

BOLETÍN DEL MINISTERIO DE JUSTICIA

■ Año LXXIII

■ Núm. 2.217

■ Marzo de 2019

ESTUDIO DOCTRINAL



**UNA PROPUESTA DE REFORMA LEGAL SOBRE VENTA EXTRAJUDICIAL
DE FINCA HIPOTECADA Y DACIÓN EN PAGO**



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE JUSTICIA

ISSN: 1989-4767
NIPO: 051-15-001-5
www.mjusticia.es/bmj

CONSEJO DE REDACCIÓN
BOLETÍN DEL MINISTERIO DE JUSTICIA

DIRECTOR

D. Antonio Pau
Registrador de la Propiedad
Académico de Número de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación

SECRETARIO

D. Máximo Juan Pérez García
Profesor Titular de Derecho Civil

CONSEJO DE REDACCIÓN

D. Enrique Peñaranda Ramos
Catedrático de Derecho Penal

D. Alfonso Luis Calvo Caravaca
Catedrático de Derecho Internacional Privado

Excmo. D. Francisco Marín Castán
Presidente de la Sala Primera del Tribunal Supremo

Excma. D.^a Encarnación Roca Trías
Magistrada del Tribunal Constitucional
Catedrática de Derecho Civil
Académica de número de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación

D.^a Magdalena Nogueira Guastavino
Catedrática de Derecho del Trabajo y Seguridad Social

D.^a Nieves Fenoy Picón
Profesora Titular de Derecho Civil

D. Ángel Menéndez Rexach
Catedrático de Derecho Administrativo

D.^a Teresa Armenta Deu
Catedrática de Derecho Procesal

ENLACES DE CONTACTO

Contacto Boletín

Normas de publicación en el Boletín del Ministerio de Justicia

Suscripción al Boletín

UNA PROPUESTA DE REFORMA LEGAL SOBRE VENTA EXTRAJUDICIAL DE FINCA HIPOTECADA Y DACIÓN EN PAGO

GUILLERMO CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA
Catedrático de Derecho Civil (Universidad de Sevilla)

JUAN MARÍA DÍAZ FRAILE
*Registrador de la Propiedad adscrito a la DGRN y catedrático acreditado
de Derecho Civil*

JAVIER FEÁS COSTILLA
Notario en Sevilla

NATALIA HERMOSO DE MENA
*Letrada de la Administración de Justicia
(Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid)*

JAVIER MICÓ GINER
Notario en Sabadell

Resumen

La Ley Hipotecaria de 1946 ya contemplaba, junto con el procedimiento judicial de ejecución hipotecaria, el denominado «procedimiento ejecutivo extrajudicial». Los sucesivos Reglamentos Hipotecarios regularon la tramitación de aquel procedimiento hasta llegar a la reforma de 1992. Posteriormente la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 modificó la Ley Hipotecaria, desplazando la regulación del procedimiento judicial de ejecución hipotecaria a su seno, pero manteniendo en la Ley Hipotecaria determinados aspectos registrales de su regulación. La Ley 1/2013, de 14 de mayo, reforma de nuevo la Ley Hipotecaria, optando por una regulación fragmentaria de la venta extrajudicial y por una confusa remisión simultánea a la Ley de Enjuiciamiento

Civil y al Reglamento Hipotecario. Poco después vuelve a modificarse dicha materia por la Ley 19/2015, de 13 de julio, y casi simultáneamente se aprueba la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria, que introdujo el artículo 72 de la Ley del Notariado relativo a las subastas ante Notario, incluyendo las que causen una venta forzosa. A pesar de que el grueso de la regulación normativa de la venta extrajudicial de finca hipoteca se contiene en el Reglamento Hipotecario, la redacción de este no ha sido objeto de actualización y adaptación a las sucesivas reformas legales citadas.

El resultado de todo ello es que el régimen jurídico actual de la venta extrajudicial de finca hipotecada es un régimen disperso en distintos textos normativos (Ley Hipotecaria, la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Ley del Notariado y el Reglamento Hipotecario), 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.

Las circunstancias expuestas llevaron a la constitución de un grupo de trabajo integrado por los autores de la presente propuesta de reforma legislativa, que responde al objetivo de poner orden en la desordenada y anacrónica situación normativa actual en la materia, para lo que, además de la actualización de los textos y su adecuada coordinación con el resto de las normas aplicables, se opta por un criterio de economía legislativa, dada la suficiencia en la remisión supletoria a la Ley de Enjuiciamiento Civil en muy diversas cuestiones, dejando para la específica regulación de la venta extrajudicial de finca hipotecada tan solo sus mayores singularidades. Junto con ello se ha aprovechado para regular, como fórmula alternativa a la subasta de la finca, su dación en pago al acreedor, tratando de equilibrar todos los intereses en juego. Preocupación constante del grupo de trabajo ha sido la de confrontar las soluciones propuestas con la práctica y exigencias del tráfico jurídico, para lo que ha resultado especialmente valiosa la experiencia proporcionada por la plural procedencia profesional de los miembros del grupo.

Abstract

Many years ago the 1946 Mortgage Act envisaged a procedure known as «extrajudicial foreclosure» alongside the judicial procedure for foreclosing mortgages. The rules for conducting the procedure were given in the various versions of the Mortgage Regulations that followed, right up to the 1992 reform. Afterwards, the 2000 Civil Proceeding Act amended the Mortgage Law, transplanting the rules on the judicial foreclosure procedure into civil law but leaving certain registration-related aspects in mortgage law. Act 1/2013 of 14 May enacted another reform of the Mortgage Act, opting for a piecemeal regulation of extrajudicial sales and a confusing referral to both the Civil Proceeding Act and the Mortgage Regulations at the same time. Shortly after that, the subject was amended again, by Act 19/2015 of 13 July; and almost simultaneously Act 15/2015 of 2 July on voluntary jurisdiction was passed, introducing

article 72 of the Notary Act concerning auctions conducted in a notary's presence, including auctions in forced sales. Although the bulk of legislation on extrajudicial sales of mortgaged properties is contained in the Mortgage Regulations, the wording of the regulation itself has not been updated or adapted to the series of legislative reforms described above.

As a result, the current legal framework addressing extrajudicial sales of mortgaged properties is scattered throughout a number of laws (the Mortgage Act, the Civil Proceeding Act, the Notary Act and the Mortgage Regulations), all uncoordinated with one another, partially contradictory (on the subjects of auctions, addresses, notice and a good many other issues), partially anachronistic, with confusing referrals, possible tacit partial repeals and a daunting amount of practical difficulty in their application.

These circumstances led to the creation of a working group made up of the authors of this legislative reform proposal, whose objective is to clean up the messy, anachronistic situation of legislation on the subject. For this task, the group proposes to update the texts and coordinate them with other applicable legislation. In addition, the group has chosen to apply the criterion of legislative economy (given the fact that in a wide range of issues concerning extrajudicial sales of mortgaged properties, supplementary referrals to the Civil Proceeding Act are enough), leaving only the most singular issues for specific regulation. The group has also seized this opportunity to regulate the possibility of surrendering mortgaged property to the lender in lieu of payment as an alternative to extrajudicial sales, endeavouring to balance out all the interests involved. The group's constant concern has been to compare the proposed solutions with the practical workings of transactions and their requirements; in this, the fact that the group's members are drawn from a wide range of professions has provided especially valuable experience.

Palabras clave

Hipoteca, ejecución, venta extrajudicial de finca hipotecada, dación en pago.

Keywords

Mortgage, foreclosure, extrajudicial sale of mortgaged property, surrender in lieu of payment.

Sumario

- I Introducción
- II Exposición de motivos
- III Texto articulado

I. INTRODUCCIÓN

Como ha puesto de manifiesto la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas ocasiones, la facultad del acreedor hipotecario para instar la enajenación forzosa del bien objeto de garantía («iusvendendi») en caso de incumplimiento de la obligación garantizada forma parte del contenido estructural del derecho de hipoteca. Pero esta facultad no puede ser llevada a cabo por su titular de forma unilateral dada la proscripción en nuestro derecho del pacto comisorio (artículos 1858 y 1884 del Código Civil), por lo que es preciso que su ejercicio se acomode a los procedimientos legalmente preestablecidos, ya sean judiciales o extrajudiciales.

Como afirma la reciente Resolución del Centro Directivo de 26 de julio de 2018, la realización del valor del bien hipotecado para su conversión en dinero está sujeta a un procedimiento tasado cuyos trámites tienen como finalidad equilibrar los distintos intereses en juego: los propios del acreedor, pero también los del deudor incumplidor, los del propietario de la cosa hipotecada y aquellos de los eventuales terceros que acrediten derechos sobre el bien. Tan compleja trama de intereses ha sido objeto históricamente de una cuidadosa regulación a fin de que el ejercicio ponderado de las facultades inherentes al derecho real de hipoteca favorezca el crédito territorial mediante la utilización de los bienes inmuebles como respaldo de la actividad económica.

Junto con el ejercicio en el ámbito judicial del «iusdistrahendi», nuestro ordenamiento contempla la posibilidad de su ejercicio extrajudicial, igualmente sujeto a un procedimiento tasado, cuya rigurosa tramitación se justifica por la necesidad de salvaguardar el equilibrio de intereses antes aludido. Su fundamento no es el ejercicio coercitivo por el ordenamiento de la responsabilidad del deudor, sino el previo consentimiento que este presta para que se venda la finca y se realice su valor en caso de incumplimiento.

El Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprobó el texto de la Ley Hipotecaria, ya recogía en su artículo 129 el procedimiento judicial sumario y admitía el denominado «procedimiento ejecutivo extrajudicial» ante notario. Con anterioridad se introdujo en la práctica contractual el pacto por el que se autorizaba al acreedor a promover la venta extrajudicial de la finca hipotecada en caso de impago, pacto que se consideró válido con base en el artículo 1872 del Código Civil. Posteriormente los sucesivos Reglamentos Hipotecarios regularon la tramitación de aquel procedimiento ante notario, desde el de 1915, que lo excluía cuando existieran terceros con derechos inscritos, pasando por el de 1947, que, introduciendo garantías de tales derechos, removía aquella limitación, hasta llegar a la reforma aprobada por el Real Decreto 290/1992, de 22 de marzo.

Posteriormente la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, modificó el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, desplazando la regulación del procedimiento de ejecución directa contra bienes hipotecados a su seno, manteniendo en la Ley Hipotecaria determinados aspectos registrales de su regulación. La Ley 1/2013, de 14 de mayo, reforma de nuevo el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, optando por regular fragmentariamente la venta extrajudicial y por una confusa remisión simultánea a la

Ley de Enjuiciamiento Civil y al Reglamento Hipotecario. Poco después vuelve a modificarse la redacción del artículo 129 por la Ley 19/2015, de 13 de julio, y casi simultáneamente se aprueba la Ley 15/2015, de 2 de julio, que introdujo el artículo 72 de la Ley del Notariado relativo a las subastas ante Notario, incluyendo las que causen una venta forzosa (art. 76 de la Ley del Notariado). A pesar de que el grueso de la regulación normativa de la venta extrajudicial de finca hipotecada se contiene en el Reglamento Hipotecario, la redacción de este dada por el Real Decreto 290/1992 no ha sido objeto de actualización y adaptación a las sucesivas reformas legales citadas.

El resultado de todo ello es que 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.

Como subraya la exposición de motivos de la propuesta, de las sucesivas reformas parciales de la citada normativa resulta que, a diferencia de la tramitación que deben aplicar los jueces y los letrados de la Administración de Justicia, que aparece definida con cierta claridad (pese al juego de remisiones entre normas) en la Ley de Enjuiciamiento Civil, por el contrario, la normativa que regulaba la actuación notarial en la venta extrajudicial aparece dispersa entre la Ley Hipotecaria, la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Ley del Notariado y el Reglamento Hipotecario, este último sin modificar desde 1992, y que por las razones indicadas no permite saber con facilidad qué regula exactamente cada norma, ni cómo opera la supletoriedad de las distintas normas concurrentes, ni cuál es el *iter* que debe seguir el notario en su actuación. A ello se añade la falta de adecuación de la citada regulación a las modernas exigencias europeas en materia de protección de consumidores frente a cláusulas abusivas.

Las circunstancias expuestas llevaron a la constitución del grupo de trabajo autor de la presente propuesta de reforma legislativa, a iniciativa y bajo la coordinación de Guillermo Cerdeira, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla, e integrado, asimismo, por Juan María Díaz Fraile (registrador de la propiedad y catedrático acreditado de Derecho Civil), Javier Feás Costilla (Notario de Sevilla), Natalia Hermoso de Mena (letrada de la Administración de Justicia) y Javier Micó (notario de Sabadell), quien aportó un borrador inicial de la propuesta.

El objetivo de la presente propuesta de reforma es poner orden en la desordenada y anacrónica situación normativa actual en la materia, para lo que, además de la actualización de los textos y su adecuada coordinación con el resto de las normas aplicables, ha optado, desde el punto de vista sistemático, por dotar a toda la regulación de rango legal y por una simplificación en el marco normativo al incorporar buena parte de la misma a la Ley del Notariado, manteniendo en la Ley Hipotecaria (y no en su Reglamento) los aspectos de mayor significación registral. Adicionalmente se opta por un criterio de economía legislativa, dada la suficiencia en la remisión supletoria a la Ley de Enjuiciamiento Civil en muy diversas cuestiones, dejando para la específica regulación de la venta extrajudicial de finca hipotecada tan solo sus mayores

singularidades. Preocupación constante del grupo de trabajo ha sido la de confrontar las soluciones propuestas con la práctica y exigencias del tráfico jurídico, para lo que ha resultado especialmente valiosa la experiencia proporcionada por la plural procedencia profesional de los miembros del grupo.

Son muchas las ventajas que una reforma de este tipo podría suponer, como alternativa a la ejecución judicial, como su mayor agilidad, sin pérdida de seguridad jurídica, de lo que da cuenta en buena medida la exposición de motivos. Y todo ello con la finalidad última de potenciar el crédito territorial, y con ello mejorar las condiciones del acceso a la propiedad de la vivienda y fomentar la actividad económica.

La presente propuesta de reforma legislativa pretende dar satisfacción a tales objetivos, y para avanzar en tal propósito se ha estimado conveniente darla a conocer por medio de esta publicación, de forma que pueda ser sometida a la prueba de la sana crítica doctrinal y al debate público, una vez ha sido ya presentada en foros cualificados como el último Congreso de la Asociación de Profesores de Derecho Civil de España, la Academia Matritense del Notariado y, próximamente, en la Fundación para la Investigación sobre el Derecho y la Empresa (FIDE).

II. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprobó la redacción de la Ley Hipotecaria, ya recogía en el artículo 129, el procedimiento judicial sumario, que se regulaba en el artículo 131 del mismo cuerpo legal, y la admisión de lo que denominaba «procedimiento ejecutivo extrajudicial», ante notario. Ya antes, el Código Civil de 1889 recogía en su artículo 1.858 la facultad del acreedor de enajenar los bienes hipotecados para obtener la satisfacción de su crédito, desplegando este principio, para referirlo a la prenda, en el artículo 1.872 del mismo cuerpo legal.

En los sucesivos Reglamentos Hipotecarios, desde el inicial de 6 de agosto de 1915, se intentó regular la tramitación de aquel procedimiento ante notario, siendo destacable la reforma que del mismo se hizo por el Real Decreto 290/1992, de 22 de marzo. Pese a las sucesivas reformas legales realizadas sobre el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, no se ha actualizado el texto reglamentario, lo que ha ocasionado en la práctica graves dificultades e inseguridades:

La Ley 1/2000, de 7 de enero, modificó el artículo 129 de la Ley Hipotecaria remitiendo el procedimiento de ejecución directa contra bienes inmuebles hipotecados a la Ley de Enjuiciamiento Civil, manteniendo en el ámbito de la Ley Hipotecaria determinados aspectos registrales de su regulación (en sus artículos 130 a 135), y aclaró la admisión del pacto de venta extrajudicial del bien hipotecado, remitiéndose en su régimen al Reglamento Hipotecario que, sin embargo, nunca fue reformado.

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, optó por regular fragmentariamente en el apartado 2 del artículo 129 de la Ley Hipotecaria la venta extrajudicial del bien hipotecado, con una confusa remisión simultánea a la Ley de Enjuiciamiento Civil y al Reglamento Hipotecario.

La disposición final 11.1 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, introdujo el artículo 72 relativo a las subastas ante notario, incluyendo las realizadas en cumplimiento de una disposición legal, el artículo 73, que menciona las subastas de muebles e inmuebles, así como el artículo 76, que incluye las que causen una venta forzosa.

La Ley 19/2015, de 13 de julio, apenas introdujo alguna mínima modificación en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria en relación con la actuación notarial, pero olvidando de nuevo actualizar su régimen contenido en el Reglamento Hipotecario.

De esta consecución de disposiciones resultaba que, así como la tramitación que deben aplicar los jueces y los letrados de la Administración de Justicia aparecía definida con cierta claridad, pese al juego de remisiones entre normas, en la Ley de Enjuiciamiento Civil, la normativa que regulaba la actuación notarial aparecía dispersa entre la Ley Hipotecaria, la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Ley del Notariado y el Reglamento Hipotecario, este último sin modificar desde 1992, hasta el extremo de que el notario y el intérprete se veían obligados a intentar armonizar normas en gran medida incongruentes, con frecuencia contradictorias (en materia de subastas, de domicilios y notificaciones, y en tantas otras cuestiones), con un confuso sistema de remisiones, situación que solo la prudencia y el buen hacer de notarios y registradores, así como las aclaraciones hechas en nuestra jurisprudencia, siempre complementadora, evitaron que deviniera caótica. No resultaba fácil saber qué regulaba exactamente cada norma ni cómo operaba la supletoriedad de las normas ni cuál era el *iter* que debía seguir el notario en su actuación.

Con el fin de poner orden en tal situación, se ha optado en la presente reforma por una regulación toda ella de rango legal y por una simplificación en el marco normativo al trasladar buena parte de la regulación a la Ley del Notariado, manteniendo en la Ley Hipotecaria los aspectos de mayor significación registral, además del artículo 129 como norma general de remisión, siguiendo así el ejemplo del criterio adoptado en relación con la ejecución hipotecaria judicial tras su reforma en virtud de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Si la actual Ley de Enjuiciamiento Civil ha traído a su sede natural la regulación de la ejecución judicial hipotecaria reforzando, así, el carácter propiamente jurisdiccional de tal ejecución (según justificaba en su exposición de motivos), es ahora el momento de hacer lo propio con la realización hipotecaria ante notario, bien entendido que la venta extrajudicial, en cuanto ejercicio de una facultad privada y no ejercicio de una acción procesal, no se basa en un título ejecutivo, sino en la escritura inscrita que recoge un derecho de realización de valor que se sustancia ante el notario. En ello ha venido a abundar la posterior reforma, acaecida por obra de la Ley 15/2015, de 2 de julio, al regular diversos expedientes notariales en materia de obligaciones, y, especialmente, en sede de subastas, voluntarias y también forzosas, ante notario, permitiendo así entender que también la venta extrajudicial de hipoteca puede constituir otro expediente notarial en materia de obligaciones; sin que ello se desnaturalice por el hecho de que el acceso al Registro de la Propiedad de la adjudicación exija constatar que no hay obstáculos para ello conforme al principio general de legalidad y calificación registral, según previene ya con alcance general la propia Ley del Notariado en muy diversos expedientes, así como

la propia Ley de Enjuiciamiento Civil, sin que en este último supuesto la intervención registral desfigure el carácter jurisdiccional de la ejecución hipotecaria judicial. En ambos casos, la toma de razón registral de la hipoteca ha obedecido siempre a razones de seguridad, a aquellas razones que desde un principio han incentivado en nuestro ordenamiento la inscripción registral de cualquier derecho o carga de trascendencia real: la de asegurar su plena oponibilidad frente a terceros, especialmente cuando se trata de una institución, como es la hipoteca, carente por sí misma de cualquier evidencia posesoria que de suyo la haga cognoscible, lo que justifica que el art. 130 LH sea también aplicable a la venta extrajudicial de hipoteca.

Asimismo, con el nuevo régimen completamente legal de la venta extrajudicial de hipoteca se garantizan todos los derechos e intereses en juego en la realización de la hipoteca, y que la propia Constitución aconseja, y a veces impone, en materia jurisdiccional, de propiedad, de vivienda y de protección de consumidores. Se ha huido, por ello, de cualquier reenvío o desarrollo reglamentario.

Por un lado, la experiencia reciente aconseja que la obligación del notario de velar por la adecuación a la legalidad de los documentos y expedientes en que interviene, sin perjuicio de la función de calificación que corresponde al registrador en su ámbito, debe ser proclamada por una norma de rango legal.

Por otro lado, aquella falta de regulación reglamentaria obedece también a una razón de economía legislativa, dada la suficiencia en la remisión supletoria a la Ley de Enjuiciamiento Civil, en muy diversas cuestiones que la presente ley expresa en general y concretamente. Para la específica regulación del expediente notarial contenida en la presente ley, se dejan así tan solo sus mayores singularidades. Con ello se evita la innecesaria duplicidad de regímenes, y el consiguiente riesgo de cualquier disparidad o contradicción, que, precisamente, ha provocado la regulación hasta ahora vigente, fruto de las diversas reformas fragmentarias antes referidas.

Tal remisión a la Ley de Enjuiciamiento Civil en absoluto vendrá a desnaturalizar el expediente notarial, ni mucho menos lo acercará a la genuina función jurisdiccional que, según impone nuestra Constitución, solo corresponde a los jueces. Al contrario, precisamente por la diversa naturaleza jurídica que presentan ambos mecanismos de realización de la hipoteca resulta imprescindible aquella expresa remisión a fin de dotar a la vía notarial de un régimen completo, difícilmente subsanable mediante otros recursos de integración. Por lo demás, al tratarse de una remisión eminentemente procedimental, manteniendo los aspectos registrales en la Ley Hipotecaria, no habrá por ello mutación en la función propia del notario, quien, sin invadir la función jurisdiccional, desempeñará en la venta extrajudicial de hipoteca el papel que en la ejecución judicial hipotecaria corresponde, salvando las distancias entre ambos, al letrado de la Administración de Justicia, según aclara expresamente la presente ley. Así lo demuestra el más limitado papel que el notario tiene, frente al mayor protagonismo del juez, ante posibles cláusulas abusivas, así como la singular limitación de su intervención solo para el caso de realización de la hipoteca por impago, sin extenderse a cualquier otro caso de vencimiento anticipado que pueda dar origen a la

ejecución de la hipoteca y que, con más facilidad, pueda ser contradicho y, por ello, solo resuelto judicialmente.

Aun con tales remisiones y limitaciones, sería un error creer que la vía notarial es una alternativa residual frente a la ejecución judicial hipotecaria, cuando, en cambio, puede ser incluso más atractiva: por un lado, puede ser más ágil en su tramitación, muy informatizada y más liberada de los rigores propios de la vía judicial, según puede verse en materia de domicilios y notificaciones, donde cabe, como última vía supletoria, la comunicación edictal, evitando así los muchos inconvenientes que en su práctica anterior ha provocado; y, por otro lado, admite, antes de la subasta, que se pueda llegar mediante acuerdo a cualquier conclusión distinta de la subasta notarial, como en la práctica de los últimos tiempos ha sucedido, precisamente, con la dación en pago, que, junto con otras opciones, seguiría teniendo cabida en la presente ley.

III. TEXTO ARTICULADO

Artículo único: Reforma de la Ley del Notariado

Se introduce en el título VII de la Ley del Notariado un nuevo capítulo VIII, con el siguiente título y contenido articulado:

Capítulo VIII. Del expediente de venta extrajudicial de inmuebles hipotecados.

Artículo 84

1. La tramitación de la venta extrajudicial prevista por el artículo 129 de la Ley Hipotecaria requerirá que en la escritura de constitución de la hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad se haya estipulado separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura la sujeción de los otorgantes a este procedimiento con las circunstancias en aquella norma expresadas.

2. Cuando se pacte la venta extrajudicial en escritura posterior a la de constitución de la hipoteca, la escritura deberá ser otorgada por el acreedor y el propietario del inmueble hipotecado. No se precisará el consentimiento del deudor no propietario, si el acreedor renuncia a reclamarle la deuda pendiente en caso de que la venta extrajudicial no llegue a extinguir toda la deuda. En ningún caso se precisará el consentimiento de los titulares de otras cargas.

El registrador inscribirá esta escritura si cumple los requisitos exigidos en la legislación hipotecaria y en esta Ley.

Artículo 85

1. La realización extrajudicial de hipoteca se llevará a cabo ante el notario hábil para actuar en el lugar donde radique la finca hipotecada y, si hubiese más de uno, ante el que corresponda con arreglo a turno.

Cuando sean varias las fincas hipotecadas y radiquen en lugares diferentes, podrá establecerse en la escritura de constitución cuál de ellas determinará la competencia

notarial. En su defecto, esta vendrá determinada por la que haya sido tasada por los interesados a efectos de subasta en un mayor valor.

2. La realización de hipoteca ante notario se ajustará necesariamente a lo dispuesto en los artículos siguientes, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y del carácter supletorio de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, en su caso, de lo establecido en esta Ley, especialmente en materia de subastas.

Artículo 86

El procedimiento se iniciará mediante rogación al notario, a quien habrán de entregarse los siguientes documentos:

- a) La escritura de constitución de la hipoteca, y las posteriores que la modifiquen, con nota de haberse inscrito. Si no pudiese presentarse la escritura inscrita, deberá acompañarse certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de su inscripción y vigencia, sin que ello exima de la obligación del notario de obtenerla actualizada conforme al artículo 87 de esta Ley y estar al contenido de esta última. Todo ello se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- b) El documento o documentos que permitan determinar con certeza y exactitud la exigibilidad del crédito y la cantidad exacta objeto de la reclamación en el momento de llevarse a cabo la liquidación, especificando el importe del capital y del interés, ordinario o de demora, ya sea directamente, ya mediante simples operaciones aritméticas, así como el documento en que consten las amortizaciones o ingresos efectuados por el deudor y sus fechas, desde el primer impago.
- c) En todo caso, el acta notarial que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.
- d) En caso de subrogación de una entidad financiera distinta en el lugar del acreedor hipotecario conforme a lo previsto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, se estará a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 6 de la citada ley.

Artículo 87

1. El notario examinará el requerimiento y los documentos que lo acompañan y, si estima cumplidos todos los requisitos, solicitará del Registro de la Propiedad certificación comprensiva de los siguientes extremos:

- 1.º Titularidad del dominio vigente en el Registro, con expresión del título de adquisición.
- 2.º Inserción literal de la inscripción de la hipoteca en los términos en que esté vigente, expresando en todo caso que la hipoteca que ha dado lugar al procedimiento se halla vigente y sin cancelar, la constancia en su inscripción del pacto de venta extrajudicial, y la indicación del domicilio, físico y electrónico en su caso, señalado para notificaciones y el valor de tasación para subasta, así como, en su caso, el

carácter habitual de la vivienda, cuando esta es la hipotecada, y la designación de la persona que figure en el Registro como representante del hipotecante.

3.º Relación de todos los gravámenes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza, inscritos o anotados a que estén afectos los inmuebles, con indicación de su titularidad y domicilio, físico y en su caso electrónico, a los efectos de posible notificación.

2. El registrador hará constar por nota al margen de la inscripción de hipoteca que ha expedido la mencionada certificación, indicando su fecha, la iniciación de la venta extrajudicial, el notario ante la que se sigue, así como la circunstancia de que la venta extrajudicial no se entenderá con los que posteriormente inscriban o anoten cualquier derecho sobre la misma finca.

3. La presentación en el Registro del título de cancelación de la hipoteca realizada con posterioridad al asiento a que se refiere el apartado anterior deberá ser inmediatamente comunicada por el registrador al notario ante el que se sigue la venta extrajudicial.

No se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal, mediante testimonio notarial del cierre del expediente de venta extrajudicial expedida al efecto.

4. Si de la certificación resultare algún obstáculo a la realización hipotecaria, el notario comunicará esta circunstancia al acreedor y le concederá un plazo prudencial para su subsanación por el requirente que no podrá exceder de dos meses y, caso de no subsanarse en dicho plazo, hará constar por diligencia que pone fin al acta y lo notificará al acreedor

5. El notario, previa consulta al Registro Público Concursal a los efectos previstos en la legislación especial, aceptará continuar con el procedimiento, en su caso. A tal efecto, si el deudor hubiere sido declarado en concurso y por razón de la fase en que se encontrare el concurso las acciones derivadas de las garantías reales que aseguren sus obligaciones pudieran estar suspendidas, el notario solicitará al juez del concurso aclaración, mediante expedición de testimonio judicial de su resolución, sobre si puede proceder o no a la venta extrajudicial.

Si el concursado fuera el deudor, pero el bien hipotecado perteneciera al hipotecante no deudor, la venta extrajudicial podrá dirigirse exclusivamente contra el hipotecante no deudor, debiendo comunicarse al juez del concurso del deudor por si estima oportuna la adopción de cualquier medida y advirtiéndolo al requirente que, en ausencia de requerimiento de pago al deudor, no podrá continuar la reclamación contra el mismo si no se hubiera satisfecho totalmente la deuda con la venta del bien hipotecado. Si el concursado fuera el tercer poseedor, no afectará a la venta extrajudicial, sin perjuicio de que el notario efectúe las comunicaciones al juez del concurso por si estima oportuna la adopción de cualquier medida.

Artículo 88

1. Sin perjuicio de las causas de suspensión previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando el notario considerase que alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible pudiera tener carácter abusivo, lo pondrá en conocimiento del deudor, del acreedor y, en su caso, del avalista e hipotecante no deudor, a los efectos oportunos.

En todo caso, el notario suspenderá, en cualquier momento, la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el juez que sea competente, conforme a lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, el carácter abusivo de dichas cláusulas contractuales.

Una vez sustanciada la cuestión, y siempre que no se haya declarado la nulidad de una cláusula abusiva que constituya el fundamento de la venta o que hubiera determinado la cantidad exigible, el notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor. No obstante, cuando la nulidad afecte solo a la determinación de la cantidad exigible, el acreedor podrá proceder a determinar nuevamente la deuda ajustándose a la declaración judicial y aportar dicha liquidación junto con el documento fehaciente de liquidación, en el plazo de treinta días desde la fecha de la sentencia judicial y sin perjuicio del derecho de impugnar nuevamente del deudor y, en su caso, del avalista e hipotecante no deudor.

2. Asimismo, en cualquier momento anterior a la subasta, podrá suspenderse la venta extrajudicial por cualquier intento de negociación con el acreedor, desde el momento en que le sea notificada formalmente al notario. De no alcanzarse ningún acuerdo en un plazo de dos meses desde el inicio de la suspensión, el notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor. No obstante, si las partes alegasen la especial complejidad de la negociación o la necesidad de obtener alguna autorización y así lo solicitan, podrá prorrogarse el plazo por una sola vez por un período adicional de otros dos meses.

3. En especial, cabe acordar la dación en pago a favor del acreedor, con efectos extintivos, totales o parciales según cada caso, de la deuda reclamada.

En caso de que la dación solo extinga parcialmente la deuda, se exigirá el consentimiento de los fiadores, salvo que el acreedor renuncie a dirigirse contra los mismos.

Cuando de la certificación registral incorporada al expediente aparecieran acreedores con garantías inscritas o anotadas con posterioridad a la hipoteca o resultare la existencia de titulares de derechos reales, cuyas garantías o derechos deban ser cancelados, o se hubieren personado en el expediente, la dación en pago se ajustará a las siguientes reglas:

- a) El acreedor, el deudor y, en su caso, los titulares del dominio de la finca facilitarán al notario una tasación independiente, que se incorporará al acta,

manifestando el importe por el que se valorará el inmueble con motivo de la dación, que será igual o superior, pero nunca inferior, al de tasación.

b) El notario notificará a las personas indicadas en este apartado la propuesta de dación, adjuntando la tasación aportada, a efectos de que, en el plazo de un mes a contar desde la notificación, puedan consentir la dación o satisfacer el importe de lo reclamado en la parte garantizada con la hipoteca procediéndose, en caso de que así ocurriera, en los términos previstos por el artículo 91 de la presente Ley.

c) Si por no haberse efectuado el pago en el plazo de un mes, conforme al artículo 91 de la presente Ley, no se hubiera enervado la venta extrajudicial, podrá formalizarse el convenio de dación mediante escritura.

d) En el caso de otorgarse la escritura de dación, será esta título bastante para la cancelación de la inscripción de la hipoteca objeto de la dación y de los derechos y cargas anotadas o inscritas con posterioridad a la misma, correspondiendo a los titulares de tales derechos y cargas, sobre la posible diferencia entre el valor dado al inmueble en la dación y la deuda garantizada con la responsabilidad hipotecaria, los mismos derechos que les corresponderían sobre el remanente de la subasta conforme al artículo 93.7.º de esta Ley. En caso de que los titulares de tales derechos y cargas posteriores estimen que el valor dado al inmueble en la dación es inferior al real, podrán reclamar judicialmente la diferencia acreditando dicho mayor valor.

4. También serán admisibles otros convenios de realización, así como la realización por persona o entidad especializada, aplicando supletoriamente en cuanto sea pertinente la Ley de Enjuiciamiento Civil, aunque correspondiendo al notario las competencias que en dicha norma se atribuyen al letrado de la Administración de Justicia.

Artículo 89

1. Si de la certificación registral no resultan obstáculos a la realización hipotecaria solicitada, o habiendo sido estos subsanados por el acreedor, el notario trasladará el requerimiento de pago al deudor, y, en su caso, a los avalistas, y lo notificará al tercer poseedor o al hipotecante no deudor, indicándoles la causa y fecha del vencimiento del crédito y la cantidad reclamada por cada concepto y advirtiéndoles que de no pagar en el término de veinte días, se procederá a la venta mediante subasta de los inmuebles hipotecados, siendo de cargo del deudor y sus garantes los gastos que ello ocasione.

En todo caso deberá acreditarse previamente el cumplimiento de los requisitos previstos en nuestro ordenamiento jurídico para el vencimiento anticipado.

2. El requerimiento o, en su caso, las notificaciones oportunas tendrán lugar en el domicilio que a tales efectos resulte del Registro y se practicarán por el notario presencialmente, al menos en dos intentos en días diferentes, 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 o notificado relación personal o familiar, laboral o de representación. 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 dispuesto en el párrafo 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, en la diligencia de requerimiento o notificación.

3. Si el notario no fuera competente por razón del lugar, practicará el requerimiento por medio de otro notario que sea territorialmente competente.

4. Si no se pudiera practicar el requerimiento o la notificación presencial en alguna de las formas indicadas en los apartados anteriores, el notario podrá realizarlos mediante diligencia de remisión por correo certificado con acuse de recibo, y, resultando ello infructuoso, por medio de edictos que se insertarán en el Boletín Oficial del Estado.

Artículo 90

1. Transcurridos veinte días desde el requerimiento, o en su caso, desde la notificación sin que hubiere sido atendido, ni el procedimiento suspendido por otra causa, 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 realiza, para que puedan, si les conviene, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca.

2. Dichas notificaciones se efectuarán en los domicilios de los interesados que figuren en el Registro de la Propiedad y en la forma prevenida por el artículo anterior.

Se exceptúan, las notificaciones a entidades financieras o a la Administración que se realizarán de forma telemática o mediante correo certificado con acuse de recibo

Artículo 91

1. Si el tercer poseedor paga el importe reclamado en la parte que esté garantizado con la hipoteca, el notario dará por terminada su actuación y por concluida el acta con la diligencia de haberse efectuado el pago. Dicha acta podrá servir, en su caso, para la cancelación de la hipoteca.

2. Si el pago fuese verificado por uno de los titulares de las cargas, gravámenes o derechos consignados en el Registro con posterioridad a la hipoteca y no preferentes, el notario le requerirá para que manifieste si desea proseguir o no las actuaciones.

En caso afirmativo, se continuarán estas, ocupando el que pagó la posición jurídica que correspondía al acreedor satisfecho.

En otro caso, se darán por terminadas las actuaciones y por concluida el acta con la diligencia de haberse efectuado el pago.

Dicha acta será título bastante para la consignación en el Registro de la subrogación del pagador en todos los derechos del acreedor satisfecho o para la cancelación de la hipoteca en caso de que no se produzca tal subrogación.

3. En los casos en que, por disposición legal o por concesión del acreedor, el deudor o el titular de la finca hipotecada tuvieran la facultad de liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación del requerimiento que inicia el procedimiento, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte, deberán incluirse en dicho importe los gastos generados por la iniciación de la venta extrajudicial, liquidados por el notario. Realizada la consignación o el pago, el notario cerrará el acta, comunicando al Registro de la Propiedad correspondiente a efectos de que haga constar esta circunstancia cancelando la nota marginal de inicio de la venta extrajudicial.

Artículo 92

1. Cumplido lo dispuesto en los artículos precedentes, y transcurridos veinte días desde que tuvo lugar el requerimiento de pago y quince días desde la última de las notificaciones antes expresadas sin que se haya verificado el pago, se procederá a la subasta de la finca ante el notario.

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

3. La subasta se anunciará en el Boletín Oficial del Estado conforme a las reglas sobre subastas notariales de la presente Ley. Asimismo, a petición y, en su caso, a costa del interesado que lo solicite, podrá publicarse en cualquier otro medio.

4. El anuncio de la subasta en el portal indicará necesariamente la identificación de la finca a subastar, la fecha en que ha de celebrarse la subasta, el notario ante el que se sigue la venta extrajudicial, el tipo de subasta, sin existir tipo mínimo de licitación, así como la cantidad mínima para mejorar la última postura si el notario responsable de la subasta considera oportuna su fijación, y las circunstancias siguientes: que la certificación del Registro podrá consultarse a través del Portal Electrónico de Subastas del Boletín Oficial del Estado; que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación, que las cargas gravámenes y asientos anteriores a la hipoteca que se realice continuarán subsistentes y que, por el solo hecho de participar en la

subasta, el licitador los admite y acepta quedar subrogado con carácter real en la responsabilidad derivada de aquellos si el remate se adjudicare a su favor.

5. El anuncio de la subasta en el Boletín Oficial del Estado servirá de notificación al deudor, al hipotecante no deudor, al tercer poseedor, y a cualquier otro interesado en la venta extrajudicial, se haya o no personado previamente en su tramitación.

Artículo 93

La subasta, la aprobación del remate, el pago y las reglas de adjudicación se sustanciarán conforme a las prescripciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, en su caso, a las del capítulo V de esta Ley del Notariado, con las siguientes especialidades:

1.^a La subasta se realizará bajo el control y la responsabilidad del notario, con las competencias que en la Ley de Enjuiciamiento Civil se atribuyen al letrado de la Administración de Justicia.

2.^a La posible suspensión del procedimiento será notificada telemáticamente al Portal de Subastas del Boletín Oficial del Estado y al Registro de la Propiedad, para su constancia por nota marginal.

3.^a Terminada la subasta, el notario dejará constancia de esta, expresando el nombre del mejor postor y de la postura que formuló.

4.^a Será el notario responsable de la tramitación quien, mediante diligencia, el mismo día o el día siguiente al del cierre de la subasta aprobará el remate en favor del mejor postor, si este alcanza cantidad suficiente por aplicación supletoria del artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Ley del Notariado, y hará constar que debe consignarse, en la cuenta informada por el notario oficialmente como cuenta de depósitos y consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, en su caso.

5.^a El Portal transferirá a la cuenta informada por el notario oficialmente como cuenta de depósitos y consignaciones el importe de la consignación realizada por el primer o sucesivos adjudicatarios, si el primero no satisficiera el precio de remate.

6.^a El notario expedirá acta acreditativa del precio del remate y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas, todo ello con aplicación de las reglas de imputación contenidas en el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Cualquier controversia sobre las cantidades pendientes determinadas por el notario deberá solventarse a través del ejercicio de las oportunas acciones judiciales.

7.^a Una vez satisfecho el acreedor ejecutante, sin que lo entregado al mismo por cada uno de los conceptos garantizados por la hipoteca exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria, el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado que constaren en la certificación registral o que, por ser posteriores a la nota de expedición de esta, se hubieren personado en la tramitación. Satisfechos, en su caso,

los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al acreedor por el crédito que sea objeto del procedimiento, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación concursal.

Cualquier controversia sobre el reparto del remanente deberá solventarse a través del ejercicio de las oportunas acciones judiciales.

Artículo 94

1. La enajenación y adjudicación 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 anteriores. El otorgamiento de la escritura pública se realizará por el rematante o el adjudicatario y el dueño de la finca o la persona por él designada.

En la escritura se harán constar los trámites y diligencias esenciales del acta previa.

2. La escritura, acompañada del acta, será título bastante para la inscripción a favor del rematante o adjudicatario, así como para la cancelación de la inscripción de la hipoteca realizada, y de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro con posterioridad a ella, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento.

3. El dueño del bien podrá efectuar la entrega de las llaves al adjudicatario y declarar, en su caso, que el inmueble se halla libre de arrendatarios y ocupantes.

En otro caso, el adjudicatario podrá pedir la posesión de los inmuebles adquiridos al juez de Primera Instancia del lugar donde radiquen, para lo que bastará, como título ejecutivo, la presentación de la escritura de compra inscrita.

Disposición adicional primera. Modificación de la Ley Hipotecaria

Se modifica el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, que queda redactado del siguiente modo:

1. La hipoteca podrá ejercerse:

- a) Mediante acción directa contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el título IV del libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su capítulo V.
- b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de

constitución de la hipoteca solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.

La venta extrajudicial solo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca determinada o en garantía de obligaciones que, aun no estando inicialmente determinadas, lo estén en el momento de iniciarse el expediente, y así se haya hecho constar en el Registro mediante nota marginal, y cuyos intereses ordinarios y de demora hayan sido liquidados de conformidad con lo previsto en el título y con las limitaciones del artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria para la hipoteca de vivienda habitual, en su caso.

La venta extrajudicial se realizará ante notario y se ajustará a los requisitos y formalidades prescritos en el capítulo VIII del título VII de la Ley del Notariado, conforme a la legislación hipotecaria y sin perjuicio del carácter supletorio de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. La tramitación de la venta extrajudicial prevista en la letra b) del apartado anterior requerirá que en la escritura de constitución de hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad se haya estipulado separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura la sujeción de los otorgantes a este procedimiento y que consten las siguientes circunstancias:

1.^a El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta. Dicho valor no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa.

La modificación del valor de subasta se hará en escritura pública, otorgada por el acreedor y el deudor y, en su caso, por el propietario del inmueble hipotecado. No precisará el consentimiento de titulares de cargas posteriores. La escritura se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

2.^a El domicilio señalado por el deudor, y, en su caso, por el hipotecante no deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. Este domicilio no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución hipotecaria. También podrán designar una dirección electrónica, y en tal caso los requerimientos y notificaciones se harán, además, en esa forma.

El cambio de domicilio no necesitará la conformidad del acreedor si es dentro de la misma localidad o término municipal. El cambio de dirección electrónica no exigirá el consentimiento de persona alguna distinta del destinatario. En todo caso, la modificación en el domicilio o en la dirección electrónica y su conocimiento por el acreedor se harán constar en el Registro de la Propiedad.

Todo posterior adquirente de la finca podrá variar el domicilio y dirección electrónica que constase en el Registro al tiempo de solicitar la inscripción de su adquisición, pero sujetándose a las condiciones y requisitos del párrafo anterior y, en su defecto, se entenderá subsistente el que figure en el Registro.

3.^a Si el bien hipotecado fuese una vivienda, su carácter habitual o no.

Para hacer constar el carácter sobrevenido de la condición de vivienda habitual de la finca hipotecada, será necesario el consentimiento del acreedor. Si el acreedor denegase su consentimiento por entender que la finca hipotecada no tiene el carácter de vivienda habitual, el deudor o propietario del bien podrá instar del juez que supla la prestación del consentimiento siempre que demuestre dicha condición de vivienda habitual. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura y así resulta del Registro.

4.^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, aunque resulte adjudicatario.

Esta designación, que es irrevocable por voluntad del hipotecante, tampoco queda sin efecto por fallecimiento o extinción de la personalidad jurídica del hipotecante que efectuó la designación, ni por la transmisión de la finca hipotecada. Las facultades del designado se transmiten al adquirente por sucesión universal o por cesión del crédito cumpliendo los requisitos legales.

3. La escritura de venta extrajudicial o, en su caso, de adjudicación, acompañada del acta, será título bastante para la inscripción a favor del rematante o adjudicatario, así como para la cancelación de la inscripción de la hipoteca realizada y de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro con posterioridad a ella, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento.

Tan solo subsistirán las declaraciones de obras nuevas y divisiones horizontales posteriores cuando de la inscripción de la hipoteca resulte que esta se extiende por ley o por pacto a las nuevas edificaciones, así como aquellos asientos ordenados por la autoridad judicial de los que resulte que se halla en litigio la validez o vigencia misma de la hipoteca.

A tales efectos, la calificación del registrador se extenderá, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, a los siguientes extremos de la escritura:

1.º Que el notario ha hecho constar que ha requerido de pago o notificado, según proceda, al deudor, al hipotecante no deudor y a los terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento, en cualquiera de las formas indicadas en la presente Ley.

2.º Que consta en dicha escritura que se ha notificado la existencia de la tramitación de la venta extrajudicial a los acreedores y terceros cuyos derechos han sido anotados o inscritos con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación.

3.º Que se ha procedido al pago del crédito y a la aplicación del sobrante, conforme al artículo 93 de la Ley del Notariado y, supletoriamente, al artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de forma que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no excede del límite de la respectiva cobertura hipotecaria.

4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del acreedor, o en caso de haberlo superado, si el notario ha procedido a su reparto conforme al artículo 672 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a los solos efectos de distribución de las sumas recaudadas con la subasta y dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder a los acreedores posteriores para hacer valer sus derechos según corresponda o si, por el contrario, ha procedido a consignar todo o parte del exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores.

5.º Que en el título conste que no se ha promovido juicio sobre la posible abusividad de alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible.

Disposición adicional segunda. Derogación parcial del Reglamento Hipotecario

Quedan derogados y sin contenido los artículos 234 a 236-o del Reglamento Hipotecario.

Disposición adicional tercera. Gratuidad de anuncios y edictos

Los anuncios y edictos que los notarios deban publicar en el Boletín Oficial del Estado tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional tercera de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y, por tanto, serán gratuitos.

Disposición transitoria única

La presente Ley se aplicará exclusivamente a las ventas extrajudiciales ante notario que se inicien con posterioridad a su entrada en vigor, cualquiera que fuere la fecha en que se hubiera otorgado la escritura de constitución, siempre que en el momento de dicho otorgamiento la escritura cumpliera los requisitos entonces vigentes para la venta extrajudicial. En tales casos, se tendrán, además, en cuenta las siguientes reglas:

1.ª El domicilio establecido a efectos de requerimientos y notificaciones para la ejecución sobre bienes hipotecados en las escrituras otorgadas antes de la entrada en vigor de esta Ley servirá igualmente para los requerimientos y notificaciones que hayan de practicarse en el seno de la venta extrajudicial.

2.ª La ausencia de constancia sobre si el inmueble hipotecado es la vivienda habitual solo dará lugar a que el notario ponga en conocimiento de los requeridos o notificados dicha circunstancia, el carácter de vivienda habitual o no que haya manifestado el

requiriente y la reserva de sus derechos. Si el deudor o propietario de la vivienda y el acreedor convinieren sobre el carácter de vivienda habitual de la misma, no precisarán de ningún otro consentimiento adicional.

3.^a El valor en que los interesados tasaron la finca para que sirviera de tipo en la subasta será el que resulte de título inscrito en el Registro sin que el notario pueda modificarlo.

Disposición final primera. Título competencial

La presente Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8.º de la Constitución, que atribuye competencia al Estado en materia de bases de las obligaciones contractuales y sobre ordenación de los registros e instrumentos públicos.

Disposición final segunda. Entrada en vigor

La presente Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación.

MAQUETACIÓN:

Ministerio de Justicia

Secretaría General Técnica

Subdirección General de Documentación y Publicaciones

ENLACES DE CONTACTO

Contacto Boletín

Normas de publicación en el Boletín del Ministerio de Justicia

Suscripción al Boletín

