
ÁLVARO NÚÑEZ IGLESIAS (COORD.)

LA VENTA EXTRAJUDICIAL DE BIEN HIPOTECADO

JORNADA CELEBRADA EN ALMERÍA
EL 9 DE MARZO DE 2012

GRANADA, 2012



SUMARIO

PRESENTACIÓN	XI
--------------------	----

I ALTERNATIVA A LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA JUDICIAL

Álvaro Núñez Iglesias

1. PLANTEAMIENTO	1
2. LA NECESARIA MIRADA AL DERECHO COMPARADO	8
2.1. La venta por el propio deudor	10
2.2. La administración para pago	10
2.3. La ejecución ante notario	13
3. INSTRUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS RELATIVOS AL SOBREENDEUDAMIENTO DE LA PERSONA NATURAL	13
4. UN DISCRETO FAVOR HACIA EL DEUDOR HIPOTECARIO ESPAÑOL	20
5. POSIBILIDADES DE DERECHO PRIVADO	23
5.1. Dación en pago	24
5.2. Pacto comisorio	26

II SOBRE LA LEGITIMIDAD DEL PROCEDIMIENTO NOTARIAL DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Manuel González-Meneses García-Valdecasas

1. LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA EXTRAJUDICIAL EN EL OJO DE LA TORMENTA	33
2. LA UTILIDAD DEL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA ..	35
3. LA CUESTIÓN DE LA LEGITIMIDAD DE ESTE PROCEDIMIENTO Y SU TRASCENDENCIA PRÁCTICA	38
4. REFERENCIA A DOS PRESUPUESTOS O REQUISITOS ESPECÍFICOS DE ESTE PROCEDIMIENTO	39
5. LA ACCIDENTADA HISTORIA DE ESTE PROCEDIMIENTO	43
5.1. Del art. 1872 del Código Civil a la primera regulación reglamentaria	43

5.2.	La Ley Hipotecaria de 1944 y el primer reconocimiento de rango legal . . .	46
5.3.	El Reglamento Hipotecario de 1947	47
5.4.	La potenciación del procedimiento por el Real Decreto 290/1992, de reforma del Reglamento Hipotecario	48
5.5.	La duda sobre la inconstitucionalidad sobrevenida del art. 129.2 de la Ley Hipotecaria	54
5.6.	La nueva redacción del art. 129 de la Ley Hipotecaria dada por la Ley de Enjuiciamiento Civil	56
6.	CONCLUSIONES	65
6.1.	Primera: la necesidad de un pronunciamiento relativo a la constitucionalidad de este procedimiento	65
6.2.	Segunda: la clave no está en el choque con el pretendido monopolio judicial de la ejecución, sino en una posible vulneración del derecho a la defensa	65
6.3.	Tercera: revisión del tema del fundamento de este procedimiento	67
6.4.	Cuarta: necesidad de una equivalencia de garantías con el procedimiento judicial	71

III

LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA EXTRAJUDICIAL: PROBLEMAS PRÁCTICOS Y PROPUESTAS DE REFORMA

Segismundo Álvarez Royo-Villanova

1.	PLANTEAMIENTO	73
2.	LA NECESIDAD DE PACTO	74
3.	CUESTIONES EN TORNO AL REQUERIMIENTO DE PAGO	75
3.1.	La imposibilidad de notificación por edictos	75
3.2.	La forma de realizar la notificación: diferencias con el supuesto normal del Reglamento Notarial	77
3.3.	La posibilidad de notificar en domicilio distinto del que consta en el Registro	78
4.	LA PUBLICIDAD DE LA SUBASTA	79
5.	¿SUBASTA ÚNICA O PLURALIDAD DE SUBASTAS?	79
6.	DEPÓSITO	80
7.	LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 693 LEC CUANDO EL BIEN EJECUTADO ES VIVIENDA FAMILIAR	80
8.	LA ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR	81
8.1.	¿En la adjudicación al acreedor por falta de postores en primera y segunda subasta, tiene éste que dar carta de pago total?	81
8.2.	¿Cabe la adjudicación al acreedor tras quedar desierta la última subasta?	82
8.3.	El acreedor como rematante en la tercera subasta	83
8.4.	Adjudicación a un tercero en la tercera subasta sin tipo ¿Hay algún límite mínimo?	88
9.	OTRAS PROPUESTAS DE REFORMA	89
9.1.	Medidas para obtener mejor precio en las subastas	90
9.1.1.	La publicidad de la subasta	90
9.1.2.	La solución de la situación posesoria	91
9.1.3.	Facilitar la financiación	91
9.2.	Permitir la venta por el deudor dentro del procedimiento de ejecución	92

9.3.	Cambios en la legislación concursal: el <i>fresh start</i> o segunda oportunidad .	93
9.3.1.	Justificación	93
9.3.2.	Sistema	94
10.	ANEXO A LA PONENCIA: LA EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL TRAS EL REAL DECRETO-LEY 6/2012	96
10.1.	Ámbito de aplicación	96
10.1.1.	Aplicación temporal	96
10.1.2.	Aplicación a los procedimientos sobre la vivienda habitual del deudor: su determinación	97
10.2.	El nuevo procedimiento	98
10.3.	Subasta de finca que no es la vivienda habitual, tras la reforma	99

IV

EL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA. DUDAS SOBRE SU VALIDEZ Y EFECTOS

Joaquín Delgado Ramos

1.	EL PUNTO DE PARTIDA	103
1.1.	Normativa anterior	103
1.2.	Jurisprudencia del Tribunal Supremo	104
1.3.	Normativa vigente (tras la Ley de Enjuiciamiento Civil)	105
2.	COMENTARIOS: SOBRE LA «VIDA, MUERTE Y RESURRECCIÓN» DEL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA	106
2.1.	«La primera resurrección»	106
2.2.	«Argumentos contra la resurrección» (o «La segunda defenestración del resucitado»)	107
3.	¿EFECTOS FRENTE A TERCEROS?	109
3.1.	Argumento 1.º: Interpretación gramatical y sistemática	109
3.2.	Argumento 2.º: Fundamentación de la norma	110
3.3.	Argumento 3.º: Falta de amparo legal a los supuestos efectos frente a terceros	110
3.4.	Argumento 4.º: Analogía con otras formas de garantía real	111
3.5.	Argumento 5.º: Aun sin efectos frente a terceros, el artículo 129 de la Ley Hipotecaria tiene importancia	113
4.	CONCLUSIONES (PROVISIONALES)	114
5.	EPÍLOGO: «¿LA SEGUNDA RESURRECCIÓN?»	116