

EDL 1992/14886 M° de Justicia

Real Decreto 290/1992, de 27 de marzo, por el que se modifica el Reglamento Hipotecario en materia de Ejecución Extrajudicial de Hipotecas.

BOE 99/1992, de 24 de abril de 1992 Ref Boletín: 92/08906

ÍNDICE

Artículo Unico	2
DISPOSICION ADICIONAL	5
Disposición Adicional	5
DISPOSICION TRANSITORIA	5
Disposición Transitoria	5
DISPOSICIONES FINALES	5
Disposición Final	
Primera , Segunda	

VOCES ASOCIADAS

HIPOTECA
NOTARIAS
REGISTROS DE LA PROPIEDAD

FICHA TÉCNICA

Vigencia

Vigencia desde:14-5-1992

Documentos anteriores afectados por la presente disposición

Legislación

D de 14 febrero 1947. Reglamento Hipotecario

Añade a continuación del art. 236 art.236.a, a continuación del art. 236 art.236.b, a continuación del art. 236 art.236.c, a continuación del art. 236 art.236.d, a continuación del art. 236 art.236.e, a continuación del art. 236 art.236.f, a continuación del art. 236 art.236.g, a continuación del art. 236 art.236.h, a continuación del art. 236 art.236.i, a continuación del art. 236 art.236.j, a continuación del art. 236 art.236.k, a continuación del art. 236 art.236.l, a continuación del art. 236 art.236.n, a continuación del art. 236 art.236.ñ, a continuación del art. 236 art.236.o

Da nueva redacción art.234, art.235, art.236

El incremento del crédito hipotecario en nuestro país en estos últimos años ha sido de tal volumen que puede considerarse como uno de los fenómenos más significativos de nuestra expansión económica. En efecto, la cartera de créditos con garantía hipotecaria se ha cuadruplicado en el período 1982-1989.

Esta circunstancia, que por un lado pone de manifiesto el vigor del crédito territorial, determina, por otro, una enorme presión sobre la Administración de justicia que, a la postre, puede poner en peligro el dinamismo de un sector de vital importancia para la cobertura de necesidades tan básicas de los ciudadanos como son las relativas a la adquisición de viviendas. 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 viables 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.

Nuestra legislación hipotecaria ya prevé un procedimiento extrajudicial de ejecución, pero en la práctica su articulación reglamentaria, incapaz de atajar determinadas conductas estratégicas, no ha funcionado adecuadamente.

Por ello, ante la necesidad de agilizar las ejecuciones hipotecarias y de remover los obstáculos procedimentales que pudieran constreñir la expansión del crédito territorial, se ha considerado oportuno revisar la disciplina del denominado procedimiento ejecutivo extrajudicial. El propósito no ha sido otro que el de arbitrar un dispositivo viable, equilibrado y seguro que ofrezca un cauce alternativo para la satisfacción del derecho del acreedor.

Desde el punto de vista técnico, la revisión ha procurado la armonización de los distintos intereses en juego. En este aspecto ha de destacarse que la dirección y ordenación notarial de la actividad realizatoria se cohonesta con una minuciosa regulación de los trámites a seguir y de las incidencias que eventualmente puedan aparecer; que la posible colisión entre los derechos del acreedor y los de terceros se resuelve por el exclusivo criterio de la prioridad registral, de sencilla constatación por parte del Notario, sin perjuicio del establecimiento de un cauce adecuado para resolver posibles tercerías de mejor derecho, que no paraliza la enajenación del bien y que la regulación de la suspensión del procedimiento (por las mismas causas previstas para el procedimiento judicial sumario en la Ley Hipotecaria), se conjuga con la debida salvaguarda del derecho de impugnación de la hipoteca objeto de ejecución en tanto ésta no se haya consumado.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Justicia, previo informe del Consejo General del Poder Judicial, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 27 de marzo de 1992

DISPONGO:

Artículo Unico

Los arts. 234, 235 y 236 del Reglamento Hipotecario aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947 EDL 1947/13 y los arts. 236-a, 236-b, 236-c, 236-d, 236-e, 236-f, 236-g, 236-h, 236-i, 236-j, 236-k, 236-l, 236-m, 236-n, 236-ñ y 236-o EDL 1947/13 que se introducen en el citado Reglamento a continuación del art. 236, quedarán redactados en los siguientes términos:

Artículo 234

1. La tramitación de la ejecución extrajudicial prevista por el art. 129 de la Ley requerirá que en la escritura de constitución de la hipoteca se haya estipulado la sujeción de los otorgantes a este procedimiento y que consten las siguientes circunstancias:

1. 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 judicial sumario.

2. El domicilio señalado por el hipotecante para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. La determinación del domicilio, que no podrá ser distinto del fijado para el procedimiento judicial sumario, podrá modificarse posteriormente con sujeción a lo previsto en el art. 130 de la Ley.

3. 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.

2. La estipulación en virtud de la cual los otorgante hayan pactado la sujeción al procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura.

Artículo 235

1. La ejecución extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y de los gastos de ejecución a que se refiere el art. 236-k.

2. La ejecución extrajudicial se ajustará necesariamente a lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 236

1. La realización extrajudicial de la 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, ésta vendrá determinada por la que haya sido tasada a efectos de subasta con un mayor valor.

2. 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.

3. El acta a que se refiere el apartado anterior no requiere unidad de acto ni de contexto y se incorporará al protocolo en la fecha y bajo el número que corresponda al momento de su terminación o, en su caso, de su suspensión, sin perjuicio de que, en este último supuesto, pueda reanudarse y concluirse en fecha y bajo número posterior.

Artículo 236-a

1. El procedimiento se iniciará mediante requerimiento dirigido al Notario, expresando las circunstancias determinantes de la certeza y exigibilidad del crédito y la cantidad exacta objeto de la reclamación en el momento del requerimiento, especificando el importe de cada uno de los conceptos.

2. El requirente entregará al Notario los siguientes documentos:

a) La escritura de constitución de la hipoteca con nota de haberse inscrito. Si no pudiese presentarse la escritura inscrita, deberá acompañarse con la que se presente nota simple del Registro de la Propiedad que refleje la inscripción.

b) El documento o documentos que permitan determinar con exactitud el interés, ya sea directamente, ya mediante simples operaciones aritméticas, en los casos de hipoteca en garantía de créditos con interés variable.

Artículo 236-b

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. Inserción literal de la última inscripción de dominio que se haya practicado y continúe vigente.

2. Inserción literal de la inscripción de la hipoteca en los términos en que esté vigente.

3. Relación de todos los censos, hipotecas, gravámenes y derechos reales y anotaciones a que estén afectos los bienes.

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 ejecución, el Notario ante el que se sigue y la circunstancia de que aquélla no se entenderá con los que posteriormente inscriban o anoten cualquier derecho sobre la misma finca.

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 ejecución.

Artículo 236-c

1. Si de la certificación registral no resultan obstáculos a la realización hipotecaria solicitada, el Notario practicará un requerimiento de pago al deudor indicándole la causa y fecha del vencimiento del crédito y la cantidad reclamada por cada concepto y advirtiéndole que de no pagar en el término de diez días se procederá a la ejecución de los bienes hipotecados siendo de su cargo los gastos que ello ocasione.

2. El requerimiento tendrá lugar en el domicilio que, a efectos de aquél, resulte del Registro 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 catorce 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.

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 en alguna de las formas indicadas, el Notario dará por terminada su actuación y por concluida el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda.

Artículo 236-d

1. Transcurridos diez 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, 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 la legislación notarial.

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, que se fijarán en el tablón del Ayuntamiento y del Registro de la Propiedad y se insertarán, cuando el valor de la finca, a efectos de subasta, exceda de 5.000.000 de pesetas, en el "Boletín Oficial" de la provincia o de la Comunidad Autónoma correspondiente.

3. A efectos de lo dispuesto en el presente artículo, cualquier adquirente de un derecho real, carga o gravamen que recaiga sobre un bien hipotecado podrá hacer constar en el Registro un domicilio en territorio nacional en el que desee ser notificado en caso de ejecución. Esta circunstancia se hará constar por nota al margen de la inscripción del derecho real, carga o gravamen del que sea titular.

Artículo 236-e

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, el Notario le requerirá para que manifieste si desea proseguir o no las actuaciones.

En caso afirmativo, se continuarán éstas, 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.

Artículo 236-f

1. Cumplido lo dispuesto en los artículos precedentes y transcurridos treinta días desde que tuvieron lugar el requerimiento de pago y la última de las notificaciones antes expresadas, se procederá a la subasta de la finca ante el Notario.

2. La subasta se anunciará con una antelación de, al menos, veinte días respecto de aquél en que haya de celebrarse.

3. Los anuncios se fijarán en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y del Registro de la Propiedad y se insertarán en el "Boletín Oficial" de la provincia o de la Comunidad Autónoma en que se practique la ejecución y en el de aquélla o aquéllas en que radiquen las fincas, si el valor que sirve de tipo para la subasta excede de 5.000.000 de pesetas. Si el valor excede de 12.000.000 de pesetas, se publicaran, además, en el "Boletín Oficial del Estado". Asimismo, a petición y a costa del interesado que lo solicite, podrá publicarse en cualquier otro medio.

4. En los anuncios se expresará, de forma concisa, la identificación de la finca, el lugar, día y hora en que ha de celebrarse la subasta, el tipo que servirá de base a la misma y las circunstancias siguientes:

Que la documentación y la certificación del Registro a que se refieren los arts. 236-a y 236-b pueden consultarse en la Notaría; que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación; y que las cargas, gravámenes y asientos anteriores a la hipoteca que se ejecute continuarán subsistentes.

En prevención de que no hubiere postor en la primera subasta, o de que ésta resultare fallida, se indicará lugar, día y hora para la celebración de la segunda, por otro término de veinte días. De igual forma se anunciará la tercera subasta.

5. El Notario comunicará por correo certificado al titular de la última inscripción de dominio el lugar, día y hora fijados para las subastas.

Artículo 236-g

1. Las subastas se celebrarán en la Notaría donde se sigan las actuaciones o en el local señalado por el Notario al efecto. Cuando hubiere varias Notarías en el lugar de radicación de la finca, la Junta Directiva del Colegio Notarial podrá facilitar un local donde puedan efectuarse las subastas.

2. En la primera subasta el tipo será el pactado en la escritura de constitución de hipoteca. No se admitirá postura alguna que sea inferior a dicho tipo.

3. Si no hubiere postura admisible en la primera subasta, el acreedor podrá pedir, dentro del término de cinco días, la adjudicación de la finca o fincas en pago de su crédito, por el tipo de aquella, aceptando la subsistencia de las cargas anteriores. La adjudicación podrá solicitarse para sí o en calidad de ceder a un tercero.

4. Si el acreedor no hiciese uso de la mencionada facultad, se celebrará la segunda subasta, cuyo tipo será el 75 por 100 del correspondiente a la primera, y sin que pueda admitirse postura inferior al mismo.

5. Si en la segunda subasta tampoco hubiere postura admisible, el acreedor podrá pedir, dentro del término de cinco días, la adjudicación por el tipo de la segunda subasta en las condiciones previstas en el apartado tercero.

6. Si el acreedor tampoco hiciese uso de este derecho, se celebrará la tercera subasta, sin sujeción a tipo. 7.

Celebrada la tercera subasta, si la postura fuese inferior al tipo de la segunda, el acreedor que no hubiese sido rematante, el dueño de la finca o un tercero autorizado por ellos podrán mejorar la postura en el término de cinco días. Si en este plazo no se formula ninguna petición, la finca quedará adjudicada al rematante.

Cuando pidan la mejora, deberá consignar cada uno de aquéllos, excepto el acreedor, el 50 por 100 de la cantidad que sirvió de tipo para la segunda subasta, y el Notario, seguidamente, abrirá nueva licitación entre estos postores y quedará la finca adjudicada al que hiciese la proposición más ventajosa. La licitación se realizará el día señalado por el Notario dentro de los cinco siguientes a aquel en que se hubiera mejorado la postura. Si el primer postor, en vista de la mejora hecha por el segundo, manifestare que renuncia, se prescindirá de la licitación y la finca quedará rematada a favor del segundo.

Artículo 236.h

1. El acreedor podrá concurrir como postor a todas las subastas y no necesitará consignar cantidad alguna para tomar parte en la licitación.

2. Los demás postores, sin excepción, para tomar parte en la primera o en la segunda subasta, deberán consignar en la Notaría o en el establecimiento destinado al efecto una cantidad equivalente al 30 por 100 del tipo que corresponda. En la tercera subasta, el depósito consistirá en un 20 por 100 del tipo de la segunda.

3. En las subastas, desde el anuncio hasta su celebración, podrán hacerse posturas por escrito en pliego cerrado, acompañando el justificante del depósito previo. Los pliegos se conservarán cerrados por el Notario y serán abiertos al comienzo del acto de licitación, no admitiéndose ya posturas verbales inferiores a la mayor de aquéllas.

4. Solo la adjudicación a favor del ejecutante o el remate a favor del mismo o de un acreedor posterior podrá hacerse a calidad de ceder a un tercero. El rematante que ejercitare esta facultad habrá de verificar dicha cesión mediante comparecencia ante el Notario ante el que se celebró la subasta, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago del resto del precio del remate.

Artículo 236-i

1. En los ocho días siguientes al del remate, consignará el adquirente la diferencia entre lo depositado para tomar parte en la subasta y el total del precio.

2. En el mismo plazo deberá aceptar la adjudicación el rematante que hubiere hecho la postura por escrito y, en su caso, efectuarse la cesión del remate.

3. Si el rematante fuera el mismo acreedor, sólo consignará la diferencia entre el importe del remate y la cantidad a que ascienda el crédito y los intereses asegurados por la hipoteca, sin perjuicio de que, cuando se practique la liquidación de los gastos de la ejecución, se reintegre al acreedor, con lo que haya consignado, del importe de los originados, hasta la cantidad asegurada por la hipoteca.

4. Del mismo modo se procederá cuando el acreedor hubiera pedido que se le adjudique la finca o fincas y el importe asegurado por la hipoteca sea inferior al fijado como tipo para la subasta.

Artículo 236-j

1. Las consignaciones de los postores, que no soliciten la devolución y hayan cubierto el tipo de la subasta, se reservarán a fin de que, si el rematante no cumpliera la obligación, pueda rematarse en favor de los que le sigan por el orden de sus respectivas posturas, si así lo consienten. Las cantidades consignadas por éstos se devolverán una vez cumplida la obligación por el adjudicatario.

2. Si en el plazo fijado no consignase el rematante el complemento del precio, se considerará sin efecto el remate principal y se estimará realizado en favor del postor que le hubiese seguido en el orden de su postura, siempre que se hubiese producido la reserva y la aceptación prevista en el apartado anterior y que la cantidad ofrecida por éste, sumada a las consignaciones perdidas por los rematantes anteriores, alcancen el importe del remate principal fallido.

3. El remate se hará saber al postor a los fines previstos en el apartado primero del artículo anterior. Si no hubiesen tenido lugar la reserva y la aceptación o si el segundo o sucesivos postores no cumplen su obligación, se reproducirá la subasta celebrada, salvo que con los depósitos constituidos puedan satisfacerse el crédito y los intereses asegurados con la hipoteca y los gastos de la ejecución.

4. Los depósitos constituidos por el rematante y, en su caso, por los postores a que se refiere el apartado anterior se destinarán, en primer término a satisfacer los gastos que origine la subasta o subastas posteriores y el resto, si lo hubiere, al pago del crédito, intereses y demás gastos de la ejecución.

5. En el caso de ser el propio acreedor ejecutante el rematante o adjudicatario, y de no consignar la diferencia entre el precio del remate o de la adjudicación y el importe del crédito y de los intereses asegurados con la hipoteca en el término de ocho días, contados

desde que se le notifique la liquidación de esta diferencia, se declarará también sin efecto, el remate, pero responderá el acreedor de cuantos gastos originen la subasta o subastas posteriores que sea preciso celebrar y no tendrá derecho a percibir intereses de su crédito durante el tiempo que se emplee en verificarlas.

Artículo 236-k

1. El precio del remate se destinará sin dilación al pago del acreedor que haya instado su ejecución en la medida garantizada por la hipoteca.

2. El sobrante, si hubiere acreedores posteriores, se consignará en el oportuno establecimiento público quedando afecto a las resultas de dichos créditos. Esta circunstancia se hará constar en el Registro por nota marginal.

Si no hubiere acreedores posteriores, el sobrante se entregará al dueño de la finca.

3. El Notario practicará la liquidación de gastos considerando exclusivamente los honorarios de su actuación y los derivados de los distintos trámites seguidos.

Artículo 236-l

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 art. 234.

2. En la escritura se harán constar los trámites y diligencias esenciales practicados en cumplimiento de lo establecido en los artículos anteriores y, en particular, que se practicaron las notificaciones prevenidas en los arts. 236-c y 236-d; que el importe de la venta o adjudicación fue igual o inferior al importe total garantizado por la hipoteca y, en caso de haberlo superado, que se consignó el sobrante en la forma prevista en el apartado segundo del art. 236-k.

3. 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. Se exceptúan aquellos asientos ordenados por la autoridad judicial de los que resulte que se halla en litigio la vigencia misma de la hipoteca.

Artículo 236-m

El adjudicatario podrá pedir la posesión de los bienes adquiridos al Juez de Primera Instancia del lugar donde radiquen.

Artículo 236-n

Si quedaren desiertas las subastas celebradas y el acreedor no hiciera uso del derecho de adjudicarse los bienes ejecutados, el Notario dará por terminada la ejecución y cerrará y protocolizará el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda.

Artículo 236-ñ

1. El Notario sólo suspenderá las actuaciones cuando se acredite documentalmente la tramitación de un procedimiento criminal, por falsedad del título hipotecario en virtud del cual se proceda, en que se haya admitido querrela, dictado auto de procesamiento o formulado escrito de acusación, o cuando se reciba la comunicación del Registrador de la Propiedad a que se refiere el apartado tercero del art. 236-b.

2. Verificada alguna de las circunstancias previstas en el apartado anterior, el Notario acordará la suspensión de la ejecución hasta que, respectivamente, terminen el procedimiento criminal o el procedimiento registral. La ejecución se reanudará, a instancia del ejecutante, si no se declarase la falsedad o no se inscribiese la cancelación de la hipoteca.

Artículo 236-o

En cuanto a las demás reclamaciones que puedan formular el deudor, los terceros poseedores y los demás interesados se estará a lo dispuesto, en cuanto sea de aplicación, en los cinco últimos párrafos del art. 132 de la Ley Hipotecaria.

DISPOSICION ADICIONAL

Disposición Adicional

Las disposiciones del Reglamento Hipotecario modificadas e introducidas por el presente Real Decreto se aplicarán exclusivamente a las ejecuciones extrajudiciales que se inicien con posterioridad a la entrada en vigor del mismo, cualquiera que fuere la fecha en que se hubiera otorgado la escritura de constitución de la hipoteca.

DISPOSICION TRANSITORIA

Disposición Transitoria

El domicilio establecido a efectos de requerimientos y notificaciones para el procedimiento judicial sumario en las escrituras otorgadas antes de la entrada en virtud de este Real Decreto servirá igualmente para los requerimientos y notificaciones que hayan de practicarse en el seno de la ejecución extrajudicial.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición Final Primera

Se autoriza al Ministro de Justicia para actualizar las cuantías previstas en el apartado 2 del art. 236-d y en el apartado 3 del art. 236-f, a partir de las cuales se impone la publicación de anuncios en los boletines oficiales a que dichas disposiciones se refieren, de acuerdo con la evolución del índice de precios al consumo.

Disposición Final Segunda

Se autoriza al Ministro de Justicia para dictar las disposiciones que sean precisas para el desarrollo de las normas reguladoras de la ejecución extrajudicial de hipotecas.