

LA VENTA EXTRAJUDICIAL DE INMUEBLES HIPOTECADOS: UN ESTUDIO CRÍTICO*

Juan Pablo Murga Fernández

Profesor Titular de Derecho Civil
Universidad de Sevilla

TITLE: *The extrajudicial sale of mortgaged immovable property: a critical review*

RESUMEN: La venta extrajudicial constituye un mecanismo de realización en la ejecución forzosa de bienes inmuebles hipotecados cuya regulación es extraordinariamente confusa. Ello explica su escaso uso en la práctica, de forma que las virtualidades de la figura (esencialmente su celeridad y menores costes frente a la venta judicial) quedan desfiguradas. De cara a una futura y necesitada reforma de la institución afrontamos un estudio crítico de diversos aspectos estructurales. Defendemos el análisis de su controvertida naturaleza jurídica, esencial para la integración de los múltiples vacíos planteados en la práctica y como clave de interpretación en la resolución de cuestiones concretas. El régimen de requerimientos y notificaciones es igualmente uno de los ámbitos necesitados de reflexión, pues suele ser el que conduce en muchos casos al fracaso de la venta extrajudicial. Finalmente, cuestionamos el valor y sentido que presenta el otorgamiento de escritura pública en la tramitación procedimental de la venta extrajudicial y en relación con la transmisión de la propiedad que se opera a través de la misma.

ABSTRACT: *The extrajudicial sale constitutes a mechanism of realisation in the enforcement of mortgaged immovable property, which regulation is extraordinarily confusing. This explains its scarce use in practice, in such a way that the virtualities of the figure (essentially its celerity and lower costs compared to judicial sale) are blurred. With a view to a future and much-needed reform of the institution, we undertake a critical study of various structural aspects. We defend the analysis of its controversial legal nature, which is essential for the integration of the multiple lacunae that arise in practice and as a key to interpretation in the resolution of specific questions. The system of summons and notifications is also one of the areas in need of reflection, as it is often the one that leads in many cases to the failure of the extrajudicial sale. Finally, we question the value and meaning of the issuing of a public deed in the procedural processing of the extrajudicial sale and in relation to the transfer of ownership that is operated through it.*

PALABRAS CLAVE: Ejecución hipotecaria, venta extrajudicial, régimen de requerimientos, notificaciones, otorgamiento de escritura pública y transmisión de la propiedad.

KEY WORDS: *Enforcement of mortgage, extrajudicial sale, system of summons, notifications, issuing of public deeds and transfer of ownership*

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN: LA VENTA EXTRAJUDICIAL COMO MECANISMO DE REALIZACIÓN FORZOSA ANTE EL IMPAGO DE UN CRÉDITO GARANTIZADO POR HIPOTECA. 2. BREVE EVOLUCIÓN NORMATIVA Y DUDAS DE CONSTITUCIONALIDAD. 3. EL CONFUSO RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VENTA EXTRAJUDICIAL. 4. LA CONTROVERTIDA NATURALEZA JURÍDICA DE LA VENTA EXTRAJUDICIAL Y SU

* El presente trabajo de investigación se enmarca en la Cátedra de Derecho Notarial de la Universidad de Sevilla (PRJ201602820). Agradezco enormemente las valiosas observaciones y sugerencias aportadas sobre la temática por mi Maestro, el Prof. Manuel ESPEJO LERDO DE TEJADA (Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla), mi compañero (y gran amigo) el Prof. Salvador TOMÁS TOMÁS (Profesor Contratado Doctor de Derecho Procesal de la Universidad de Murcia) y D. Javier GALLEGO (Oficial de la Notaría Julio César de Sevilla)

RELEVANCIA PARA LA DETERMINACIÓN DE LA LEY APLICABLE E INTEGRACIÓN DE VACÍOS NORMATIVOS. 5. UNA DE LAS CUESTIONES INTERPRETATIVAS MÁS PROBLEMÁTICAS EN LA PRÁCTICA: EL RÉGIMEN DE REQUERIMIENTOS Y NOTIFICACIONES. 5.1. *¿Es lo mismo requerir que notificar?* 5.2. *¿A quién debe dirigirse la cédula del requerimiento de pago?* 5.3. *¿Cabe dirigir el requerimiento a personas distintas de las contempladas en el Reglamento Hipotecario?* 5.4. *¿Cabe practicar el requerimiento en un domicilio distinto del que figura en la certificación de dominio y cargas?* 5.5. *El régimen de notificaciones y la controvertida cuestión de los sujetos a las que deben dirigirse.* 6. EL VALOR DEL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA EN LA VENTA EXTRAJUDICIAL. 7. CONCLUSIONES. BIBLIOGRAFÍA. JURISPRUDENCIA Y RESOLUCIONES CITADAS.

1. INTRODUCCIÓN: LA VENTA EXTRAJUDICIAL COMO MECANISMO DE REALIZACIÓN FORZOSA ANTE EL IMPAGO DE UN CRÉDITO GARANTIZADO POR HIPOTECA

En épocas de crisis económica como las que venimos padeciendo casi sin solución de continuidad en las últimas décadas por unas u otras circunstancias, un tema recurrente con gran impacto social es sin duda el de las ejecuciones hipotecarias. Cualquier ciudadano medio es conocedor de la consecuencia esencial del incumplimiento de la obligación garantizada por hipoteca: a saber, su ejecución, esto es, la realización forzosa del inmueble hipotecado.

En este contexto, la venta extrajudicial constituye, como es sabido, un mecanismo de realización forzosa ante el incumplimiento de una obligación garantizada por hipoteca. En efecto, el acreedor en estos casos de lesión de su derecho de crédito dispone de un conjunto de vías de defensa: a) Iniciar un proceso declarativo plenario (por los trámites del juicio ordinario o verbal) en ejercicio de la acción personal derivada del crédito, que dará lugar a una sentencia que tendrá que ser objeto de ulterior ejecución. b) Instar el procedimiento de ejecución dineraria común previsto en la LEC, con base en el derecho de crédito documentado en la escritura pública correspondiente. c) Y en última instancia (lo cual suele ser lo más frecuente en la práctica tratándose de un crédito garantizado por hipoteca), ejercitar la acción real hipotecaria acudiendo a alguno de los procedimientos especiales genuinamente hipotecarios: a saber, la ejecución judicial directa tramitada conforme a las especialidades de los artículos 681 a 689 LEC; y la venta extrajudicial ante notario del artículo 129 LH¹. Esta última opción, como se desprende del propio artículo 129 LH, solo es posible si se pacta expresamente en la escritura de constitución de la hipoteca, con los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

¹ TORIBIOS FUENTES, Fernando y GALVACHE MARTÍNEZ, José Gabriel, «Comentario al artículo 129 de la Ley Hipotecaria», en DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Aranzadi, Cizur-Menor, 2019, 2ª Edición, p. 1326, señalan como cauce procesal adicional acudir «al proceso monitorio, residenciando la escritura de constitución de hipoteca en el artículo 812.1 LEC».

Es importante tener presente que tanto en la ejecución judicial directa, cuanto en la venta extrajudicial nos encontramos ante el ejercicio del *ius distrahendi* consustancial a la hipoteca (ex art.1858 CC), con el que se realiza forzosamente el bien hipotecado, consiguiendo su transformación en dinero destinado a paliar la lesión del crédito provocada por el incumplimiento del deudor. Si bien, suele subrayarse las ventajas que presenta la venta extrajudicial para las partes implicadas²: mayor celeridad (su duración es notablemente más corta -mientras que la tramitación completa del acta notarial puede emplear seis o siete meses, en el juzgado la media es de aproximadamente dos años-) y menores costes (el coste de todo el proceso de venta extrajudicial notarial es unas diez veces más barato que el judicial)³.

Siendo así, cualquiera que desconociera el confuso régimen jurídico vigente que tanto daño hace a la figura, llegaría a la conclusión de que será la venta extrajudicial el mecanismo que más se emplee en la práctica. La realidad demuestra abrumadoramente lo contrario; demos algunos datos estadísticos recientes. En el año 2022, según el Instituto Nacional de Estadística, se iniciaron un total de 26.120 ejecuciones hipotecarias a nivel nacional sobre fincas rústicas y urbanas⁴. En el mismo año 2022, según el Centro de Información Estadística del Notariado, del Consejo General del Notariado, se tramitaron 376 actas de venta extrajudicial en todo el territorio nacional⁵. Estos datos deben hacernos reflexionar y confirman a las claras, como seguidamente veremos, la necesidad de acometer una reforma integral de la defectuosa regulación que caracteriza la venta extrajudicial⁶.

² Hay importantes voces doctrinales que vienen resaltando las grandes ventajas de los mecanismos extrajudiciales de realización forzosa para todos los sujetos implicados; cfr. en este sentido las aportaciones que hace en clave comparada NÚÑEZ IGLESIAS, Álvaro, «Alternativa a la ejecución hipotecaria judicial», en *La venta extrajudicial del bien hipotecado. Jornada celebrada en Almería el 9 de marzo de 2012*, Comares, Granada, 2012, pp. 1-31.

³ GOMÁ LANZÓN, Fernando, «El requerimiento de pago en el acta de tramitación de venta extrajudicial hipotecaria», *Notario del Siglo XXI* (2010), n.º. 29 (enero-febrero).

⁴ Instituto Nacional de Estadística (INE), *Estadísticas sobre ejecuciones hipotecarias iniciadas e inscritas en los registros de la propiedad sobre fincas rústicas y urbanas, 2022*, disponible en: <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=7709> [consulta: 6 de junio de 2023].

⁵ Centro de Información Estadística del Notariado, del Consejo General del Notariado, *Actas de tramitación de venta extrajudicial, 2022*, disponible en: <https://www.notariado.org/liferay/web/cien/estadisticas-al-completo> [consulta: 6 de junio de 2023].

⁶ Se trata de una conclusión unánime a la que llega la generalidad de la doctrina: cfr., entre otros, ADÁN DOMENECH, Federico, «La venta extrajudicial del bien inmueble hipotecado», *Cuadernos de Derecho y Comercio* (2017), n.º. 67, p. 85: «(...) Su configuración y reglamentación se ha realizado de forma provisional, parcial y sin la debida diligencia por parte del legislador, extremos que tienen como consecuencia la existencia de contradicciones internas en textos normativos y deficiencias de recursos materiales para su efectiva realización, extremos que originan una situación de provisionalidad, creando inseguridad no solo en el ciudadano, sino también en los operadores jurídicos». Adicionalmente, con propuesta de reforma de lege ferenda, cfr. CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo, DÍAZ FRAILE, Juan María,

2. BREVE EVOLUCIÓN NORMATIVA Y DUDAS DE CONSTITUCIONALIDAD

La venta extrajudicial no constituye una figura ni mucho menos novedosa, ya que sus antecedentes se remontan al procedimiento de venta de la cosa dada en prenda recogido en las Partidas (cfr. Leyes 41 y siguientes del Título 13 de la Partida V) y posteriormente, el artículo 1872 CC y el artículo 201 RH de 1915, que dieron lugar a la práctica notarial de pactar también la venta del inmueble hipotecado en un procedimiento similar⁷.

El procedimiento fue contemplado por una norma con rango de Ley con la Ley de 30 de diciembre de 1944 sobre reforma de la Ley Hipotecaria y posteriormente pasó al Texto Refundido de 8 de febrero de 1946 en el artículo 129. No obstante, su regulación se continuó manteniendo básicamente en el Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947, destacando la reforma del mismo realizada por el Real Decreto 290/1992, de 27 de marzo, por el que se modifica el Reglamento Hipotecario en materia de ejecución extrajudicial de hipotecas, que puso por extenso la regulación al

FEÁS COSTILLA, Javier, HERMOSO DE MENA, Natalia y MICÓ GINER, Javier, «Una propuesta de reforma legal sobre venta extrajudicial de finca hipotecada y dación en pago», *Boletín del Ministerio de Justicia* (2019), n.º. 2217, p. 8: «(...) el régimen jurídico actual de la venta extrajudicial de finca hipotecada es un régimen disperso en distintos textos normativos, descoordinados entre sí, parcialmente contradictorios (en materia de subastas, de domicilios y notificaciones, y en tantas otras cuestiones), parcialmente anacrónicos, con confusas remisiones, posibles derogaciones parciales tácitas, y de muy difícil aplicación práctica».

⁷ TORIBIOS FUENTES, Fernando y GALVACHE MARTÍNEZ, José Gabriel, «Comentario al artículo 129 de la Ley Hipotecaria» ..., *cit.*, p. 1329. Sobre la evolución histórica experimentada por la venta extrajudicial vid. también GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA-VALDECASAS, Manuel, «Sobre la legitimidad del procedimiento notarial de ejecución hipotecaria», en *La venta extrajudicial del bien hipotecado. Jornada celebrada en Almería el 9 de marzo de 2012*, Comares, Granada, 2012, pp. 33-71. La STS de 4 de mayo de 1998 (Roj: STS 2802/1998 - ECLI:ES:TS:1998:2802) también alude a estos orígenes históricos de la venta extrajudicial de bienes inmuebles hipotecados: «El “procedimiento extrajudicial” de ejecución hipotecaria, carece de tradición en España, antes de la promulgación del Código civil e incluso posteriormente, pues había prevalecido, frente a una concepción de inspiración romana, favorecedora de la venta privada de la cosa pignorada, como facultad del acreedor, la tendencia germánica, recogida en el “Fuero Juzgo”, que propiciaba, en todo caso, la ejecución judicial. El reconocimiento, no obstante, en el Código civil (artículo 1.872) de la facultad del acreedor prendario de “proceder por ante notario a la enajenación de la prenda”, supuesta la insatisfacción del crédito garantizado, con grandes debates acerca de la licitud y validez del pacto expreso que se introdujo como práctica notarial para autorizar la ejecución extrajudicial de la hipoteca, suscitó la cuestión sobre la aplicación al crédito hipotecario de la facultad concedida al acreedor prendario. Sin embargo, las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (28 de noviembre de 1893, 12 de julio y 21 de octubre de 1901, 5 de diciembre de 1903, 19 de febrero y 28 de mayo de 1904, 19 de septiembre de 1906, 9 y 17 de junio de 1910, 27 de febrero y 29 y 30 de octubre, 12 de noviembre de 1913 y 2 de junio de 1914) y algunas sentencias del Tribunal Supremo (de 21 de octubre y 3 de noviembre de 1902), apoyándose en el señorío del principio de autonomía de la voluntad (artículo 1.255 del Código civil) e, implícitamente, en una concepción escasamente publicista de la disciplina procesal, sometida al influjo de su consideración apendicular, como rama jurídica y a la “soberanía” de los pactos privados, determinaron una práctica que alcanzó rango de norma, inferior a las leyes formales, en el Reglamento Hipotecario de 6 de agosto de 1915, (artículo 201)».

modificar los artículos 234, 235 y 236, y añadir los artículos 236-a hasta el 236-p⁸. En la Exposición de Motivos del Real Decreto de 1992 se justifica la regulación detallada de la venta extrajudicial, haciendo hincapié en la necesidad de ofrecer un cauce alternativo a la ejecución hipotecaria judicial: «Es preciso, por ello, desviar parte de las ejecuciones hipotecarias del cauce judicial, tal y como se ha hecho en otros países con resultados esperanzadores. La gran certeza que ofrecen la documentación pública y la publicidad registral de las relaciones hipotecarias hacen que este objetivo sea plenamente viable sin merma de las debidas garantías del deudor. Ha de tenerse en cuentas, por otra parte, que la ejecución de la hipoteca constituye el ejercicio de un derecho privado el derecho del acreedor a la enajenación de la cosa hipotecada que puede efectuarse privadamente cuando así se ha pactado».

En este breve recorrido por la evolución normativa experimentada por la venta extrajudicial conviene subrayar las importantes dudas de constitucionalidad que rodearon a la figura. Ciertamente, con anterioridad a la LEC 1/2000, la concepción de este proceso del artículo 129 LH como un «procedimiento de ejecución hipotecaria» dio lugar a la interposición de sendas impugnaciones ante la jurisdicción contencioso-administrativa su por inconstitucionalidad sobrevenida, alegando la vulneración del «monopolio jurisdiccional de las actividades de ejecución» recogido en el artículo 24 CE. Ambos recursos fueron desestimados por la STS de 23 de octubre de 1995, Sala Tercera⁹, en la que se destaca que «el objeto de este procedimiento es ejecutar ante notario un derecho de hipoteca de origen contractual, no una resolución judicial»; naturaleza extrajudicial reconocida, previo acuerdo de las partes, en el párrafo 2º del artículo 129 LH, quedando en todo caso expedito el juicio declarativo ordinario.

Sin embargo, la STS de 4 de mayo de 1998, Sala Primera¹⁰, ante la impugnación en vía civil de la validez de un concreto procedimiento de ejecución extrajudicial, declaró su nulidad por la inconstitucionalidad sobrevenida del artículo 129.2 LH¹¹. Concretamente, la referida resolución del Alto Tribunal declara que desviar parte de las ejecuciones

⁸ JIMÉNEZ PARÍS, Asunción, “La venta extrajudicial de finca hipotecada. Cuestiones sustantivas. Especial referencia a la vivienda habitual”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (2022), nº. 792, p. 2417.

⁹ Roj: STS 5250/1995 - ECLI:ES:TS:1995:5250.

¹⁰ Roj: STS 2802/1998 - ECLI:ES:TS:1998:2802.

¹¹ La Sala Primera se aparta expresamente de la doctrina anterior sentada por la Sala Tercera, en los siguientes términos: «No ignoramos que, en el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, y, concretamente, en este Alto Tribunal han recaído resoluciones que aceptan la constitucionalidad y legalidad del procedimiento extrajudicial hipotecario, aunque alguna como el auto de 4 de abril de 1995, decida la inadmisibilidad por inadecuación de procedimiento, esto es, no entra en el conocimiento de las pretensiones de fondo. No obstante, estas resoluciones que, pertenecen a otro orden jurisdiccional, pese al valor ilustrativo que tienen y que obligan a la ponderación de sus razonamientos, dada su procedencia, no constituyen jurisprudencia para esta Sala de lo Civil, ni, por ello, la vinculan en sus decisiones».

hipotecarias del cauce judicial (como declara expresamente el Real Decreto 290/1992, de 27 de marzo, por el que se modifica el Reglamento Hipotecario en materia de ejecución extrajudicial de hipotecas), «no resulta compatible con la concepción constitucional de la ejecución, como poder reservado a la jurisdicción, sin que pueda oponerse a esta reserva la excepción de que tal ejecución tiene su origen en un contrato, e *item* más, en la voluntad específica de las partes de acudir al procedimiento cuestionado, puesto que no cabe disponer de las normas imperativas de Derecho público»¹². En el mismo sentido se pronunciaron las SSTs de 20 de abril de 1999¹³, 10 de octubre de 2007¹⁴ y 14 de julio de 2008¹⁵, todas ellas referidas a procedimientos iniciados y concluidos antes de la entrada en vigor de la redacción dada al artículo 129 LH por la LEC 1/2000, en las que el Tribunal Supremo considera que se conculca por las normas reglamentarias el principio de legalidad del artículo 9 CE en relación con el artículo 117.3 CE para las normas de competencia y procedimiento¹⁶. En definitiva, esta doctrina jurisprudencial estima que se vulneran los artículos 24 y 117 CE por vulnerar el derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente del derecho a un proceso con todas las garantías, así como la exclusividad de los Tribunales en su potestad jurisdiccional de ejecución.

La declaración de inconstitucionalidad sobrevenida proclamada por la Sala Primera fue puesta en cuestión por ciertos autores¹⁷ y por la propia DGRN (actual DGSJFP). En este

¹² Se añade, igualmente, que «Tampoco puede sostenerse -como continúa diciendo el preámbulo de dicha disposición- que “la ejecución de la hipoteca constituye el ejercicio de un derecho privado”, pues este precedente de autoejecución se asemeja a la defensa privada justamente proscribida por la intervención de los Tribunales de justicia. Este “derecho privado” que pugna con los principios de las sociedades de civilización desarrollada, no puede mezclarse con el “derecho del acreedor a la enajenación de la cosa hipotecada”, que, así dicho, sin matizaciones, puede confundirse con el prohibido pacto comisorio o, en un terreno, más general, con la clásica y superada confusión entre el derecho material y la acción procesal, contemplada desde esta vertiente ejecutiva. Finalmente, el argumento utilizado, en otras ocasiones de subrayar su semejanza con la institución del arbitraje, es abiertamente equivocado, dado que, así como la potestad de decidir el Derecho, o sea, de establecer la certeza del derecho puede remitirse, por voluntad de las partes, al juicio de árbitros, la ejecución del laudo es función atribuida, exclusivamente, a la jurisdicción».

¹³ Roj: STS 2647/1999 - ECLI:ES:TS:1999:2647.

¹⁴ Roj: STS 6167/2007 - ECLI:ES:TS:2007:6167.

¹⁵ Roj: STS 3813/2008 - ECLI:ES:TS:2008:3813.

¹⁶ TORIBIOS FUENTES, Fernando y GALVACHE MARTÍNEZ, José Gabriel, «Comentario al artículo 129 de la Ley Hipotecaria» ..., *cit.*, p. 1330.

¹⁷ Cfr. en este sentido MIRA ROS, Cora, «La exclusividad jurisdiccional a debate», *Notario del Siglo XXI* (2009), nº 23 (enero-febrero): «En todos los casos planteados hasta ahora, en realidad, los pronunciamientos de una y otra Sala han girado siempre en torno al artículo 129 de la Ley Hipotecaria anterior a su reforma por la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 y a la discutible admisibilidad de un procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria tramitado al amparo de ese antiguo precepto legal supuestamente derogado. Pero cuando el legislador postconstitucional ha dado nueva redacción al artículo 129 de la Ley Hipotecaria mediante la Disposición Final 9ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, manteniendo la figura del

último sentido cabe destacar las Resoluciones de 28 de mayo de 2001¹⁸ ó 29 de diciembre de 2005¹⁹, en las que se afirma que «si bien se reconoce a los Jueces y Tribunales la facultad de declarar inaplicable una norma preconstitucional por considerarla derogada por la Constitución (cfr. por todas, las Sentencias del Tribunal Constitucional números 4, 9 y 11, de 2 de febrero, 31 de marzo y 8 de abril de 1981, respectivamente), lo cierto es que solo las sentencias del Tribunal Constitucional que declaren la inconstitucionalidad de una ley tienen “erga omnes” y con carácter definitivo la virtualidad de expulsar del ordenamiento jurídico dicha norma de modo que no pueda ser aplicada en lo sucesivo (cfr. artículo 164.1 de la Constitución). Por otra parte, en el presente supuesto se trata de una enajenación extrajudicial del inmueble hipotecado basada en un pacto inscrito cuya validez se presume mientras no recaiga la correspondiente declaración judicial en contrario (cfr. art. 1 LH). Habida cuenta que solo los órganos judiciales (en el caso concreto), y no el Registrador, pueden declarar inaplicable una ley preconstitucional por considerarla derogada por la Constitución».

La LEC 1/2000 de 7 de enero reinstauró el procedimiento, mediante la modificación operada por su Disposición Final Novena al texto del artículo 129 LH, que pasó a denominarse «venta extrajudicial». Es decir, desapareció toda referencia al «procedimiento ejecutivo extrajudicial», sobre el que recaían las dudas de inconstitucionalidad y aclaró la admisibilidad de la misma como mecanismo de realización de la garantía para ejercitar el *ius vendendi* o *ius distrahendi*, que es una facultad estructural del derecho real de hipoteca (arts. 1858 y 1255 CC), en caso de incumplimiento del deudor.

procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria, excluida ahora la posibilidad de su inaplicación directa por los tribunales, cualquier duda acerca de su compatibilidad constitucional solo se podrá ya plantear técnicamente ante el Tribunal Constitucional, mediante la promoción de una cuestión de constitucionalidad». La referida autora, añade que encontramos importante referencia a la constitucionalidad de la venta extrajudicial en la STC de 18 de diciembre de 1981 (RTC 1981, 41), dictada con relación al procedimiento de ejecución sumario, que entiende que la ausencia de fase de cognición, esencial en la ejecución hipotecaria y en el procedimiento extrajudicial «conlleva el carácter no definitivo del procedimiento. No se produce el efecto de cosa juzgada y se deja abierta la puerta a un juicio declarativo. Las cuestiones de fondo quedan intactas y pueden discutirse después con toda amplitud». Continúa subrayando que «la ausencia de contradicción procesal no significa que se produzca indefensión y que, en consecuencia, resulte anticonstitucional por ser contrario al artículo 24 CE... la limitación de las excepciones no se refiere a la contradicción considerada en sí misma, sino a su efecto suspensivo... No se limitan, pues, las posibilidades de contradecir, sino las de suspender mediante el juego de las excepciones». Desde esta perspectiva, es claro que no puede haber violación del artículo 24 CE, porque el deudor y el titular del dominio de la finca no quedan indefensos ni privados de tutela.

¹⁸ BOE núm. 154, de 28 de junio de 2001.

¹⁹ BOE núm. 25, de 30 de enero de 2006.

3. EL CONFUSO RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VENTA EXTRAJUDICIAL

Como acabamos de ver, la LEC 1/2000 trata de despejar las dudas de constitucionalidad de esta vía de realización forzosa, aunque paradójicamente la regulación contenida en el Reglamento Hipotecario nunca ha sido reformada íntegramente y sigue siendo esencialmente la misma; esto es, responde a la redacción dada por el Real Decreto 290/1992, de 27 de marzo, por el que se modifica el Reglamento Hipotecario en materia de ejecución extrajudicial de hipotecas. En tiempos recientes se ha llevado a cabo una reforma puntual con ocasión del Real Decreto 937/2020, de 27 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Caja General de Depósitos; aunque sigue en pie, como advertimos, esencialmente la regulación reglamentaria precedente. Ello ha provocado, además, la derogación tácita de determinados preceptos del Reglamento Hipotecario, que se oponen a lo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, fundamentalmente en todo lo que respecta a la celebración de la subasta²⁰.

En resumidas cuentas, sigue perpetuándose una regulación poca clara, desactualizada, de forma que la determinación del régimen jurídico por parte de los operadores jurídicos comporta una tarea especialmente compleja. Simplificando mucho las cosas a este respecto, puede decirse que el régimen básico parte del artículo 129.2 LH (tras la redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que pretende fomentar este modo de realización de la garantía hipotecaria), en el que existen sendas remisiones a textos diversos:

- Al Reglamento Hipotecario, en lo que respecta a «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» (art. 129.2 e) LH).
- A la Ley de Enjuiciamiento Civil, en lo que respecta a «los tipos en la subasta y sus condiciones» (art. 129.2.d) LH).
- El Reglamento Hipotecario, por su parte, remite a la legislación notarial para la práctica de notificación del inicio de actuaciones al último titular inscrito del

²⁰ Así lo destaca GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *Legislación hipotecaria anotada y comentada*, Aranzadi, Cizur-Menor, 2020, p. 130.

inmueble hipotecado (si se trata de persona distinta del deudor), así como a los titulares de cargas y derechos posteriores (art. 236.d.2 RH).

- Por último, el artículo 129.2.h) LH declara el carácter supletorio de la Ley de Enjuiciamiento Civil; a lo que se une la aplicación, en defecto de normas especiales, de las disposiciones contenidas en el Capítulo V de la Ley del Notariado, referido al Expediente de Subasta Notarial, añadido por la Disposición Final Undécima de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria.

Como puede observarse, un auténtico galimatías para determinar la Ley aplicable, mediante un complejo ejercicio de interpretación sistemática e integración de vacíos en aspectos sustantivos y procedimentales de calado²¹. Esta confusa realidad normativa debilita claramente la figura y la hace mucho menos atractiva para los operadores jurídicos, desaprovechando así las importantes ventajas potenciales que presenta: fundamentalmente, su celeridad, la descongestión judicial y su menor coste.

4. LA CONTROVERTIDA NATURALEZA JURÍDICA DE LA VENTA EXTRAJUDICIAL Y SU RELEVANCIA PARA LA DETERMINACIÓN DE LA LEY APLICABLE E INTEGRACIÓN DE VACÍOS NORMATIVOS

Una de las cuestiones que más controversia suscita en relación con la venta extrajudicial es sin duda la de su naturaleza jurídica. Tanto es así, que las dudas de constitucionalidad que hemos expuesto y que llegaron a paralizar la operatividad de la venta extrajudicial en la práctica giran en torno a la determinación de su naturaleza. Ahora bien, ¿tiene sentido adentrarse en el estudio de esta naturaleza jurídica? ¿Se trata de un mero ejercicio de retórica doctrinal estéril, sin consecuencias prácticas algunas? Nada más lejos de la realidad: presenta un máximo interés y se justifica plenamente ante las importantes dudas que presenta la determinación Ley aplicable -la concreción en definitiva de su régimen jurídico-, frente a los importantes vacíos normativos existentes en un plano procedimental y sustantivo. La configuración, por tanto, de la naturaleza jurídica de la venta extrajudicial nos servirá como «clave de interpretación y sistematización»²² para la resolución de múltiples problemas de calado práctico que se

²¹ ADÁN DOMENECH, Federico, «La venta extrajudicial del bien inmueble hipotecado»..., *cit.*, p. 90 destaca a este respecto que «tras las diferentes modificaciones normativas existentes en este ámbito, la primera cuestión que debe ser objeto de determinación se concreta en precisar cuáles son los textos legales de aplicación a la venta extrajudicial de bienes inmuebles, pues la prolífera actividad legislativa existente en materia hipotecaria, o en otros ámbitos, pero que a través de disposiciones adicionales modifican textos que contenían normas de aplicación a las subastas notariales no son escasas. El régimen jurídico y legal de la venta extrajudicial se encuentra regulado en cuatro textos normativos, uno de ellos de carácter procesal y los tres restantes de naturaleza sustantiva». De igualmente, vid. TORIBIOS FUENTES, Fernando y GALVACHE MARTÍNEZ, José Gabriel, «Comentario al artículo 129 de la Ley Hipotecaria»..., *cit.*, p. 1333.

²² ESPEJO LERDO DE TEJADA, Manuel, *Efectos jurídico-reales del embargo de bienes inmuebles en la Ley de Enjuiciamiento Civil*, Civitas, Cizur-Menor, 2005, p. 19.

suscitan en relación con la figura²³. Siguiendo a JORDANO BAREA, puede decirse que «de la naturaleza jurídica de una figura o institución, así entendida, no se puede decir que sea verdadera o falsa, sino más o menos buena, según su virtualidad explicativa o didáctica: si explica todo o casi todo, será magnífica; si explica poco o nada, será pésima»²⁴. Pretendemos, precisamente, que nuestro análisis de la naturaleza jurídica se justifique con base en su valor explicativo respecto de los vacíos legales apuntados²⁵.

En este sentido y simplificando mucho las cosas²⁶, pueden observarse dos grandes corrientes doctrinales, si bien una de ellas parece ser la abrumadoramente mayoritaria en la actualidad:

a) Una primera corriente doctrinal configura la venta extrajudicial como una modalidad de ejecución pura, de naturaleza procesal, aunque desarrollada de forma extrajudicial²⁷. Se trata de una posición que se estima mayoritariamente superada, pues ello choca con el monopolio de la función jurisdiccional en manos de jueces y tribunales del artículo 117

²³ Así lo subraya igualmente MICÓ GINER, Javier, *Hipotecas y venta extrajudicial de inmuebles hipotecados*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2017 (versión digital consultada en Tirant biblioteca virtual; fecha de consulta: 31 de julio de 2023), p. 303: «(...) A nadie se le escapará que la determinación correcta de la naturaleza jurídica de la venta extrajudicial o de la venta forzosa no es un mero ejercicio teórico o dogmático, sino de indudable trascendencia práctica. En la mayoría de las instituciones jurídicas, la determinación de su naturaleza jurídica concreta permite conocer la institución jurídica general a que pertenece y, de esta forma, conocer las normas aplicables ante el silencio legal. En la materia que nos ocupa, la determinación de la naturaleza jurídica es todavía más importante».

²⁴ JORDANO BAREA, Juan B., «Una relección sobre la posesión», *Anuario de Derecho Civil* (1986), vol. 39, n.º 4, pp. 1048 y 1049. En sentido análogo, cfr. PUIG BRUTAU, José, *Fundamentos de Derecho Civil*, tomo II, volumen II, Bosch, Barcelona, 1956, p. 66.

²⁵ Apuntamos una idea semejante en relación con el estudio de la naturaleza jurídica de la venta judicial: vid. nuestro trabajo «Naturaleza jurídica de la venta judicial a la luz de la doctrina italiana y española», *Anuario de Derecho Civil* (2016), Vol. 69, nº 1, 2016, pp. 156 y 157.

²⁶ No se trata de adentrarse en un estudio pormenorizado de las distintas corrientes doctrinales acuñadas sobre el particular, pues ello excedería de los límites del presente trabajo.

²⁷ Es la posición encabezada señaladamente por ROCA SASTRE, Ramón M^a y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis, *Derecho Hipotecario*, tomo IX, Bosch, Barcelona 1998, 8ª Edición, p. 475, quien sostiene que nos encontramos ante un procedimiento especial de apremio respecto del procedimiento ejecutivo ordinario en el que se amputa «la fase de juicio propiamente dicho, es decir, de lo que es proceso de cognición, conservando tan solo la fase de vía de apremio o de proceso de ejecución en sentido estricto; y una eliminación de varios trámites respecto de este último». También es el caso de LÓPEZ LIZ, José, *El procedimiento extrajudicial-notarial de ejecución hipotecaria: análisis práctico del R.D. 290/92 y formularios comentados*, Bosch, Barcelona, 1993, pp. 65 y ss. Esta es igualmente la tesis defendida con gran ahínco por MOLINS GARCÍA-ATANCE, Marta y ORIA DE RUEDA ELÍA, Galo Alfonso, «De la naturaleza del procedimiento extrajudicial hipotecario, de algunas de sus consecuencias y del lanzamiento», portal noticiasjuridicas (2012); consultado en <https://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/4801-de-la-naturaleza-del-procedimiento-extrajudicial-hipotecario-de-algunas-de-sus-consecuencias-y-del-lanzamiento/> (fecha de la consulta: 23 de julio de 2023): «Nos hallamos ante un procedimiento con finalidad ejecutiva y por tanto forzoso, como toda ejecución. (...) todas las actuaciones precisas para lograr el fin pretendido conforman un auténtico proceso de ejecución, y forman parte del derecho fundamental a la tutela efectiva (...)».

CE²⁸; de ahí que la Ley de Enjuiciamiento Civil omite toda referencia al término «ejecución» en este contexto.

b) Una segunda corriente doctrinal subraya el carácter privado de la institución, totalmente ajena a la idea de proceso, que encuentra su fundamento en el pacto que acreedor y deudor deben reflejar en la escritura de constitución de hipoteca y en su inscripción. Así se desprende del artículo 129.2.b) LH en el que se indica que la acción hipotecaria solo puede ejercitarse mediante venta extrajudicial si «se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca (...)».

Esta última es la posición dominante, en la que encontramos afirmaciones tales como la calificación de la venta extrajudicial como una «cuestión contractual de Derecho privado», una suerte de «venta anticipada de la finca para el caso de impago de la obligación garantizada»²⁹, o «el ejercicio de una facultad ínsita en el derecho real» (de hipoteca)³⁰. Voces autorizadas de la doctrina procesalista, por su parte, determinan que la venta extrajudicial merece la consideración de una manifestación de autotutela que el ordenamiento jurídico, excepcionalmente, permite y ampara; y que quedan por completo al margen del ámbito del Derecho procesal³¹.

A esta misma línea discursiva se suma igualmente la DGRN: la Resolución de 17 de enero de 2013³², destaca que «junto al ejercicio en el ámbito judicial del *ius distrahendi*, nuestro ordenamiento contempla la posibilidad de su ejercicio extrajudicial cuyo fundamento no es ya el ejercicio coercitivo por el ordenamiento de la responsabilidad del deudor, sino el previo consentimiento que éste presta para que se venda la finca y se realice su valor en caso de incumplimiento. Para garantizar en este ámbito que se respete el equilibrio de intereses a que se ha hecho referencia el ordenamiento exige que el ejercicio extrajudicial se lleve a cabo bajo el control y dirección de un funcionario público, el notario, cuya actuación está fuertemente regulada».

²⁸ A esta conclusión es precisamente a la que llegan los defensores de la teoría procesalista sobre la venta extrajudicial: cfr. MOLINS GARCÍA-ATANCE, Marta y ORIA DE RUEDA ELÍA, Galo Alfonso, «Procedimiento extrajudicial hipotecario (I): Consideraciones doctrinales», *RCDI* (2013), nº 738, p. 2425: «El procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria lesiona el principio de exclusividad e integridad de jurisdicción que reserva a los tribunales la facultad de aplicar y ejecutar las leyes, y que además solo a estos corresponde el desarrollo de tales funciones (art. 117 de la Constitución)».

²⁹ GÓMEZ GÁLLIGO, Javier, «La venta extrajudicial ante notario de la finca hipotecada: constitucionalidad y diferencias con la ejecución directa judicial», *Notario del Siglo XXI* (2013), nº. 51 (septiembre-octubre).

³⁰ MICÓ GINER, Javier, *Hipotecas y venta extrajudicial de inmuebles hipotecados...*, cit., p. 319.

³¹ VEGAS TORRES, Jaime, «La ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados», en DE LA OLIVA SANTOS, Andrés, DÍEZ-PICAZO GIMÉNEZ, Ignacio y VEGAS TORRES, Jaime, *Derecho Procesal Civil. Ejecución forzosa, Procesos especiales*, Editorial Universitaria Ramón Areces, Madrid, 2004, 3ª Edición, p. 309.

³² BOE núm. 42, de 18 de febrero de 2013.

En definitiva, se destacan sobremanera las diferencias existentes entre la venta judicial y la venta extrajudicial, lo cual lleva igualmente a negar la posible analogía entre ambas figuras³³. Es un ejercicio que parece estar impulsado por la necesidad de confirmar la constitucionalidad de la figura objeto de estudio que, sin negarse, entendemos que debe reconsiderarse.

Parece bastante claro que la venta extrajudicial no constituye un proceso de ejecución y que el notario no asume ninguna función jurisdiccional. Prueba de ello es que la resolución sobre las posibles causas de oposición admisibles legalmente (por ejemplo, la concerniente a la existencia de cláusulas abusivas), correspondan al Juez y no al notario³⁴. Es igualmente cierto que la posibilidad de acudir a la venta extrajudicial exige de una cláusula inserta en la escritura de constitución de hipoteca, a diferencia de la ejecución judicial directa de bienes hipotecados.

Ahora bien, la existencia de diferencias entre la venta judicial y extrajudicial no puede conducir a negar toda posible similitud entre ambas figuras. Semejanzas que pueden justificar la apreciación de la identidad de razón necesaria para aplicar por analogía el régimen propio (y más detallado) de la venta judicial en el contexto de la ejecución judicial directa de bienes hipotecados. También entendemos que constituye una guía muy valiosa en la interpretación y resolución de algunas cuestiones controvertidas de difícil respuesta, así como en las futuras reformas que puedan operarse. La analogía no queda excluida, en definitiva, por la existencia de diferencias, siempre que concurren similitudes estructurales esenciales. En este contexto, quizá «las ramas no dejen ver el bosque».

Justifiquemos las razones que, a nuestro juicio, confirman esta analogía:

a) En primer lugar, no debe perderse de vista que tanto la ejecución judicial directa de bienes hipotecados cuanto la venta extrajudicial presentan un mismo origen: en ambos casos, como pone de manifiesto el propio artículo 129.1 LH, se trata del ejercicio de la acción hipotecaria; esto es, de la facultad del acreedor hipotecario para instar la enajenación forzosa del bien objeto de garantía, como elemento esencial integrante del contenido estructural del derecho de hipoteca. Estamos poniendo en marcha la garantía

³³ Así lo defiende CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo, «Venta extrajudicial de finca hipotecada y dación en pago: una propuesta de reforma legislativa», *Anales de la Academia Matritense del Notariado* (2019), Tomo 59, p. 29: «Precisamente, por ser ambas vías, la judicial y la notarial, de naturaleza diversa, para colmar cualquier laguna o imprevisión habida en el régimen de la venta notarial no podría la LEC funcionar de suyo como Derecho común, con aplicación supletoria (ex art. 4 LEC), ni tampoco cabría recurrir a la analogía, ni siquiera a la interpretación extensiva (como, en cambio, a veces se ha hecho forzosamente en la práctica y en la jurisprudencia)».

³⁴ Cfr. artículo 129.2.f) LH.

hipotecaria, de ahí que no compartamos que el fundamento de ambas figuras sea dispar. La ejecución judicial directa no encuentra su esencia en el ejercicio coercitivo por el ordenamiento de la responsabilidad del deudor, cual concreción de su responsabilidad patrimonial universal (este es el caso de la ejecución dineraria ordinaria a la que puede acudir en defensa del derecho de crédito lesionado), sino más bien en el accionamiento de la garantía hipotecaria.

La constitución de la hipoteca, consentida por el hipotecante y el acreedor, es la antesala de la posible realización forzosa del bien inmueble objeto de garantía; tanto en la vía judicial, como en la extrajudicial.

Es cierto que en el caso de la venta extrajudicial añadimos un elemento voluntarista adicional: la necesidad de un pacto en que así se contemple; pero este pacto no obsta al origen antes indicado. En otros términos, no resulta convincente acudir a la autonomía de la voluntad como fundamento exclusivo de la venta extrajudicial ante la exigencia de su inclusión en la escritura de hipoteca, cuando la propia constitución de hipoteca también es fruto de esa misma autonomía de la voluntad.

b) El título que justifica la posible venta forzosa del bien es igualmente el mismo para la ejecución judicial directa y la venta extrajudicial: la escritura de constitución de hipoteca; reiteramos, al margen de que en la venta extrajudicial se exija el añadido (de carácter esencial, ciertamente) de una cláusula en que así se contemple expresamente.

c) Tanto en la ejecución judicial como en la venta extrajudicial nos encontramos ante una enajenación de carácter forzoso, no voluntario. Esto se pierde de vista con excesiva ligereza, aunque los propios autores que defienden con el carácter privado y voluntario de la venta extrajudicial lleguen a calificarla como «venta forzosa»³⁵. El carácter forzoso es consustancial al *ius distrahendi* característico de la hipoteca, con independencia de que se desarrolle en vía judicial o extrajudicial. El hecho de ser forzoso no conduce de forma imperativa al ámbito jurisdiccional: pensemos en casos como la «expropiación forzosa», en los que la Administración adquiere con carácter forzoso la propiedad de un bien, porque así se contempla legalmente, siempre que se cumplan escrupulosamente los trámites del procedimiento establecido.

Quizá el propio legislador hace flacos favores en algunos puntos de la tramitación de la venta extrajudicial para favorecer tal carácter. Seguidamente lo veremos en relación con la necesidad de intervención del hipotecante en el otorgamiento de la escritura que sirve

³⁵ Cfr. CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo, «Venta extrajudicial de finca hipotecada y dación en pago: una propuesta de reforma legislativa»..., *cit.*, p. 22.

de título para la inscripción del derecho del adjudicatario en el Registro de la Propiedad³⁶; e incluso con el artificioso «apoderamiento» que se articula de forma incomprensible a favor del acreedor³⁷. También comprobaremos las consecuencias que se derivan de este carácter forzoso al determinar el sistema transmisivo aplicable; ya adelantamos, ¿tiene sentido acudir en estos casos al título y modo? Dejamos abierta la pregunta que trataremos de responder posteriormente.

d) Tanto en la ejecución judicial cuanto en la extrajudicial la enajenación forzosa del bien hipotecado da lugar a una misma relación jurídica: de venta, pues se intercambia la propiedad de un bien a cambio del pago de un precio en dinero. Ello nos permite trazar una nueva analogía, en este caso entre la venta judicial o extrajudicial y la compraventa ordinaria. Y con esto no estamos afirmando que se trate de un contrato, el origen no es contractual, actos procesales o de carácter administrativo-procedimental, de los que nace una relación jurídica que puede calificarse de venta. No hay contrato en estos casos porque la voluntad del que se tiene por vendedor (el hipotecante, deudor, o no), no existe.

Con este planteamiento nos hacemos eco de una importante construcción doctrinal acuñada por DíEZ-PICAZO en un importante trabajo sobre los denominados «contratos forzosos»³⁸. A su juicio, una construcción rigurosa del tema debe fundarse en una distinción entre el acto de constitución y la relación jurídica que de él surge. La razón de la confusión de estos dos elementos claramente identificables es que el acto de constitución alcanza en el sistema de los conceptos jurídicos un valor preeminente, de modo que absorbe la relación, que es, en realidad, su efecto, pasando a formar con ella una unidad conglomerada. Pero acto y relación son conceptos distintos. Queda fuera de toda duda que existe entre ambos un nexo evidente, pero ello no puede traer como consecuencia que pasen a formar una sola unidad. De modo, que no es posible confundirlos, ni siquiera en aquellos casos en que convivan temporalmente³⁹. La relación jurídica, reiteramos, en todos los casos es de venta y ello permitirá acudir al régimen de la compraventa para resolver cuestiones sustantivas tales como la aplicación del régimen de vicios ocultos o evicción, carentes de respuesta en la legislación hipotecaria y procesal⁴⁰.

³⁶ Artículos 235.2 RH y 236.l.3º RH.

³⁷ Artículo 234.1.3º RH.

³⁸ DíEZ-PICAZO, Luis, «Los llamados contratos forzosos», *Anuario de Derecho Civil* (1956), vol. 9, nº.1, pp. 85-117.

³⁹ DíEZ-PICAZO, Luis, «Los llamados contratos forzosos» ..., *cit.*, p. 103.

⁴⁰ A una conclusión similar llegamos en nuestro trabajo «Naturaleza jurídica de la venta judicial a la luz de la doctrina italiana y española» ..., *cit.*, pp. 213 y ss.

e) Por último, tanto la venta judicial como la extrajudicial dan lugar al efecto purgativo o cancelatorio de las cargas posteriores a la hipoteca ejecutada. Se trata de un aspecto sustantivo esencial que comparten ambas figuras y que puede desprenderse de los artículos 674 LEC y 236.I.3 RH, respectivamente.

Los paralelismos entre la venta judicial y la extrajudicial se confirman, además, en sede normativa: el artículo 129.2 LH establece en su apartado h) la aplicación supletoria de la Ley de Enjuiciamiento Civil⁴¹. Podría incluso decirse que con esta proclamación la discusión acerca de la naturaleza jurídica de la institución pierde gran parte de su razón de ser: tenemos ya, en sede normativa, un instrumento para colmar lagunas, el establecimiento de un sistema de fuentes jerarquizado. No obstante, sigue teniendo sentido adentrarse en las entrañas de la naturaleza de la figura, pues existen no pocas dudas de los aspectos en los que cabe acudir a la aplicación supletoria de la LEC; y la calificación como «forzosa» de la venta extrajudicial también presenta enorme utilidad en la resolución de determinados conflictos sustantivos que seguidamente se verán⁴².

Aclarada nuestra postura sobre la naturaleza jurídica de la venta extrajudicial, procedemos a continuación a plantear dos cuestiones de calado práctico que suscitan muchas dudas interpretativas. En este sentido, nos referiremos en primer lugar al problemático régimen de requerimientos y notificaciones; y, en segundo lugar, el valor que presenta el otorgamiento de escritura pública en la venta extrajudicial (en este último caso, tratándose de una cuestión en la que no existe apenas reflexión doctrinal).

5. UNA DE LAS CUESTIONES INTERPRETATIVAS MÁS PROBLEMÁTICAS EN LA PRÁCTICA: EL RÉGIMEN DE REQUERIMIENTOS Y NOTIFICACIONES

Una de las cuestiones que más interrogantes suscita en la práctica y que suele conducir al fracaso de la venta extrajudicial es la relativa a los requerimientos y notificaciones que

⁴¹ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo, «Venta extrajudicial de finca hipotecada y dación en pago: una propuesta de reforma legislativa»..., *cit.*, p. 29: «Precisamente, por ser ambas vías, la judicial y la notarial, de naturaleza diversa, para colmar cualquier laguna o imprevisión habida en el régimen de la venta notarial no podría la LEC funcionar de suyo como Derecho común, con aplicación supletoria (ex art. 4 LEC), ni tampoco cabría recurrir a la analogía, ni siquiera a la interpretación extensiva (como, en cambio, a veces se ha hecho forzosamente en la práctica y en la jurisprudencia). Se hace, por ello, necesaria, prácticamente imprescindible, aquella remisión» (refiriéndose en este último caso a la remisión que el proyecto de reforma que plantea hace a la LEC para lo que no constituya especialidad en la tramitación de la vía notarial).

⁴² Nótese, por otra parte, que acerca del carácter supletorio de la Ley de Enjuiciamiento Civil se dice por parte de los defensores del carácter estrictamente «privado» o «contractual» de la venta extrajudicial, que solo tendrá lugar en relación con los criterios de adjudicación y reglas de distribución del remate. Pero se olvida que en estos casos la aplicación de la LEC no es supletoria, sino que constituye fuente primaria de acuerdo con el artículo 129.2.d); en todo lo demás es en lo que cobra sentido la aplicación supletoria.

deben practicarse a los distintos sujetos que intervienen en la venta extrajudicial⁴³. Se trata de una materia donde se constata una regulación confusa e incluso contradictoria, a lo que se suma una doctrina de la DGSJFP que en muchos casos ha venido a añadir mayor desconcierto si cabe. Es imposible adentrarse en todos y cada uno de los problemas interpretativos que plantea esta materia, de forma que nos centraremos en algunos aspectos que entendemos nucleares.

Lo primero que debemos aclarar son los sujetos que intervienen en la venta extrajudicial. Esencialmente serán:

- El acreedor ejecutante, en cuanto titular del derecho de crédito en cuya garantía se constituyó la hipoteca.
- El deudor, que podrá ser además hipotecante del bien.
- Si el deudor no es titular el inmueble hipotecado, existirá también la figura del hipotecante no deudor.
- El tercer poseedor a quien se ha podido transmitir la propiedad del bien hipotecado.
- Y los titulares de cargas, gravámenes y asientos posteriores.

Pues bien, el origen de este panorama extraordinariamente confuso, como decimos, es la existencia de distintos regímenes presentes en el Reglamento Hipotecario, la Ley de Enjuiciamiento Civil y la legislación notarial. El artículo 129.2 f) LH recordamos que hace una remisión directa al Reglamento Hipotecario para «la determinación de la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones (...)». Debe acudir, pues, en primer término, al Reglamento Hipotecario, concretamente a los artículos 236-c y 236-d.

El artículo 236-c RH preceptúa que el notario debe practicar «un requerimiento de pago al deudor indicándole la causa y fecha de vencimiento del crédito y la cantidad reclamada por cada concepto y advirtiéndole que, de no pagar en el término de 10 días, se procederá a la ejecución de los bienes hipotecados (...)». Se añade en el apartado segundo que «el requerimiento tendrá lugar en el domicilio que (...) resulte del Registro

⁴³ MICÓ GINER, Javier, *Hipotecas y venta extrajudicial de inmuebles hipotecados...*, cit., p. 9, entre los distintos interrogantes que plantea al inicio de su obra plantea numerosos relacionados precisamente con las notificaciones y requerimientos: «¿Debo requerir de pago solo al deudor o también al tercer poseedor o al hipotecante no deudor? ¿En qué orden? ¿Con qué intervalos? ¿Tiene sentido requerir de pago a quien no está obligado a pagar? ¿Debo requerir de pago al fiador personal a efectos de preservar otras acciones contra él? ¿Es lo mismo requerir de pago que notificar? Y ambos conceptos ¿cómo se diferencian de comunicar? ¿Existe esa diferencia en la Venta extrajudicial? (...) ¿Tiene sentido hoy que el notario no pueda notificar por edictos al deudor atendido cómo se notifica en los Juzgados? ¿Quién notifica a los titulares de cargas posteriores, el notario o el registrador? ¿Vale la notificación del registrador diciendo que notifica pero que no le consta si se recibe o no la comunicación? ¿Quedan o no notificados?».

y se practicará por el notario, bien personalmente, si se encontrase en él el deudor que haya de ser requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de 14 años que se hallasen en el mismo y, si no se encontrase nadie en él, al portero o a uno de los vecinos más próximos». Por último, el apartado 4º determina que «si no se pudiera practicar 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 que corresponda».

Como puede apreciarse, se trata de un requerimiento de pago que, en principio, parece que solo debe dirigirse al deudor, con arreglo a una serie de requisitos formales muy detallados en el propio Reglamento Hipotecario:

- Domicilio que conste en el Registro de la Propiedad.
- A través de una notificación personal hecha por el notario, debiendo acudirse a un conjunto de personas relacionadas en el propio Reglamento Hipotecario, entre los que llama la atención la posibilidad de dirigirse a «los vecinos más próximos».
- Ante el fracaso del requerimiento hecho de forma personal por el notario, en los términos previstos en el Reglamento Hipotecario, se dará por concluida la venta extrajudicial. Nada se dice sobre la posibilidad de acudir a mecanismos alternativos de notificación como puedan ser el correcto certificado con acuse de recibo, los anuncios o edictos.

Por su parte, el artículo 236-d RH contempla el conjunto de notificaciones que deben practicarse a los restantes sujetos que intervienen en la venta extrajudicial. Se indica que «transcurridos 10 días desde el requerimiento sin que éste hubiere sido atendido, el notario procederá a notificar la iniciación de las actuaciones:

- A la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio, si fuese distinta del deudor;
- Así como a los titulares de cargas, gravámenes y asientos posteriores a la hipoteca que se ejecuta (...)

El apartado segundo establece que dichas notificaciones deben efectuarse «en los domicilios de los interesados que figuren en el Registro de la Propiedad y en la forma prevenida por la legislación notarial». Se añade que «si los domicilios fueran desconocidos, si no resultase posible la notificación por cédula o por correo con acuse de recibo, o si el notario dudase de la efectiva recepción de aquélla, se procederá a la notificación por medio de anuncios (...)

En definitiva, puede apreciarse automáticamente que el régimen de notificaciones varía ostensiblemente respecto al del requerimiento hecho al deudor⁴⁴:

- El procedimiento a seguir para la práctica de la notificación será el determinado por la legislación notarial. En este punto debe acudir al juego combinado de los artículos 202 y 206 RN, lo cual conduce a aplicar el régimen previsto específicamente en el artículo 202 RN.
- En aplicación de este régimen del Reglamento Notarial y lo dispuesto en la segunda parte del artículo 236-d RH cabe acudir a la notificación por correo con acuse de recibo y, en última instancia, a la notificación mediante anuncios. Posibilidad de notificar por estas dos últimas vías sobre las que nada dice el Reglamento Hipotecario en relación con el requerimiento practicado al deudor.

Igualmente, cabe mencionar el régimen previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con la ejecución judicial directa sobre bienes hipotecados. En este caso, el artículo 685.1 LEC establece que «La demanda ejecutiva deberá dirigirse frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes»; mientras que el artículo 686 LEC se refiere al requerimiento de pago⁴⁵.

⁴⁴ MICÓ GINER, Javier, *Hipotecas y venta extrajudicial de inmuebles hipotecados...*, cit., p. 1124, traza una clara distinción desde la óptica notarial entre el requerimiento y la notificación, como seguidamente veremos: «Desde la óptica conceptual notarial siempre se ha entendido que un requerimiento supone algo más que una notificación. En una notificación se da noticia de alguna situación, se hace saber al notificado algún contenido y, en términos jurídicos, se le comunica formalmente una resolución. En principio, en la mera notificación no se le puede exigir que haga nada. Requerir es intimar, exigir algún cumplimiento. Solo se puede exigir una actuación de quien está obligado a realizarla».

⁴⁵ Este último precepto determina que «En el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro.

(...) A estos efectos, el requerimiento al deudor y en su caso las notificaciones al tercer poseedor hipotecante no deudor y titulares, en su caso, de derechos inscritos con posterioridad al derecho real de hipoteca que se ejerce, habrá de realizarse en el domicilio que conste consignado por cada uno de ellos en el Registro. El requerimiento o notificación se hará por el notario, en la forma que resulte de la legislación notarial, en la persona del destinatario, si se encontrare en el domicilio señalado. No hallándose en el domicilio, el notario llevará a efecto la diligencia con la persona mayor de edad que allí se encontrare y manifieste tener con el requerido relación personal o laboral. El notario hará constar expresamente la manifestación de dicha persona sobre su consentimiento a hacerse cargo de la cédula y su obligación de hacerla llegar a su destinatario.

No obstante lo anterior, será válido el requerimiento o la notificación realizada fuera del domicilio que conste en el Registro de la Propiedad siempre que se haga en la persona del destinatario y, previa su identificación por el notario, con su consentimiento, que será expresado en el acta de requerimiento o notificación (...).

3. Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las

Sobre la base de los mencionados preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se constata claramente la existencia de un procedimiento dispar para la práctica del requerimiento, que varía en cuanto a las personas destinatarias y la forma de realizarse:

- Se dirige al deudor, al tercer poseedor, al hipotecante no deudor y a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la hipoteca.
- El requerimiento debe hacerse de la forma prevista en la legislación notarial (diferencia sustancial, como puede comprobarse, con el régimen previsto en el RH).
- Debe dirigirse al domicilio de los interesados consignado a tales efectos en el Registro de la Propiedad; si no se hallare el destinatario, será posible hacerse a la persona mayor de edad que se encuentre en el domicilio, que manifieste tener con el requerido relación personal o laboral.
- En última instancia cabe el requerimiento mediante la publicación de edictos.

La consecuencia de esta disparidad es que el notario puede realizar dos requerimientos de pago muy similares sujetando su actuación a normas y criterios totalmente diferentes en función de si se le requiere como paso previo a la ejecución judicial directa o dentro de la venta extrajudicial⁴⁶.

Partiendo de este panorama de absoluta incertidumbre y de inexplicable disparidad, plantearemos algunas dudas interpretativas a la luz de la doctrina de la DGSJFP y los autores que han estudiado la materia con mayor profusión. Son dudas que giran fundamentalmente en torno a las personas a las que debe aplicarse uno u otro régimen y la forma en que debe llevarse a cabo la notificación.

5.1. *¿Es lo mismo requerir que notificar?*

Lo primero que cabe plantearse en este confuso panorama es si requerir y notificar son la misma cosa. En el Reglamento Notarial se distingue claramente entre notificar y requerir en su artículo 202: «Las actas de notificación tienen por objeto transmitir a una persona una información o una decisión del que solicita la intervención notarial, y las de requerimiento, además, intimar al requerido para que adopte una determinada conducta».

averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos».

⁴⁶ MICÓ GINER, Javier, *Hipotecas y venta extrajudicial de inmuebles hipotecados...*, cit., p. 1129.

Desde la óptica conceptual notarial, siguiendo a Micó, puede decirse que siempre se ha entendido que un requerimiento supone algo más que una notificación. A través de la notificación se informa al notificado acerca de una determinada situación, por ejemplo, comunicando formalmente una resolución. Con la notificación no se exige nada al interesado, en la medida en que no se parte de la existencia de una obligación previa. Con el requerimiento sí se exige un determinado cumplimiento sobre la base de una obligación asumida por el requerido.

Así las cosas, no debería darse un tratamiento conjunto a ambas figuras claramente diferenciables⁴⁷.

5.2. ¿A quién debe dirigirse la cédula del requerimiento de pago?

Si nos ajustamos a la literalidad del artículo 236-c RH diríamos que únicamente al deudor de la obligación garantizada, lo cual puede incluso llegar a tener cierta lógica en la medida en que es el único que está realmente obligado a pagar. Ahora bien, ello contrasta frontalmente con lo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para la ejecución judicial directa: en ella, el requerimiento se dirige no solo al deudor, sino igualmente al hipotecante no deudor, tercer poseedor y titulares de derechos inscritos con posterioridad al derecho real de hipoteca.

¿La DGSJFP ha ampliado el círculo de sujetos a los que debe requerirse? En este sentido debe citarse la importante Resolución de 20 de junio de 2016⁴⁸. La Resolución tiene por objeto un caso de hipoteca sobre dos fincas, una propia del prestatario y otra ajena. Se plantea la necesidad de incluir el domicilio del hipotecante no deudor a efectos de requerimientos y notificaciones en la cláusula en la que se contemple la posibilidad de acudir a la venta extrajudicial. Se sostiene que sí es preceptiva la inclusión de ese domicilio, al entender que debe requerirse de pago tanto al deudor, cuanto al hipotecante no deudor. En este último caso, en aplicación de disposiciones propias de la ejecución judicial directa contra bienes hipotecados (artículos 685.1, 686.1 LEC, 132.1 LH).

Cabe incluir un domicilio común para el deudor y el hipotecante no deudor, aunque debe indicarse claramente tal extremo. Se califica esta exigencia como aspecto esencial, cuya inobservancia no solo invalida la cláusula sobre venta extrajudicial, sino la escritura de constitución de hipoteca en su conjunto (salvo que las partes soliciten expresamente la

⁴⁷ Como parece hacer de forma incomprensible el artículo 129.2.e LH, que «o no entra en sutilezas y o bien olvida la necesidad del requerimiento o lo engloba en las notificaciones, cuando dice que “En el Reglamento Hipotecario se determinará la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones”» (MICÓ GINER, Javier, *Hipotecas y venta extrajudicial de inmuebles hipotecados...*, cit., p. 1124).

⁴⁸ BOE de 21 de julio de 2016, núm. 175, pp. 5134-51353.

inscripción parcial de la hipoteca sin dicha cláusula). Se llega a esta conclusión en la medida en que se considera que nos encontramos ante un elemento delimitador del contenido esencial del derecho real de hipoteca, que viene constituido por la responsabilidad hipotecaria y por los procedimientos ejecutivos que le son propios⁴⁹.

Aunque la cuestión esencial en la Resolución gira en torno a la inclusión del domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones del hipotecante no deudor, se desprende de la misma que el requerimiento de pago debe dirigirse no solo al deudor, como indica literalmente el Reglamento Hipotecario, sino también al hipotecante no deudor.

Y hay consecuencias adicionales en las que no parece que repare la Dirección General⁵⁰:

a) Si nos encontramos ante el mismo requerimiento que debe practicarse al deudor, deberá ajustarse (aunque no se haya ponderado, reiteramos, como parece por la Dirección General), a los mismos requisitos formales contemplados en el Reglamento Hipotecario: solo cabe notificación personal de la cédula de requerimiento y en caso de ausencia del hipotecante no deudor en el domicilio que conste en el Registro de la Propiedad, solo podrá acudir al conjunto de personas enumeradas en el Reglamento Hipotecario.

b) Por otra parte, es curioso que se exija ese requerimiento, cuando el propio artículo 236.d) RH contempla la preceptiva notificación al último titular del dominio, cuando no coincida con la persona del deudor; esto es, se trata precisamente del «hipotecante no deudor» o del tercer poseedor en su modalidad de adquirente del dominio pleno de la finca ya hipotecada.

c) Se defiende una aplicación directa de disposiciones propias de la ejecución judicial directa, ante un supuesto en el que no parece apreciarse vacío alguno en el propio Reglamento. De hecho, lo que parece desprenderse de su literalidad es precisamente que el único sujeto al que le es aplicable el régimen del «requerimiento» es el deudor, mientras que los restantes sujetos deben acogerse al régimen de «notificación». Ello sorprende, pues no se justifica en absoluto y supondría desdeñar la proclamada naturaleza aparentemente dispar de las ventas extrajudicial y venta judicial; ¿acaso esto

⁴⁹ En aplicación de la doctrina sentada en las Resoluciones de 18 de febrero de 2014 (BOE núm. 76, de 28 de marzo de 2014) y 12 de septiembre de 2014 (BOE núm. 242, de 6 de octubre de 2014), que cambian el criterio mantenido con anterioridad en Resoluciones de 7 de febrero de 2001 (BOE núm. 71, de 23 de marzo de 2001), 9 de julio de 2001 (BOE núm. 200, de 21 de agosto de 2001), 14 de enero de 2008 (BOE núm. 25, de 29 de enero de 2008), 8 de febrero de 2011 (BOE núm. 69, de 22 de marzo de 2011) y 30 de junio de 2014 (BOE núm. 180, de 25 de julio de 2014).

⁵⁰ MICÓ GINER, Javier, *Hipotecas y venta extrajudicial de inmuebles hipotecados...*, cit., pp. 1220 y ss. también destaca consecuencias adicionales aparentemente no ponderadas por la Dirección General derivadas de la Resolución de 20 de junio de 2016.

no confirma más bien lo contrario, siguiendo la postura que hemos defendido al comienzo de este trabajo?

d) La Dirección General, por otra parte, nada dice acerca del tercer poseedor. En aplicación de la inteligencia que le lleva a exigir el requerimiento de pago al hipotecante no deudor y la inclusión de su domicilio en la cláusula en que se pacte la venta extrajudicial debemos también proclamar el requerimiento al tercer poseedor titular del pleno dominio de la finca, que no deja de ser un sujeto que podrá perder su derecho de propiedad si concluye de forma fructífera la venta extrajudicial⁵¹. Insistiremos sobre este extremo seguidamente.

5.3. *¿Cabe dirigir el requerimiento a personas distintas de las contempladas en el Reglamento Hipotecario?*

La DGSJFP viene proclamando de forma unánime una aplicación muy rigorista de la literalidad del Reglamento Hipotecario en este punto (art. 236-c). Prueba de ello es la Resolución de 16 de noviembre de 2013⁵², en la que, en un primer intento, el notario autorizante del acta, no obteniendo respuesta a su llamada en el domicilio señalado para notificaciones en la escritura de constitución de hipoteca, trató de realizar el requerimiento con un vecino, quien rehusó hacerse cargo de las cédulas de notificación alegando ver a los deudores muy raramente. En un segundo intento, el notario entendió completado el requerimiento realizado a la persona que le abrió la puerta del domicilio, quien dijo ser amigo de los deudores. La Dirección General rechazó esta posibilidad, al no tratarse de un sujeto de los enumerados expresamente en el Reglamento Hipotecario. En definitiva, la DGSJFP mantiene una interpretación absolutamente literalista del régimen contemplado en el Reglamento Hipotecario en este punto⁵³, que curiosamente

⁵¹ Así lo defiende igualmente MICÓ GINER, Javier, *Hipotecas y venta extrajudicial de inmuebles hipotecados...*, cit., pp. 1221 y 1222.

⁵² BOE núm. 300, de 16 de diciembre de 2013.

⁵³ La Dirección General argumenta su postura apoyándose en la doctrina del Tribunal Constitucional sobre la trascendencia de los actos de comunicación: «El Tribunal Constitucional ha tenido ocasión de reiterar en innumerables ocasiones la trascendencia que los actos de comunicación tienen dentro de los procedimientos judiciales como medio de garantizar que los destinatarios puedan ejercitar su derecho constitucional de defensa (Sentencia de 7 de mayo de 2012, por todas). Solo mediante la correcta comunicación se salvaguarda el derecho del destinatario a adoptar la postura procesal que estime conveniente. De aquí que los órganos responsables de la comunicación deban observar una debida diligencia para asegurar el conocimiento personal del acto de comunicación (Sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de marzo de 2010). (...) Desde esta perspectiva es posible interpretar la regulación del Reglamento Hipotecario de modo que se ajuste estrictamente a su finalidad, a la protección de los derechos constitucionales del deudor y a la necesaria flexibilidad interpretativa que permita el desarrollo de los trámites previstos en el ordenamiento. Al respecto tiene declarado esta Dirección General que si bien la doctrina constitucional no es extrapolable directamente al ámbito del ejercicio extrajudicial del derecho de hipoteca sí que son aplicables las consideraciones relativas a la finalidad de las notificaciones

sí admite la notificación practicada a un menor mayor de catorce años que se halle en el domicilio del deudor, al portero, e incluso al vecino más próximo⁵⁴.

Igualmente, a juicio del alto Centro Directivo, el orden contemplado en el Reglamento de cara a la práctica del requerimiento es de prelación, de manera que solo podría acudir al portero o a uno de los vecinos en defecto de los parientes, familiar o dependiente⁵⁵.

5.4. ¿Cabe practicar el requerimiento en un domicilio distinto del que figura en la certificación de dominio y cargas?

Lo primero que debe aclararse en este punto es la importancia que presenta para el desarrollo procedimental de la venta extrajudicial la expedición de la certificación registral de dominio y cargas, con expresa inclusión del domicilio de los distintos sujetos recogidos en dicha certificación. Debe tenerse presente, además, que el requerimiento al deudor solo podrá llevarse a cabo una vez expedida dicha certificación y siempre que

y a su carácter instrumental (si bien con limitaciones, vid. Resolución del Sistema Notarial de 17 de septiembre de 2012). (...) Cuando el Reglamento Hipotecario en su artículo 236.c) determina quién es el destinatario del requerimiento de pago y las personas con quien se puede entender la diligencia en su ausencia es extremadamente restrictivo pues, fuera de la persona del deudor solo autoriza que se entienda la diligencia con el pariente más próximo, familiar o dependiente que se encuentre en el domicilio. Sin perjuicio de las deficiencias técnicas del precepto, es claro que expresa la clara intención de que solo con personas muy allegadas al propio deudor se pueda practicar el requerimiento. La finalidad para que así sea es claramente comprensible dadas las graves consecuencias que se pueden producir en el patrimonio del deudor y la necesidad de asegurar al máximo que llegue a tener cabal conocimiento del requerimiento. Como quedó expuesto anteriormente, nuestro Tribunal Constitucional da a este efectivo conocimiento la máxima trascendencia, de modo que la norma del Reglamento Hipotecario se encuadra perfectamente en dicha doctrina, pues al restringir las personas con quien puede entenderse la diligencia busca la mayor efectividad de su práctica asegurando así, en la medida de lo posible, el conocimiento efectivo por parte del destinatario del requerimiento. Como ha reiterado el Tribunal Constitucional (Sentencias de 20 de septiembre de 1993, 28 de octubre de 2002, 17 de marzo de 2010 y 7 de mayo de 2012, entre otras muchas) no se puede presumir, sin lesionar el derecho consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución Española, que las notificaciones realizadas a través de terceras personas hayan llegado al conocimiento de la parte interesada fuera de los supuestos estrictamente previstos».

⁵⁴ Posibilidades descartadas, por otra parte, en la Ley de Enjuiciamiento Civil o el Reglamento Notarial; posteriores además al Reglamento Hipotecario.

⁵⁵ Afirma el alto Centro Directivo en este punto en la Resolución de 16 de noviembre de 2013: «Por otro lado es cierto que el artículo 236.c) parece contemplar exclusivamente la hipótesis de que solo si no hay nadie en el domicilio señalado se deba realizar la diligencia con el portero o vecino más próximo. Una lectura atenta del precepto muestra claramente lo contrario: A falta del deudor, la diligencia puede practicarse en el domicilio tan solo con el familiar o pariente más próximo o con dependiente, siempre que sean mayores de catorce años».

a la vista de la misma no resulten obstáculos a la realización de la hipoteca (art. 236-c RH *ab initio*).

Por otra parte, los domicilios que se emplearán a efectos del requerimiento del artículo 236-c RH y las notificaciones del artículo 236-d RH son los que se desprendan precisamente de la referida certificación de dominio y cargas⁵⁶.

Sobre estas bases, retomamos la cuestión planteada: ¿puede emplearse un domicilio distinto del reflejado en la certificación registral⁵⁷? La DGSJFP sí permite notificaciones en otro domicilio siempre que el deudor sea identificado por el notario⁵⁸.

En este sentido, resultan muy ilustrativos los términos empleados en la Resolución de la DGRN de 20 de mayo de 2015⁵⁹, en la que el registrador deniega la inscripción de la escritura de venta otorgada en virtud de ejecución extrajudicial al entender que la notificación no se practicó en la forma prevista por el Reglamento Hipotecario. Concretamente, quedó acreditado que el notario intentó infructuosamente practicar la notificación al deudor en su domicilio, de forma que procedió a realizarla (a instancia de la entidad acreedora), en un domicilio distinto al consignado por las partes en la cláusula de ejecución extrajudicial recogida en la escritura de constitución de hipoteca. La Dirección General admite esta notificación realizada con base en la siguiente

⁵⁶ MICÓ GINER, Javier, *Hipotecas y venta extrajudicial de inmuebles hipotecados...*, cit., p. 949, subraya la importancia de distinguir la certificación de dominio y cargas que se solicita en las subastas voluntarias generales de la Ley del Notariado, con la que se solicita en la venta extrajudicial: «Ambas certificaciones difieren y no son asimilables. En la LN, ante la solicitud del notario, nos dice el artículo 73.4 LN que “El Registrador expedirá la certificación con información continuada” y por ello la nota marginal solo tendrá una vigencia de seis meses. En la venta extrajudicial no se necesita ‘información continuada’ porque purga las cargas posteriores y por ello la nota marginal no tiene plazo de caducidad». También destaca un consejo de orden práctico, a saber, «exigir en la solicitud de certificación registral la constancia con la debida claridad del domicilio concreto de los sujetos incluidos en la certificación».

⁵⁷ Es muy frecuente en la práctica la necesidad de acudir a un domicilio «real» distinto del que conste en la certificación registral; así lo apunta MARÍN CALERO, Carlos, *La ejecución extrajudicial de la hipoteca régimen legal y jurisprudencia registral: modelos de acta y de escritura de venta*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018 (versión digital consultada en Tirant biblioteca virtual; fecha de consulta: 31 de julio de 2023): «Un importante problema que se le plantea al notario, a la hora de hacer llegar al deudor —y a otros sujetos asimilados— el requerimiento de pago y, en general, la existencia del procedimiento, es el que provoca que el domicilio de notificaciones pactado o inscrito no identifique claramente un lugar concreto; un domicilio que resulta de nombres de lugares o de números de policía insuficientemente identificadores (como, por ejemplo, “calle de nueva apertura”, calle tal, “sin número” o los que se limitan a nombrar parajes o lugares del municipio, de gran extensión —relativa— y con varias viviendas, frecuentemente diseminadas); e igual dificultad deriva del hecho, desgraciadamente tan habitual, de un cambio en la numeración de los edificios de una determinada calle o lugar, ocurrido con posterioridad a su constancia registral».

⁵⁸ Lo que no queda del todo claro del conjunto de Resoluciones dictadas sobre este ámbito es si para practicar la notificación válidamente en un domicilio distinto al registral debe haberse intentado siempre antes la notificación en dicho domicilio.

⁵⁹ BOE núm. 155, de 30 de junio de 2015.

fundamentación: «Nuestro Tribunal Constitucional ha tenido ocasión de reiterar en innumerables ocasiones la trascendencia que los actos de comunicación tienen dentro de los procedimientos judiciales como medio de garantizar que los destinatarios puedan ejercitar su derecho constitucional de defensa (Sentencia de 7 de mayo de 2012, por todas). Solo mediante la correcta comunicación se salvaguarda el derecho del destinatario a adoptar la postura procesal que estime conveniente. De aquí que los órganos responsables de la comunicación deban observar una debida diligencia para asegurar el conocimiento personal del acto de comunicación especialmente cuando el mismo se lleva a cabo con un tercero en los casos y supuestos previstos legalmente (Sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de marzo de 2010). Ciertamente la salvaguarda de la posición del destinatario de la comunicación no puede implicar la paralización de toda actuación y en todo caso por lo que deben ponderarse las circunstancias concurrentes, especialmente en aquellos supuestos en que la falta de comunicación es imputable al propio destinatario (Sentencia de 4 de octubre de 2010). Del mismo modo el defecto de comunicación resulta constitucionalmente irrelevante si no impide la debida tutela del interesado al tener conocimiento extraprocesal del contenido de la comunicación y por tanto expedito el ejercicio de los derechos legalmente reconocidos (Sentencia de 13 de noviembre de 2000). A la vista de lo anterior, el encaje que la regulación de los Reglamentos Hipotecario y Notarial hace respecto de los requerimientos y notificaciones ha de hacerse de acuerdo a las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva en los términos que la misma es interpretada por el Tribunal Constitucional como órgano competente según el propio texto constitucional (artículo 161). (...) En el presente expediente, deben ser abordados los dos aspectos fundamentales de la ejecución extrajudicial, es decir el respeto al procedimiento y la salvaguarda de los derechos del deudor, para determinar si del conjunto de las circunstancias que se producen en este caso procede una interpretación de los preceptos aplicables de modo literal o si cabe realizar excepcionalmente una interpretación flexible de la misma. Bien es cierto (...) que las actuaciones no se han llevado a cabo respetando estrictamente los mecanismos legales establecidos en el Reglamento Hipotecario que señala una serie de notificaciones subsidiarias a terceras personas, ex artículo 236-c), pero no sería congruente provocar la terminación del procedimiento por la imposibilidad de realizar la notificación el domicilio señalado, cuando no se plantea ningún problema en torno a la protección de los derechos del deudor, quien en el presente caso fue debidamente identificado, notificado y requerido de pago en forma personal a través de la correspondiente actuación notarial,

y que no solo admitió la notificación sino que consintió con las consecuencias de la ejecución como resulta del otorgamiento de la escritura calificada»⁶⁰.

En definitiva, en este contexto sí se aplica el Reglamento Hipotecario con flexibilidad, siempre que el notario pueda cerciorarse claramente que el requerimiento se notifica efectivamente al deudor. Se trata de un plausible ejercicio de ponderación entre las máximas garantías que deben ofrecerse al deudor y a las restantes partes implicadas: acreedor y, en su caso, adjudicatario, quienes no verán truncada la tramitación de la venta extrajudicial.

5.5. El régimen de notificaciones y la controvertida cuestión de los sujetos a las que deben dirigirse

Por lo que respecta a las notificaciones que deben practicarse en el procedimiento de la venta extrajudicial⁶¹, una de las cuestiones más controvertidas es la relativa a los sujetos a los que deben dirigirse. El artículo 236-d RH distingue claramente a este respecto dos categorías de sujetos:

- Un primer grupo, integrado por «... la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio, si fuese distinta del deudor».
- Y un segundo grupo, en el que se incluyen a «...los titulares de cargas, gravámenes y asientos posteriores a la hipoteca que se ejecuta...».

Por lo que respecta a «la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio, distinta del deudor», ¿a quién va referida? ¿Al hipotecante no deudor? ¿Al tercer poseedor? Tradicionalmente se entendía que el hipotecante no deudor era

⁶⁰ La propia DGRN ya declaró igualmente en Resolución de 17 de septiembre de 2012, en consulta formulada por la Junta Directiva del Colegio Notarial de Asturias: «Resulta por tanto evidente que el domicilio registral no tiene un carácter sacramental, sino simplemente instrumental respecto de los interesados en el procedimiento. Esta idea se ve claramente reforzada si pensamos en el supuesto en que el deudor designó un domicilio de su conveniencia en la escritura pública notarial y en el momento en el que ha de realizarse el requerimiento de pago carece de relación con el inmueble correspondiente, por haberlo enajenado o por otras causas. El extremar el rigorismo en esta exigencia llevaría a la imposibilidad de continuar el procedimiento extrajudicial, aun conviniendo al acreedor o al deudor.

Por ello parece que la finalidad de la regulación reglamentaria (permitir al deudor un eficaz conocimiento de la existencia del procedimiento), se cumpliría si el deudor comparece voluntariamente en la Notaría a los efectos de darse por notificado... Y la misma teleología ha de llevar a admitir una notificación efectivamente realizada al deudor en otro domicilio con idénticas garantías que dicha comparecencia. De este modo el domicilio pactado no ha de funcionar como un requisito sacramental del procedimiento, sino como un elemento funcional encaminado a posibilitar la efectiva notificación».

⁶¹ Partimos de la necesaria diferencia ya trazada entre el requerimiento hecho al deudor y las notificaciones de las que ahora nos ocupamos dirigidas a los restantes sujetos.

claramente el sujeto destinatario de esta norma, aunque debemos cuestionarnos esta doctrina desde la Resolución de la DGRN de 20 de junio 2016 antes mencionada, en la que extiende la exigencia de requerimiento del artículo 236-c RH también al hipotecante no deudor. De este modo, parecería que este primer grupo de sujetos solo quedaría integrado por el tercer poseedor que sea, además, específicamente adquirente del pleno dominio del inmueble hipotecado⁶².

En la venta judicial, el artículo 685 LEC (y por ello indirectamente el art. 686 LEC) se refieren al «tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes». El aspecto relevante es, por tanto, que se acredite la adquisición al acreedor.

En principio, el artículo 236-d RH en sede de venta extrajudicial solo identifica al tercer poseedor que habiendo adquirido el dominio aparezca como último titular del dominio en el Registro. Por tanto, al margen de que el acreedor comunique la existencia de un tercer adquirente no inscrito, el notario deberá atenerse a efectos de notificaciones únicamente al contenido de la certificación registral.

Como puede apreciarse, nos enfrentamos ante un nuevo galimatías a la hora de concretar las reglas aplicables. Y las dudas no acaban aquí, pues atendiendo a la fundamentación contenida en la referida Resolución de la DGRN de 20 de junio de 2016, puede concluirse que los argumentos empleados para requerir de pago al hipotecante no deudor son igualmente trasladables al tercer poseedor. Aunque nada ha dicho hasta la fecha la Dirección General sobre el particular.

Por último, cabe destacar que nos enfrentamos a un ámbito de vital importancia para el feliz desenlace de la venta extrajudicial: todas estas notificaciones presentan un valor esencial, de forma que cualquier defecto que se detecte en las mismas dará lugar a la nulidad de la venta extrajudicial⁶³.

6. EL VALOR DEL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA EN LA VENTA EXTRAJUDICIAL

⁶² Hacemos esta aclaración, siguiendo a MICÓ GINER, Javier, *Hipotecas y venta extrajudicial de inmuebles hipotecados...*, cit., p. 1252, porque bajo la noción de «tercer poseedor» se incluye conforme al artículo 662 LEC, apartados primero y segundo, no solo al adquirente del dominio, sino también al adquirente del usufructo, dominio útil, dominio directo o nuda propiedad; ninguno de estos se ajustaría a la expresión «persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio, si fuese distinta del deudor». Estos sujetos (usufructuario, titular del dominio útil, directo o nudo propietario) lo que sucede es que tampoco llegan a encajar bien en el segundo grupo recogido en el artículo 236-d RH: «Titulares de cargas, gravámenes y asientos posteriores a la hipoteca...».

⁶³ Tanto es así que la Dirección General llega incluso a negar la posible convalidación de la falta previa de notificación ante el conocimiento posterior del procedimiento mediante acta de notificación; cfr. la Resolución de la DGRN de 26 de julio de 2018 (BOE núm. 188, de 4 de agosto de 2018).

La siguiente cuestión en la que queremos detenernos es en el otorgamiento de la escritura pública de la venta extrajudicial, concretamente en el valor y sentido que presenta en la transmisión de la propiedad operada. Debemos tener presente que uno de los efectos sustantivos esenciales que tienen lugar a través de la venta extrajudicial es la transmisión de la propiedad del inmueble ejecutado, ya sea a favor del rematante a cambio del pago de un precio, o del acreedor a través de la adjudicación forzosa que se lleva a cabo en ausencia de postores en la subasta. Pues bien, hay un aspecto de extraordinaria importancia sobre el que se echa en falta reflexión doctrinal: ¿cuál es el momento de ese efecto transmisivo? Se trata de un aspecto no resuelto (como tantos otros) en la confusa regulación que preside la venta extrajudicial; y de él derivan importantísimas consecuencias:

- Legitimación activa para el ejercicio de las acciones protectoras del dominio.
- Validez de los actos de disposición llevados a cabo sobre el inmueble.
- Conformación de la masa activa de un eventual concurso de acreedores del hipotecante. Si el inmueble sigue formando parte del patrimonio del hipotecante y éste es declarado en concurso, en principio pasa a formar parte de la masa activa del concurso en cuestión; mientras que, si se considera que el inmueble ha pasado ya a manos del adjudicatario, no podrá formar ya parte de la masa del concurso en dicho caso.
- La atribución de los frutos eventualmente producidos.
- La preclusión del plazo para la interposición de la tercería de dominio.
- Nacimiento de los eventuales derechos de adquisición preferente existentes sobre el inmueble objeto de venta.

En este sentido, cabe plantearse si la escritura en un contexto de venta forzosa desempeña efectivamente su valor traditorio.

Estas reflexiones deben partir del marco normativo existente sobre la materia, esto es, fundamentalmente, los artículos 236.2 y 236-I.1 RH, de los que pasamos a reproducir los extractos que aquí nos interesan:

- Artículo 236. ... 2 RH: «La enajenación del bien hipotecado se formalizará en escritura pública después de haberse consignado en acta notarial el cumplimiento de los trámites y diligencias previstos en los artículos siguientes»;
- Artículo 236-I.1 RH: «Verificado el remate o la adjudicación y consignado, en su caso, el precio, se procederá a la protocolización del acta y al otorgamiento de la

escritura pública por el rematante o el adjudicatario y el dueño de la finca o la persona designada conforme al artículo 234».

- Artículo 236-1.3 RH: «La escritura será título bastante para la inscripción a favor del rematante o adjudicatario así como para la cancelación de la inscripción de la hipoteca ejecutada y de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro con posterioridad a ella».

El artículo 129.2.e) LH, por su parte, remite al Reglamento Hipotecario la determinación de «las personas que hayan de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación».

En definitiva, se contempla el otorgamiento de escritura pública tras el cumplimiento de todos los trámites previstos en el procedimiento que conforma la venta extrajudicial, que quedan consignados en acta notarial. Para el otorgamiento de la escritura se exige, además, la intervención del rematante o adjudicatario y del propietario del inmueble. No obstante, el propio artículo. 234.1.3.º RH admite que en la cláusula por la que se pacte la posibilidad de iniciar una venta extrajudicial, se incluya a «la persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante. A tal efecto podrá designarse al propio acreedor».

Llegados a este punto, entendemos que debemos plantearnos el siguiente interrogante: ¿Qué valor presenta la escritura de venta en este contexto? La generalidad de la doctrina y jurisprudencia registral sostiene que la escritura presenta un valor traditorio en aplicación de la doctrina de título y modo que impera en nuestro ordenamiento. Pero se olvida que el título y modo constituye uno de los posibles sistemas transmisivos derivativos contemplados en el artículo 609 CC, no el único; y que se contempla para las transmisiones basadas en un contrato, en aquellas, en definitiva, de carácter voluntario⁶⁴. ¿Es la venta extrajudicial un contrato de compraventa? Nada más lejos de

⁶⁴ Téngase presente el propio tenor literal del artículo 609.2º *in fine* CC: «(...) Ciertos contratos mediante la tradición». Defendimos la aplicación del título y modo exclusivamente para los casos de transmisiones de origen voluntario en nuestro trabajo *Subasta judicial y transmisión de la propiedad*, Aranzadi, Cizur-Menor, 2015, p. 137: «Desde una perspectiva puramente conceptual, acudiendo a la defendida naturaleza no contractual de la subasta judicial, ante la evidente ausencia de voluntad del transmitente, la respuesta acerca del sentido que guarda la aplicación del sistema transmisivo por título y modo a la subasta es inmediata: no cabe aplicarse bajo ningún concepto, pues se trata de un sistema de transmisión específicamente previsto para las transmisiones voluntarias o contractuales. Y desde un plano práctico, dado que en la subasta no media contrato alguno, sino un mero conjunto de actos procesales que traen consigo determinados efectos sustantivos (señaladamente el transmisivo), no parece recomendable ni necesario diferenciar entre una fase contractual (fuente exclusiva de obligaciones) y otra fase jurídico-real. Así puede constatarse con rotunda claridad si confrontamos la *ratio* de cada uno de los elementos constitutivos del sistema transmisivo por título y modo con las características esenciales de la subasta pública».

la realidad, constituye un supuesto de enajenación forzosa en que la transmisión de la propiedad se produce porque la Ley así lo determina en cumplimiento estricto del procedimiento establecido. Se trata pues, claramente, de un caso de transmisión por ministerio de la Ley subsumible en la referencia a «la Ley» como modo autónomo de transmisión del artículo 609.2º CC. A juicio de la mejor doctrina, se ajustan a la transmisión por Ley⁶⁵ todos los supuestos en que la transmisión de la propiedad se opera al margen de la voluntad del propietario transmitente⁶⁶. Tal sería el caso, por ejemplo, de la expropiación forzosa, de la venta judicial y también de la venta extrajudicial. Si prescindimos del sistema transmisión de título y modo obtendremos grandes ventajas: no tendremos que forzar la apreciación de un contrato traslativo, ni de un modo o tradición en un conjunto de actos que se enmarcan en un procedimiento legalmente establecido y que bajo el impulso de una autoridad pública que vela por su concurrencia conducen a la transmisión de la propiedad, en este caso, del bien inmueble hipotecado.

Bajo estas premisas nos cuestionamos la necesidad de que la escritura pública deba otorgarse para que la transmisión jurídico-real se produzca y, consecuentemente, también consideramos que la referencia al posible apoderamiento al acreedor para

⁶⁵ El alcance de la referencia a «la Ley» llevada a cabo por el artículo 609.2º CC ha sido discutida ampliamente por la doctrina, que viene a plantearse el siguiente interrogante: ¿Puede concebirse a la transmisión ex lege a la que se refiere expresamente el párrafo segundo, *ab initio* del artículo 609 CC, como un modo o sistema autónomo de traslación de la propiedad y demás derechos reales; o se trata más bien de una cláusula de cierre de carácter genérico en el que hasta cierto punto tendrían cabida todos los sistemas de transmisión, que en definitiva vienen a encontrar su causa final en la Ley?

⁶⁶ Afirma a este respecto y con razón MIQUEL GONZÁLEZ, José María, «Comentario al artículo 609 del Código Civil», en *Comentario del Código Civil*, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, pp. 1544, que «cuando se menciona la Ley al mismo nivel que los hechos que ella debe determinar se incurre en un defecto de técnica, pero puede cubrir casos no mencionados o bien aludir a casos en que el efecto no se produce por la voluntad de los interesados o del adquirente, sino automáticamente *ipso iure*, incluso sin conocimiento del adquirente». Y en sentido análogo indica PARRA LUCÁN, M^a Ángeles, «Comentario al artículo 609 del Código Civil», en *Comentarios al Código Civil*, Tomo IV, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, p. 4649, que pueden incluirse en el ámbito de aplicación material de este modo transmisivo «una gran variedad de supuestos en los que la adquisición de la propiedad u otros derechos reales no se encuentra conectada de manera causal, o al menos no preponderantemente a un mecanismo negocial». En sentido análogo también DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, «Comentario al artículo 609 del Código Civil», en *Comentarios al Código Civil*, Lex Nova, Valladolid, 1ª Edición, 2010, pp. 713 y 714: «La mención de la Ley como medio de adquisición y transmisión de la propiedad y demás derechos reales engloba de manera genérica todos los posibles supuestos en que la adquisición no depende de la voluntad de los interesados o del adquirente, sino que opera automáticamente, ipso iure, incluso si conocimiento del adquirente». De la misma forma se pronuncia CUENA CASAS, Matilde, «Comentario al artículo 609 del Código Civil», en *Código Civil comentado*, Vol. II, Civitas, Cizur-Menor, 2011, p. 27: «En cuanto a la adquisición o transmisión por la Ley, debe puntualizarse que la Ley nunca produce ella, directamente y sin más, la adquisición o transmisión, sino que al hablar de «(...) se adquieren y transmiten por Ley (...)», se alude a que tales adquisiciones o transmisiones se producen porque se realizan ciertos hechos, distintos de los enumerados singular y específicamente en el artículo, a los que la Ley atribuye la producción automática de la adquisición o transmisión del derecho que sea».

intervenir en dicho otorgamiento es un mero artificio (claramente forzado) que carece por completo de sentido y que solo viene a reafirmar el sinsentido que supone exigir otorgamiento de escritura pública en este contexto de venta forzosa.

En efecto, el artículo 234.1 RH al determinar las circunstancias que deben constar en la cláusula de inclusión de la venta extrajudicial entre los mecanismos de realización forzosa de la escritura de constitución de hipoteca, alude en su apartado 3º a «la persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante. A tal efecto podrá designarse al propio acreedor».

Suele citarse como fundamento de esta exigencia reglamentaria la Resolución de la DGRN de 26 de febrero de 2000⁶⁷. Según la misma se trataría de «evitar que la negativa del propietario de la finca hipotecada a otorgar la escritura de enajenación impida la adjudicación de aquélla en el procedimiento especial y se vea obligado el rematante a exigir el otorgamiento en el correspondiente juicio declarativo ordinario».

Ahora bien, este mandato representativo no se ajusta a notas esenciales características de la institución:

- El artificioso representante no actúa en interés del representado, sino en interés del acreedor; y pudiendo ser el representante el mismo acreedor, ello supondrá actuar en su propio interés, aunque pueda ir en contrario de aquél del representado⁶⁸.
- Suele pregonarse doctrinalmente el carácter irrevocable de este supuesto «poder de representación»⁶⁹.

⁶⁷ BOE núm. 71, de 23 de marzo de 2000.

⁶⁸ Como indica GALGANO, Francesco, *Trattato di Diritto Civile*, Vol. II, 2ª Edición, Cedam, Padova, 2010, el representante debe contratar “en interés del representado”: no puede utilizar el poder de representación que le ha sido conferido para realizar, en lugar del interés del representado, su propio interés (o el interés de un tercero –como sucede en el caso de la venta judicial-). Refiriéndose a la ejecución judicial y confrontando la tesis de la representación del órgano judicial encargado de la ejecución, PUGLIATTI, Salvatore, «Ancora sulla rappresentanza nella vendita forzata», *Rivista di Diritto Processuale Civile* (1933), vol. I, p. 425, subraya que la función de la representación y de la ejecución son claramente diversas: en la representación se actúa en interés del representado, mientras que en la ejecución se trata de resolver un conflicto de intereses (debiendo resolver un conflicto de intereses, el órgano jurisdiccional debe actuar al margen de los sujetos cuyos intereses se enfrentan).

⁶⁹ Ello contrasta con el artículo 1733 CC: «El mandante puede revocar el mandato a su voluntad, y compeler al mandatario a la devolución del documento en que conste el mandato». LEÓN-CASTRO ALONSO, José R., *El mandato*, Editorial Universidad de Sevilla, Sevilla, 2020, p. 539, cuestiona la existencia de un verdadero contrato de mandato en este supuesto: «La quiebra en que inciden los supuestos que acaban de ser citados (entre los que se incluye el procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria de los arts. 129 LH y 234 y 235 RH -aclaración del autor-) radica precisamente en la discutible existencia de un verdadero contrato de mandato». En sentido análogo, DE LA CÁMARA ÁLVAREZ, Manuel, *Estudios de Derecho Mercantil*, vol. II,

- Y por otra parte, si finalmente el acreedor es el mandatario, de adquirir el inmueble se estaría conculcando el artículo 1459. 2º CC, en el que se establece la prohibición del mandatario de comprar bienes propiedad del mandante. Prohibición que impera además con toda fuerza, a juicio unánime de la doctrina, en el ámbito de las subastas públicas o judiciales a las que se refiere de modo expreso el referido precepto⁷⁰. Una norma reglamentaria, pues, podría dar lugar a un resultado prohibido por una disposición con rango de Ley de ordinaria.

La venta forzosa, una vez puesta en marcha, da lugar a un conjunto de actos jurídicos que se culminan con la aprobación del remate con pago del precio del rematante o eventual adjudicación forzosa a favor del acreedor hipotecario. Ese conjunto de actos son los que quedan consignados en el acta notarial, de ahí que entendamos que tendría mucho más sentido sostener que será la copia de dicho acta título bastante para la

Edersa, Jaén, 1977, pp. 362 y ss., señala que podría decirse que existe una autorización para la gestión correspondiente a un determinado negocio, es decir, una persona autorizada, pero no obligada a la misma, con lo que, en última instancia, si esa autorización llegó a traducirse en un poder, existirá a lo más un poder irrevocable, pero nunca necesariamente un mandato de idéntico signo.

⁷⁰ El artículo 1459 CC ha sido objeto de una viva polémica doctrinal y jurisprudencial, que ha girado entre dos ejes interpretativos opuestos y extremos que vienen relatados de manera muy clarificadora por Díez-PICAZO, Luis, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, vol. IV, Civitas, Cizur-Menor, 2010, 1ª Edición, p. 484, en los siguientes términos: «En los más antiguos y clásicos comentaristas de nuestro Código Civil se dibujaban, pues, dos corrientes o líneas de pensamiento que con perfecta nitidez divergen fundamentalmente en orden a la interpretación del alcance y del sentido del artículo 1459. 1º CC. De acuerdo con la primera de ellas, el Código contiene una incapacidad; se funda en una “razón de moralidad”; alcanza tanto al mandatario encargado de la enajenación de la cosa como al mandatario encargado simplemente de su administración; entre en juego cuando el vendedor es personalmente el propio mandante dueño de los bienes; la sanción que la infracción del precepto acarrea es la nulidad radical y absoluta del negocio. Con arreglo a la segunda de las mencionadas direcciones doctrinales, en cambio, el precepto contiene una prohibición que puede calificarse como “prohibición de autocontratar”; alcanza solo al mandatario que tiene facultad para enajenar los bienes; no entra en juego cuando vende el propio mandante o cuando el mandante autoriza expresamente la autocontratación; la sanción que el precepto conlleva, cuando es infringido, no es una nulidad radical y absoluta, porque el mandante puede ratificar a posteriori, expresa o tácitamente, lo hecho por el mandatario; se trata por ende de una nulidad relativa o de una impugnabilidad». A pesar de tratarse de una cuestión no zanjada, Díez-PICAZO, Luis, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, IV..., cit., p. 487, considera que ambas tesis clásicas «resultan insatisfactorias»; siendo así, «para poner un poco de orden en la cuestión» el referido autor propone como necesario «deslindar los posibles conflictos de intereses a que cabe hacer aplicación de la norma» (Díez-PICAZO, L, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, IV..., cit., pp. 487 y ss.). Concluye Díez-PICAZO sintetizando los resultados del análisis del polémico precepto, sentando las siguientes premisas: «1ª. La venta realizada directa y personalmente por el dueño de los bienes a un mandatario suyo no está comprendida en la prohibición. 2ª. La compra que el mandatario realice por autocontratación solo es válida si el mandante la ha autorizado o la ratifica posteriormente. 3ª. El administrador de los bienes subastados y el mandatario encargado de su venta no pueden concurrir a la subasta de los bienes. 4ª. El mandatario no puede comprar los bienes que pertenezcan a su mandante a través de otro mandatario de éste sin conocimiento de aquél. 5ª. Para comprar los bienes de su mandante un mandatario no puede servirse nunca de una persona interpuesta» (Díez-PICAZO, Luis, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, IV..., cit., p. 493).

inscripción registral del derecho del adjudicatario. ¿Qué añade en este contexto el otorgamiento de escritura pública? Téngase presente que el artículo 49.2º LN establece que el acta está prevista «Cuando el expediente tenga por objeto la constatación o verificación de un hecho, la percepción del mismo, así como sus juicios o calificaciones»; en este caso, se trata de constatar la verificación de los trámites que integran el procedimiento comprensivo de la venta extrajudicial.

Igualmente, el artículo 75 LN establece en su apartado 4º que en los supuestos en que la ley no exige el documento público (entendido como sinónimo de escritura pública en atención a la confusa redacción del precepto) como requisito de validez o eficacia de la transmisión, «la copia autorizada del acta servirá de título al rematante».

Nótese, por otra parte, que una evolución similar ha sido la experimentada por la venta judicial: la LEC de 1881 contemplaba el otorgamiento de escritura pública, una vez consignado el precio, que debía otorgarse según el artículo 1514 por el deudor; si éste finalmente no acudía al otorgamiento, se contemplaba la posibilidad de otorgamiento unilateral por parte del Juez. La reforma operada por la Ley 10/1992, 30 abril (BOE de 5 mayo), de Medidas Urgentes de Reforma Procesal da nueva redacción al artículo 1514 LEC de 1881, prescindiendo de la necesidad de otorgamiento de escritura, de forma que a partir de entonces es la copia del auto de aprobación del remate el título bastante para la inscripción. La LEC 1/2000 sigue esta misma estela y en la actualidad contempla como título bastante el testimonio del decreto de adjudicación que expide el propio Letrado de la Administración de Justicia (art. 642.2. 3º).

¿No tendría mucho más sentido en atención a estas bases normativas que inspiran la venta judicial y ante su identidad de razón con la venta extrajudicial en los términos que venimos defendiendo, que el título para la inscripción del derecho del adjudicatario fuera la copia del acta otorgada unilateralmente por el notario? Ello evitaría los importantísimos inconvenientes que presenta la necesidad de intervención en la escritura del propietario del inmueble objeto de venta extrajudicial.

Prueba de estos inconvenientes es la reciente Resolución de la DGSJFP de 9 de julio de 2022⁷¹. En ella, la controversia planteada es la posible inscripción de una escritura de venta extrajudicial en la que los números de identificación fiscal de las sociedades mercantiles propietarias e intervinientes habían sido revocados. La registradora deniega la inscripción en atención a la Disposición Adicional Sexta, apartado 4, de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en la que se determina que «cuando la revocación se refiera al número de identificación fiscal de una entidad, su publicación en

⁷¹ BOE núm. 190, de 9 de agosto de 2022.

el BOE implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal». El notario defiende que las limitaciones contenidas en la disposición transcrita solo van referidas a los actos y negocios voluntarios, sin que quepa su extensión a los actos obligados o debidos. La Dirección General confirma la nota de calificación, al entender que la venta extrajudicial «se trata de una compraventa destinada a concluir el procedimiento de ejercicio de la acción hipotecaria, lo que había sido pactado anteriormente. De la misma forma, se pudo pactar que (...) fuera designado el acreedor para el otorgamiento de la escritura, lo que voluntariamente no se hizo». Se culmina la argumentación con una afirmación, a nuestro juicio, llena de imprecisiones: «(...) Todo el proceso se basa en una concatenación de actos pactados voluntariamente de los que, para su culminación, resulta la necesidad de la rehabilitación de un número de identificación fiscal exigido por la Ley».

Debemos notar que constituye una argumentación de la que discrepamos ampliamente: la venta extrajudicial no es un contrato de compraventa, no constituye un proceso, sino un procedimiento legalmente establecido y los actos que integran este procedimiento son de carácter forzoso.

Al margen de lo anterior, el caso pone en evidencia las insuficiencias que presenta la necesidad de otorgamiento de escritura pública con intervención del propietario del inmueble (o su sustitución por un representante que carece de las notas esenciales de todo mandato representativo que se precie). En este caso la entidad adjudicataria se verá abocada a iniciar un procedimiento declarativo en vía judicial para lograr un título bastante para la inscripción de su derecho. Un nuevo elemento que convierte a la venta extrajudicial en un instrumento poco atractivo para los acreedores.

Partiendo de estas insuficiencias, también estimamos que el momento traslativo en la venta extrajudicial no puede cifrarse en el otorgamiento de la escritura pública, sino en el cierre del acta en la que se consignan el cumplimiento de todos los actos del procedimiento legalmente establecido. A partir de este momento la venta extrajudicial habrá culminado de forma irrevocable y no hacemos depender la adquisición jurídico-real del adjudicatario de la actuación del propietario del inmueble⁷².

⁷² Seguimos una inteligencia semejante a la defendida en relación con venta judicial en nuestro trabajo *Subasta judicial y transmisión de la propiedad...*, cit., pp. 293 y ss.

Ello presenta una extraordinaria importancia, porque de lo contrario dejaríamos en una situación de absoluta indefensión al adjudicatario. Imaginemos el caso en que el propietario del inmueble hipotecado es declarado en concurso antes del otorgamiento de la escritura de venta extrajudicial; ¿deberá formar parte el inmueble de la masa activa del concurso? Si la propiedad aún permanece en el patrimonio del concursado es evidente que sí.

7. CONCLUSIONES

La venta extrajudicial constituye un mecanismo de realización forzosa genuinamente hipotecario ante el incumplimiento de una obligación garantizada por hipoteca. Se trata de una opción que solo es posible cuando se pacta expresamente en la escritura de constitución de la hipoteca, con los restantes presupuestos establecidos en la legislación hipotecaria. Es un instrumento de realización forzosa que presenta importantes ventajas, fundamentalmente, su mayor celeridad y los menores costes frente a la venta judicial. Lo anterior contrasta, no obstante, con su escaso uso en la práctica, lo cual responde a su confuso régimen jurídico, necesitado de una improrrogable e indiscutida reforma de conjunto. La mera determinación del régimen jurídico aplicable exige consultar la Ley Hipotecaria, el Reglamento Hipotecario, la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Ley del Notariado, con disposiciones derogadas tácitamente, contradicciones y vacíos que exigen un enorme esfuerzo de interpretación sistemática e integración constante.

Precisamente la existencia de esas lagunas y múltiples dudas interpretativas justifican la importancia de la naturaleza jurídica de la venta extrajudicial. Los esfuerzos por deslindar la venta extrajudicial de la venta judicial para despejar las posibles dudas de constitucionalidad que tiñeron de inoperatividad la venta extrajudicial durante años (a raíz de la STS de 4 de mayo de 1998, Sala Primera) han desdibujado el carácter eminentemente forzoso de la figura. El peso que presenta la autonomía de la voluntad en el posible accionamiento de la venta extrajudicial por mor de la necesidad de la inclusión de una cláusula en la escritura de la constitución de la hipoteca a este respecto no excluye su naturaleza, reiteramos, forzosa. Desde esta perspectiva, nos decantamos por afirmar la existencia de una verdadera identidad de razón entre la venta extrajudicial y la judicial sobre la base de un conjunto de elementos estructurales claramente comunes: a) Tanto la ejecución judicial directa de bienes hipotecados, cuanto la venta extrajudicial presentan un mismo origen: en ambos casos, como pone de manifiesto el propio artículo 129.1 LH, se trata del ejercicio de la acción hipotecaria; esto es, de la facultad del acreedor hipotecario para instar la enajenación forzosa del bien objeto de garantía, como elemento esencial integrante del contenido estructural del derecho de hipoteca. b) El título que justifica la posible venta forzosa del bien es igualmente el mismo para la ejecución judicial directa y la venta extrajudicial: la escritura de constitución de

hipoteca. c) Tanto en la ejecución judicial como en la venta extrajudicial nos encontramos ante una enajenación de carácter forzoso, no voluntario. d) Tanto en la ejecución judicial cuanto en la extrajudicial la enajenación forzosa del bien hipotecado da lugar a una misma relación jurídica: de venta, pues se intercambia la propiedad de un bien a cambio del pago de un precio en dinero. Ello nos permite trazar una nueva analogía, en este caso entre la venta judicial o extrajudicial y la compraventa ordinaria. e) Por último, tanto la venta judicial como la extrajudicial dan lugar al efecto purgativo o cancelatorio de las cargas posteriores a la hipoteca ejecutada (*ex arts. 674 LEC y 236.I.3 RH, respectivamente*).

En definitiva, debemos recalcar la naturaleza forzosa de la venta extrajudicial como axioma que debe presidir la interpretación que se haga de su confuso régimen jurídico, en aras a lograr un equilibrio entre los intereses de los distintos sujetos que intervienen; así como las necesitadas reformas que urgen en esta materia. Ello aportará una mayor seguridad jurídica, haciendo de la figura un expediente mucho más atractivo y empleado en la práctica.

Por lo que respecta al régimen de requerimientos y notificaciones, varias cuestiones deben aclararse partiendo de la doctrina esencialmente registral (bastante confusa, dicho sea de paso) pronunciada sobre la materia.

En primer lugar, ambas instituciones deben necesariamente diferenciarse, pues son diferentes las reglas que las rigen (art. 236-c RH para el requerimiento y art. 236-d RH para las notificaciones). En el caso del requerimiento, solo irá dirigido al deudor, ya que es el único sujeto obligado al pago de la obligación garantizada. Los restantes sujetos implicados en la venta extrajudicial estarán sujetos al régimen de notificaciones. En el caso del requerimiento deberá ir dirigido como decimos al deudor, en el domicilio que conste en el Registro de la Propiedad; a través de una notificación personal hecha por el notario, debiendo acudir a un conjunto de personas relacionadas en el propio Reglamento Hipotecario, entre los que llama la atención la posibilidad de dirigirse a «los vecinos más próximos; ante el fracaso del requerimiento hecho de forma personal por el notario, en los términos previstos en el Reglamento Hipotecario, se dará por concluida la venta extrajudicial. Nada se dice sobre la posibilidad de acudir a mecanismos alternativos de notificación como puedan ser el correcto certificado con acuse de recibo, los anuncios o edictos. En el caso del régimen de notificaciones que deben practicarse a los restantes sujetos que intervienen en la venta extrajudicial, varía ostensiblemente respecto al del requerimiento hecho al deudor: el procedimiento a seguir para la práctica de la notificación será el determinado por la legislación notarial (debe acudir al juego combinado de los arts. 202 y 206 del RN, lo cual conduce a aplicar el régimen previsto específicamente en el art. 202 RN); en aplicación de este régimen del Reglamento

Notarial y lo dispuesto en la segunda parte del artículo 236-d RH cabe acudir a la notificación por correo con acuse de recibo y, en última instancia, a la notificación mediante anuncios (la posibilidad de notificar por estas dos últimas vías inexistente en relación con el requerimiento practicado al deudor).

En este orden de cosas, cabe mencionar el régimen previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con la ejecución judicial directa sobre bienes hipotecados. En este caso, el juego combinado de los artículos 685.1 y 686 LEC contempla un procedimiento dispar para la práctica del requerimiento respecto del previsto para la venta extrajudicial, que varía en cuanto a las personas destinatarias y la forma de realizarse. Como consecuencia de lo anterior, se da la paradoja que el notario puede realizar requerimientos de pago muy similares sujetos a normas y criterios totalmente diferentes en función de si se requiere como paso previo a la ejecución judicial directa o dentro de la venta extrajudicial.

Por lo demás, a pesar de que la literalidad del artículo 236-c impone la práctica del requerimiento dirigida únicamente al deudor de la obligación garantizada, la Resolución de la DGRN de 20 de junio de 2016 extiende su exigencia también al hipotecante no deudor. La doctrina comporta repercusiones adicionales que no parecen ponderarse y que añaden mayor incertidumbre al confuso panorama normativo existente sobre la materia: esencialmente, el requerimiento deberá ajustarse a los mismos requisitos formales contemplados en el Reglamento Hipotecario (solo cabe notificación personal de la cédula de requerimiento y en caso de ausencia del hipotecante no deudor en el domicilio que conste en el Registro de la Propiedad, solo podrá acudir al conjunto de personas enumeradas en el Reglamento Hipotecario); y la misma inteligencia que encierra la argumentación de la Resolución de 20 de junio 2016 exigiría extender el requerimiento al tercer poseedor.

Igualmente, la DGSJFP no admite la posibilidad dirigir el requerimiento a personas distintas de las contempladas en el propio Reglamento Hipotecario (por ejemplo, no es posible hacerlo a una persona que abra la puerta del domicilio del deudor, declarando ser amigo del deudor). Aunque sí existe cierta flexibilidad en lo que respecta al domicilio donde debe practicarse el requerimiento: no tiene que ser necesariamente el incluido en el certificado registral de dominio y cargas, siempre que el notario identifique claramente al deudor requerido.

Por último, entendemos que debemos reflexionar detenidamente acerca del valor y sentido que presenta el otorgamiento de escritura pública en la tramitación procedimental de la venta extrajudicial. Suele decirse que, con el otorgamiento de escritura, al igual que sucede en la compraventa ordinaria, se consumaría la transmisión

de la propiedad operada a través de la venta extrajudicial. Entendemos que la exigencia del otorgamiento de escritura pública debería suprimirse, bastando el acta notarial en la que se haga constar el cumplimiento de los distintos trámites integrantes de la venta extrajudicial. El sistema transmisivo aplicable no es el título y modo, propio de las transmisiones voluntarias; nos enfrentamos realmente ante un claro supuesto de transmisión por ministerio de la Ley recogido en el artículo 609.2º *ab initio* CC. Lo contrario supone añadir más confusión si cabe, con la necesidad de encontrar un título o contrato y un modo en un conjunto de actos procedimentales previstos en la legislación aplicable y que operarán la transmisión de la propiedad al margen de cuál sea la voluntad del propietario transmitente.

Prueba de nuestra postura es el artificioso mandato representativo que se contempla en el artículo 234.1 RH que al determinar las circunstancias que deben constar en la cláusula de inclusión de la venta extrajudicial entre los mecanismos de realización forzosa de la escritura de constitución de hipoteca, alude en su apartado 3º a «la persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante», pudiendo designarse a tal efecto al propio acreedor. Es un supuesto que choca frontalmente con las características esenciales del mandato representativo y que suele justificarse para evitar que la eventual negativa del propietario de la finca hipotecada a otorgar la escritura de enajenación impida la adjudicación de aquélla en el procedimiento especial, viéndose obligado el rematante a exigir el otorgamiento en el correspondiente juicio declarativo ordinario. Todo ello se superaría si se excluyera el otorgamiento de la escritura pública, siguiendo en este sentido el desarrollo experimentado en la tramitación de la venta judicial, a partir de la reforma operada por la Ley 10/1992, 30 abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal que dio nueva redacción al artículo 1514 LEC de 1881. Desde entonces (opción acogida igualmente por la vigente LEC 1/2000) el otorgamiento de escritura pública no es un trámite que integre la venta judicial.

BIBLIOGRAFÍA

ADÁN DOMENECH, Federico, «La venta extrajudicial del bien inmueble hipotecado», *Cuadernos de Derecho y Comercio* (2017), nº. 67, pp. 83-134.

CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo, DÍAZ FRAILE, Juan María, FEÁS COSTILLA, Javier, HERMOSO DE MENA, Natalia y MICÓ GINER, Javier, «Una propuesta de reforma legal sobre venta extrajudicial de finca hipotecada y dación en pago», *Boletín del Ministerio de Justicia* (2019), nº. 2217, pp. 1-24.

CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo, «Venta extrajudicial de finca hipotecada y dación en pago: una propuesta de reforma legislativa», *Anales de la Academia Matritense del Notariado* (2019), tomo 59, pp. 13-66.

CUENA CASAS, Matilde, «Comentario al artículo 609 del Código Civil», en *Código Civil comentado*, vol. II, Civitas, Cizur-Menor, 2011, pp. 27-36.

DE LA CÁMARA ÁLVAREZ, Manuel, *Estudios de Derecho Mercantil*, vol. II, Edersa, Jaén, 1977.

DÍEZ-PICAZO, Luis,

- «Los llamados contratos forzosos», *Anuario de Derecho Civil* (1956), vol. 9, nº.1, pp. 85-117.
- *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, vol. IV, Civitas, Cizur-Menor, 2010, 1ª Edición.

DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, «Comentario al artículo 609 del Código Civil», en *Comentarios al Código Civil*, Lex Nova, Valladolid, 1ª Edición, 2010, pp. 713-716.

ESPEJO LERDO DE TEJADA, Manuel, *Efectos jurídico-reales del embargo de bienes inmuebles en la Ley de Enjuiciamiento Civil*, Cizur-Menor, 2005.

GALGANO, Francesco, *Trattato di Diritto Civile*, vol. II, Cedam, Padova, 2010, 2ª Edición.

GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *Legislación hipotecaria anotada y comentada*, Aranzadi, Cizur-Menor, 2020.

GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA-VALDECASAS, Manuel, «Sobre la legitimidad del procedimiento notarial de ejecución hipotecaria», en *La venta extrajudicial del bien hipotecado. Jornada celebrada en Almería el 9 de marzo de 2012*, Comares, Granada, 2012, pp. 33-71.

GOMÁ LANZÓN, Fernando, «El requerimiento de pago en el acta de tramitación de venta extrajudicial hipotecaria», *Notario del Siglo XXI* (2010), nº. 29 (enero-febrero).

GÓMEZ GÁLLIGO, Javier, «La venta extrajudicial ante notario de la finca hipotecada: constitucionalidad y diferencias con la ejecución directa judicial», *Notario del Siglo XXI* (2013), nº. 51 (septiembre-octubre).

JORDANO BAREA, Juan B., «Una relección sobre la posesión», *Anuario de Derecho Civil* (1986), vol. 39, nº. 4, pp. 1035-1057.

LEÓN-CASTRO ALONSO, José R., *El mandato*, Editorial Universidad de Sevilla, Sevilla, 2020.

LÓPEZ LIZ, José, *El procedimiento extrajudicial-notarial de ejecución hipotecaria: análisis práctico del R.D. 290/92 y formularios comentados*, Bosch, Barcelona, 1993.

MARÍN CALERO, Carlos, *La ejecución extrajudicial de la hipoteca régimen legal y jurisprudencia registral : modelos de acta y de escritura de venta*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018 (versión digital consultada en Tirant biblioteca virtual; fecha de consulta: 31 de julio de 2023).

MOLINS GARCÍA-ATANCE, Marta y ORIA DE RUEDA ELÍA, Galo Alfonso, «De la naturaleza del procedimiento extrajudicial hipotecario, de algunas de sus consecuencias y del lanzamiento», en el portal noticiasjuridicas (2012); consultado en <https://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/4801-de-la-naturaleza-del-procedimiento-extrajudicial-hipotecario-de-algunas-de-sus-consecuencias-y-del-lanzamiento/> (fecha de la consulta: 23 de julio de 2023)

MOLINS GARCÍA-ATANCE, Marta y ORIA DE RUEDA ELÍA, Galo Alfonso, «Procedimiento extrajudicial hipotecario (I): Consideraciones doctrinales», *RCDI* (2013), nº 738, pp. 2423-2446.

MICÓ GINER, Javier, *Hipotecas y venta extrajudicial de inmuebles hipotecados*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2017 (versión digital consultada en Tirant biblioteca virtual; fecha de consulta: 31 de julio de 2023).

MIQUEL GONZÁLEZ, José María, «Comentario al artículo 609 del Código Civil», en *Comentario del Código Civil*, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, pp. 1543-1551.

MIRA ROS, Cora, «La exclusividad jurisdiccional a debate», *Notario del Siglo XXI* (2009), nº 23 (enero-febrero).

MURGA FERNÁNDEZ, Juan Pablo,

- «Naturaleza jurídica de la venta judicial a la luz de la doctrina italiana y española», *Anuario de Derecho Civil* (2016), vol. 69, nº 1, pp. 153-219.
- *Subasta judicial y transmisión de la propiedad*, Aranzadi, Cizur-Menor, 2015.

NÚÑEZ IGLESIAS, Álvaro, «Alternativa a la ejecución hipotecaria judicial», en *La venta extrajudicial del bien hipotecado. Jornada celebrada en Almería el 9 de marzo de 2012*, Comares, Granada, 2012, pp. 1-31.

PARRA LUCÁN, M^a Ángeles, «Comentario al artículo 609 del Código Civil», en *Comentarios al Código Civil*, Tomo IV, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pp. 4649 y ss.

PUGLIATTI, Salvatore, «Ancora sulla rappresentanza nella vendita forzata», *Rivista di Diritto Processuale Civile* (1933), vol. I, pp. 408-433.

PUIG BRUTAU, José, *Fundamentos de Derecho Civil*, tomo II, volumen II, Bosch, Barcelona, 1956.

ROCA SASTRE, Ramón M^a y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis, *Derecho Hipotecario*, Tomo IX, Bosch, Barcelona 1998, 8^a Edición.

TORIBIOS FUENTES, Fernando y GALVACHE MARTÍNEZ, José Gabriel, «Comentario al artículo 129 de la Ley Hipotecaria», en DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés (Director), *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Aranzadi, Cizur-Menor, 2019, 2^a Edición, pp. 1322-1366.

VEGAS TORRES, Jaime, «La ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados», en *Derecho Procesal Civil. Ejecución forzosa, Procesos especiales*, Editorial Universitaria Ramón Areces, Madrid, 2004, 3^a Edición, pp. 287-310.

JURISPRUDENCIA Y RESOLUCIONES CITADAS

STS de 23 de octubre de 1995, Sala Tercera (Roj: STS 5250/1995 - ECLI:ES:TS:1995:5250)

STS de 4 de mayo de 1998, Sala Primera (Roj: STS 2802/1998 - ECLI:ES:TS:1998:2802)

STS de 20 de abril de 1999, Sala Primera (Roj: STS 2647/1999 - ECLI:ES:TS:1999:2647)

STS de 10 de octubre de 2007 (Roj: STS 6167/2007 - ECLI:ES:TS:2007:6167)

STS de 14 de julio de 2008 (Roj: STS 3813/2008 - ECLI:ES:TS:2008:3813)

Resolución de la DGRN de 7 de febrero de 2001 (BOE núm. 71, de 23 de marzo de 2001)

Resolución de la DGRN, de 28 de mayo de 2001 (BOE núm. 154, de 28 de junio de 2001)

Resolución de la DGRN de 9 de julio de 2001 (BOE núm. 200, de 21 de agosto de 2001)

Resolución de la DGRN, de 29 de diciembre de 2005 (BOE núm. 25, de 30 de enero de 2006)

Resolución de la DGRN de 14 de enero de 2008 (BOE núm.25, de 29 de enero de 2008)

Resolución de la DGRN de 8 de febrero de 2011 (BOE núm. 69, de 22 de marzo de 2011)

Resolución de 16 de noviembre de 2013 (BOE núm. 300, de 16 de diciembre de 2013)

Resolución de la DGRN de 18 de febrero de 2014 (BOE núm. 76, de 28 de marzo de 2014)

Resolución de la DGRN de 30 de junio de 2014 (BOE núm. 180, de 25 de julio de 2014)

Resolución de la DGRN de 12 de septiembre de 2014 (BOE núm. 242, de 6 de octubre de 2014)

Resolución de la DGRN de 20 de mayo de 2015 (BOE núm. 155, de 30 de junio de 2015)

Resolución de la DGRN de 26 de julio de 2018 (BOE núm. 188, de 4 de agosto de 2018)

Resolución de la DGSJFP de 9 de julio de 2022 (BOE núm. 190, de 9 de agosto de 2022)

Fecha de recepción: 7 agosto 2023

Fecha de aceptación: 22 noviembre 2023