

MURGA FERNÁNDEZ, Juan Pablo: *Subasta judicial y transmisión de la propiedad*, Thomson-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2015, pp. 498.

El libro objeto de esta recensión es la primera monografía de Juan Pablo Murga Fernández. El trabajo se estructura en cuatro capítulos, a través de los cuales conduce al lector desde el análisis de las *Bases sustantivas y tramitación procesal de la venta judicial* (capítulo I); a la *Transmisión de la propiedad en la subasta judicial de bienes inmuebles* (capítulo II); para poder determinar *El momento traslativo de la venta judicial* (capítulo III); analizando finalmente las *Situaciones patológicas en la transmisión de la propiedad operada mediante venta judicial: existencia de cargas y falta de titularidad del ejecutado* (capítulo IV).

El primer capítulo analiza como punto de partida ineludible en cualquier trabajo de esta índole la naturaleza jurídica de la venta judicial. Como señala el profesor Francisco Capilla Roncero en su prólogo, «*la consabida naturaleza jurídica de la figura analizada*» resulta punto de partida ineludible, como decíamos, en tanto que como juristas «*hemos de ser capaces de desarrollar conceptos y términos técnicos precisos y adecuados para interpretar y aplicar el Derecho*». Junto a ello analiza también el conjunto de sujetos que preceptivamente participan en la conformación de la venta judicial, elemento donde queda reflejada en mayor medida la complejidad característica de la figura, dada la intervención forzosa de alguno (tales como el deudor ejecutado), frente a la participación voluntaria (como es el caso del adjudicatario). A través del elemento forzoso nos acerca el autor a la dimensión procesal, mientras que el elemento voluntarista, a la dimensión sustantiva o material. Parte el autor de la negación del carácter contractual de la venta judicial dada la ausencia de voluntad del ejecutado. Del estudio de los diversos actos procesales que integran la subasta judicial concluye el autor afirmando la existencia de una verdadera identidad de razón (ex art. 4.1 CC) entre la venta judicial y la compraventa contractual, que justifica el recurso a la aplicación analógica del completo régimen jurídico de esta última respecto de los múltiples aspectos sustantivos de la venta judicial no regulados normativamente.

En el segundo capítulo, pieza central del trabajo, el doctor Murga procede a la determinación tanto del momento en el que se produce la transmisión de la propiedad en la ejecución forzosa de bienes inmuebles, como los presupuestos para la misma, cuestión de vital importancia ante los numerosos problemas que se suscitan como consecuencia de la ausencia de previsión legal al respecto. Para ello el autor estudia numerosas sentencias del Tribunal Supremo con relación al ejercicio temporáneo de la tercería de dominio durante el proceso de ejecución (art. 596. 2LEC), así como en los supuestos de ejercicio de retractos legales (de comuneros y de arrendatarios). Señala al respecto como todas las sentencias en las que se aborda la problemática de la transmisión de la propiedad a través de la subasta judicial puede observarse una aplicación sin excepción del sistema traslativo por título y modo contenido en los arts. 609 y 1095 CC (el prototípico sistema de las transmisiones derivativas, onerosas e *inter vivos* que parecen ser las que tienen igualmente lugar mediante subasta), distinguiéndose a estos efectos entre un momento de perfección y otro de consumación de la subasta. Sin duda alguna, enorme influencia tiene a tales efectos el propio legislador procesal español, quien hasta 1992 había exigido la elevación a «escritura pública» de la adquisición operada mediante la venta judicial. En igual sentido se pronuncia el autor con respecto a la doctrina, en la que tampoco existe unanimidad acerca del

momento transmisivo de la propiedad, si bien, al igual que en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, es mayoritario aquel sector doctrinal que sigue la aplicación a este tipo de ventas judiciales del sistema transmisivo del título y el modo. En este punto se pronuncia a favor de la consideración de la venta judicial como un supuesto de adquisición de la propiedad de carácter derivativo, partiendo de los siguientes elementos: de una parte, del modo en que opera el efecto purgativo de la venta judicial, ya que transmitido el derecho al adjudicatario, sólo se procede con carácter general a la cancelación de las cargas posteriores a la traba del embargo (ex arts. 668.3.º, 669.2, 670.5 y 674 LEC). De esta forma, el adjudicatario recibe el derecho objeto de venta judicial en el mismo estado en que se encontrase en manos del deudor ejecutado al tiempo de la traba del embargo, lo cual se ajusta plenamente al carácter derivativo de la transmisión operada mediante dicha venta judicial: el adquirente recibe el mismo derecho que ostenta el transmitente, con todas sus cargas y gravámenes. Y, por otra parte, el novedoso art. 594 LEC, el cual va más allá de la afirmación de la eficacia del embargo sobre cosa ajena, pues deja entrever que el verdadero titular de la cosa objeto de venta judicial puede en principio reivindicarla, salvo que el adjudicatario la haya adquirido de manera irreivindicable con apoyo en los instrumentos sustantivos de convalidación de las adquisiciones a non domino; a saber, en el ámbito inmobiliario, el fundamental art. 34 LH. La eventual reivindicación por parte del verdadero titular del inmueble indebidamente subastado supone para el autor la confirmación de la naturaleza derivativa de la transmisión operada mediante la venta judicial, ya que de ser originaria, el adquirente obtendría una titularidad «ex novo», de manera que cualquier pretensión del anterior propietario sólo tendría alcance meramente indemnizatorio. En atención al carácter derivativo de la transmisión operada mediante venta judicial, el sistema transmisivo que entiende que debe resultar de aplicación es el sistema de transmisión por Ley contemplado en el art. 609. 2.º ab initio CC, al que no siempre se le ha prestado la importancia que realmente tiene en el conjunto de modos transmisivos contemplados en el art. 609 CC. En efecto, se trata de un sistema transmisivo en el que la transmisión del derecho no se produce por la voluntad de los interesados (particularmente del transmitente), sino ipso iure porque así lo dice la Ley, que viene a anudar el efecto traslativo a un acto jurídico determinado (más bien, a un conjunto de actos procesales, en el caso de la compleja venta judicial). En palabras del propio autor *«la transmisión del derecho real no se encuentra conectada de forma causal a un mecanismo de carácter negocial, sino que opera por ministerio de la Ley al margen de la voluntad de los sujetos implicados»*.

En aplicación del sistema de transmisión por Ley y volviendo a la cuestión del momento transmisivo, considera el autor que el momento procesal clave es el de la aprobación del remate, tal y como se deduce de los arts. 650. 5 y 670. 6 LEC, en los que se dispone la aprobación del remate o la adjudicación al acreedor como momento procesal en el que la venta judicial resulta inevitable para el ejecutado. Y de los arts. 670. 7 LEC, y 107. 12.º LH, en los que se prevé la posibilidad de que el rematante, aprobado el remate, solicite del Secretario Judicial la expedición del denominado «testimonio del decreto de aprobación del remate» a los efectos de constituir hipoteca. Sin embargo, el propio autor y ante las diversas vicisitudes que puedan hacer quebrar la subasta como la falta de pago del precio del remate, afirma que no puede afirmarse que exista un único momento en que tiene lugar la transmisión de la propiedad mediante venta judicial, sino que existirán distintos momentos

transmisivos posibles en atención a los derroteros que puedan seguirse en la tramitación procesal de la venta judicial entendida en sentido amplio. El dato de la aprobación del remate es ciertamente el determinante, si bien, el momento transmisivo de la venta judicial se concreta en momentos diversos en función de las diversas circunstancias que puedan producirse durante el procedimiento de ejecución.

Finalmente, el capítulo cuarto tiene por objeto el estudio de las situaciones patológicas que pueden darse con la transmisión de la propiedad mediante venta judicial, analizando el autor la existencia de una carga previa a la traba del embargo (o eventual constitución de hipoteca), así como todos aquellos casos en los que la cosa objeto de venta judicial pertenece a persona distinta del deudor ejecutado.

Es habitual finalizar una recensión resaltando las cualidades del trabajo, lo cual procedemos a hacer no por una mera cuestión de estilo o de cortesía sino porque son fiel reflejo de la realidad. Nos encontramos no sólo ante un magnífico trabajo de investigación, sólido, bien estructurado y fundamentado, que le permitió al autor obtener el título de Doctor por la Universidad de Sevilla, sino ante una obra de innegable aplicación práctica, en la que se resuelven muchos de los problemas y lagunas de la actual regulación de la subasta judicial; matrimonio entre la investigación y la práctica no siempre habitual cuando nos encontramos ante publicaciones que provienen de tesis doctorales.

ROCÍO DIÉGUEZ OLIVA
Profesora Contratada Doctora (A. T.) de Derecho civil
Universidad de Málaga