LA VENTA EXTRAJUDICIAL ANTE NOTARIO DE LOS BIENES HIPOTECADOS

Juan Montero-Ríos Gil, Notario

SALUDO.

Quiero agradecer el trabajo de mi difunto compañero de profesión RAFAEL GÓMEZ FERREZ SAPIÑA en su monografía sobre este mismo tema, cuya estructura, ha sido la base de esta conferencia.

REGULACIÓN ESPECÍFICA.

El procedimiento de ejecución extrajudicial viene regulado en el art. 129 de la Ley Hipotecaria y en su Reglamento arts. 234 a 236 en sus diferentes letras que abarcan desde el 236 a) al 236 o), en su redacción actual dada por el Real Decreto 290/1992 de 22 de marzo.[1]

CONSTITUCIONALIDAD O INCONSTITUCIONALIDAD.

La primera cuestión a plantearnos afectaría a la constitucionalidad del propio procedimiento ya que los diferentes pronunciamientos de nuestro Tribunal Supremo resultan contradictorios:

- **Inicialmente** ha venido manteniendo que la regulación de dicho procedimiento no infringía preceptos constitucionales señalando que la sumariedad de la ejecución no elimina la posibilidad de contradicción que sigue abierta en juicio ordinario y que el constituyente de una hipoteca se somete voluntariamente, por pacto, a un procedimiento con elementos de cognición limitados en el que se reducen las posibilidades de suspender la tramitación mediante el juego de las excepciones, terminando con una asimilación a la ejecución prendaria del art. 1872 Cc. [2]

- **Posteriormente** ha mantenido la tesis contraria considerando dicho procedimiento extrajudicial como derogado por la Constitución de 1978 al entender que al hablar de "procedimiento ejecutivo y hacer referencia a una ejecución" la competencia por mandato del art. 117.3 era exclusiva de los Jueces y Tribunales.[3]

- **En el último pronunciamiento de nuestro alto Tribunal** del 2009 si bien mantiene el criterio anterior lo matiza en base a que las sentencias en que se apoya hacen referencia a actuaciones anteriores a la entrada en vigor de la LEC de 7 de enero de 2000 con lo que parece iniciarse un nuevo cambio de tendencia.[4]

---

[1] Ver anexo de legislación.
[2] STS de 16 y 23 de octubre de 1995.
[3] STS de 4 de mayo de 1998, 20 de abril de 1999 y 13 de diciembre de 2005 y otras posteriores.
[4] STS de 25 de mayo de 2009.

- La Dirección General de los Registros y del Notariado en múltiples resoluciones ha declarado la legalidad del procedimiento y podemos leer en la de 29 de diciembre de 2005 que "si bien se reconoce a los Jueces y Tribunales la facultad de declarar inaplicable una norma preconstitucional (en referencia al antiguo 129 LH) por considerarla derogada por la Constitución, lo cierto es que solo las sentencias del Tribunal Constitucional que declaren la inconstitucionalidad de una ley tienen, erga omnes y con carácter definitivo, la virtualidad de expulsar del ordenamiento jurídico dicha norma de modo que no pueda ser aplicada en lo sucesivo.

- Esta cuestión ha sido contemplada también por el Tribunal Constitucional aunque sin resolverla en las sentencias de 6 de julio de 2006 y de 12 de marzo de 2007.

- La aprobación de la LEC parece que vino a terciar en la polémica puesta de relieve por la jurisprudencia del Supremo:
- Inicialmente en el Proyecto de 1998 la disposición adicional 9ª suprimía el procedimiento al hacer desaparecer el párrafo segundo del art. 129 LH.
- La enmienda 1422 de CIU solicitó la introducción de la venta extrajudicial en dicho artículo para y cito textualmente "sustituir el procedimiento extrajudicial considerado inconstitucional por el Tribunal Supremo por una venta extrajudicial paralela a la prevista para la prenda en el 1872 Cc. y amparada en la facultad de enajenar la garantía genéricamente prevista en el 1858 Cc a la que ya no podrían hacerse reproches de inconstitucionalidad por su evidente carácter no jurisdiccional y que deberá concretarse en la correspondiente reforma del RH".
- Dicha enmienda fue acogida por la Ponencia como transaccional dando lugar al actual contenido del art. 129.2 LH, cuando señala que: "Además en la escritura de constitución de hipoteca podrá pactarse la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al art 1858 Cc., para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada. La venta extrajudicial se realizará por medio de notario, con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario"
Recuerdo el Art. 1858 Cc: "Es también de esencia de estos contratos que, vencida la obligación principal, puedan ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor".

- Doctrinalmente me permitirán reseñar dos opiniones, una a favor y otra en contra:
- A favor, la de RODRÍGUEZ ADRADOS cuando señala que la hipotética inconstitucionalidad del art. 129 LH no puede derivar del art. 117.3 de nuestra Constitución, por su desjudicialización, por su atribución a la competencia notarial sino que únicamente podría fundarse por mandato del art. 24 CE en la falta de tutela judicial efectiva, lo que no ocurre pues el deudor tiene iguales medios de defensa que en el ejecutivo judicial.
Continúa dicho autor señalando que la ejecución extrajudicial no es otra cosa que el ejercicio, legalmente controlado, del ius distrahendi sobre la cosa hipotecada por parte del acreedor hipotecario. Y, el procedimiento ejecutivo extrajudicial es el acta notarial por medio de la cual se verifica ese control. Por ello la escritura pública de venta se otorga por el acreedor hipotecario y no por el deudor o hipotecante.[5]
- En contra, la de BURGOS LADRÓN DE GUEVARA quién afirma que es evidente que la nueva redacción del art. 129 LH ha querido salir al paso de las sentencias del TS que habían declarado inaplicable el procedimiento por inconstitucional, por falta de rango normativo de los preceptos reglamentarios. Aunque la habilitación del 129 considere en vigor al procedimiento, ésta debemos considerarla insuficiente al regular un

[5] En su articulo "El ejercicio extrajudicial del ius distrahendi por el acreedor hipotecario" en el Libro Homenaje a José María Chico Ortiz.

procedimiento que excluye la intervención del órgano judicial por voluntad de las partes.[6]

- La misma tacha de inconstitucionalidad se le puso en su día al procedimiento de ejecución del art. 131 LH y el Tribunal Constitucional declaró su validez porque dicho procedimiento por muy ejecutivo que sea no impide acudir a la jurisdicción ordinaria. Como dice GÓMEZ FERRER SAPIÑA, el hecho de que se haya modificado la ubicación del procedimiento del 131 LH a los arts 681 y ss LEC puede obedecer a criterios doctrinales estimables y aceptados por el legislador, pero no tiene el don de variar la naturaleza de las cosas mientras su regulación legal sea la que es: un procedimiento de jurisdicción voluntaria, pues el juez se limita en el judicial y el notario en el extrajudicial a controlar el cumplimiento de los trámites exigidos por la Ley; es al existir oposición cuando ambos dejan de ser de jurisdicción voluntaria y se convierten en contenciosa; por ello, en el judicial el juez puede actuar como titular del poder jurisdiccional porque lo es, mientras que el notario, al no serlo, debe de concluir las actuaciones.[7]

- En cualquier caso, como indican la mayoría de los autores que han tratado el tema se hecha de menos una manifestación expresa por parte del Tribunal Constitucional.

NATURALEZA O CARACTERÍSTICAS.

GÓMEZ FERRER SAPIÑA, partidario de su constitucionalidad, señala las siguientes:[8]

1ª.- Es una forma no judicial de realización del derecho del acreedor.

Dicha característica se pone de relieve en la nueva redacción del art. 129 LH que evita toda referencia a "proceso de ejecución" para diferenciarlo del judicial y refiriéndose a "la venta extrajudicial" a realizar por medio de notario conforme al art. 1858 Cc.

Al no haberse modificado aún el Reglamento Hipotecario tenemos que entender las referencias que el mismo hace al procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria deben entenderse a las "formalidades" que regirán la venta extrajudicial, del mismo modo que las referencias al procedimiento del art. 131 LH deben entenderse a la LEC.

2ª.- Es una forma pactada de hacer efectivo el derecho del acreedor a enajenar el bien hipotecado y a obtener satisfacción de su crédito.

El propio art. 234.1 requiere que en la escritura de constitución de la hipoteca se haya pactado por los otorgantes la sujeción expresa a este procedimiento y de forma separada a las restantes estipulaciones de la escritura en un intento, a mi juicio, de evitar que se esconda entre el farragoso clausulado de algunas hipotecas.

3ª.- Aunque realizada por medio de notario y no por juez, no produce indefensión.

Esta característica se evidencia por la posibilidad de acudir al juez con el alcance de los arts. 236 ñ) y o).

4ª.- Es un acto de jurisdicción voluntaria.

Ya lo definía así el art. 1811 de la LEC de 1881 cuando señalaba "Que el acreedor no ejercita ninguna acción sino que utiliza el ius distrahendi que le atribuye la facultad de instar la venta del bien gravado y, el notario controla la legalidad de la misma dando cumplimiento a las formalidades que la Ley y el Reglamento Hipotecario

---

[6] El principio de legalidad procesal y la constitucionalidad del procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria.

[7] Venta extrajudicial ante notario del inmueble hipotecado.

[8] Ver cita 7.

exigen para su ejecución. El notario debe cumplir y controlar el cumplimiento de las formalidades que constituyen las garantías establecidas legalmente a favor de los posibles afectados por la venta de los bienes pero, no juzga ya que carece de jurisdicción.

REQUISITOS.

De su regulación legal se desprenden estos cinco:
1º.- Que se trate de 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.
2º.- Que se haya pactado su utilización en la escritura de hipoteca y en estipulación separada de las restantes.
3º.- Que se haya fijado un valor para subasta.
4º.- Que se haya fijado un domicilio para la práctica de notificaciones y requerimiento.
5º.- Nombramiento de representante para la venta de la finca hipotecada**.**

Veámoslos:

1º.- Que se trate de 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.
La exigencia del art 235**.**1. que remite, en cuanto a los gastos de ejecución al artículo 236 k) *para referirse a* los honorarios notariales y los derivados de los distintos trámites que se hayan seguido, nos permite plantearnos varias cuestiones:

a).- La primera es la significación de "cuantía que aparezca Inicialmente determinada" para preguntarnos cuándo debe estar determinada: si cuándo se constituye y pacta la hipoteca o si basta que lo esté en el momento de iniciar las formalidades de la venta extrajudicial.
RODRIGUEZ ADRADOS mantiene la primera opción aunque la cantidad pueda disminuir posteriormente como ocurre con las hipotecas de amortización o con las hipotecas en garantía de títulos nominativos o al portador porque no es su cuantía lo que está indeterminada sino su titularidad. Por ello considera que no es aplicable el procedimiento a las hipotecas de seguridad, las hipotecas de máximo y la hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito.[9]
La DGRN desde 1994 ha mantenido que no hay nada que impida que el acreedor pueda obtener un título suficiente que concrete su deuda y le permita acudir a este procedimiento por lo que podemos concluir que el requisito exigido no hace referencia a la propia escritura de constitución si se puede hacer la determinación en un momento posterior. Es más, como dice GARCÍA GARCÍA si se preveyera esa posibilidad en la escritura podría inscribirse el pacto sobre venta extrajudicial subordinado a la constancia por nota marginal de su determinación.
En materia de hipotecas en garantía de cuentas corriente de crédito y a pesar de la prohibición legal, pienso que si éstas hipotecas se pueden subrogar entre acreedores reconvirtiéndolas en préstamos ordinarios también deberían admitir el procedimiento con esa modificación.

b).- La segunda es si cabe pactar este procedimiento para causas distintas al impago.
La Doctrina es pacífica en admitirlo porque el 236 d) obliga a indicar en el requerimiento de pago la causa de vencimiento del crédito. La disconformidad con la

[9] Las nuevas tendencias en orden a la ejecución extrajudicial de préstamos personales y de préstamos hipotecarios. Ponencia en el Seminario "La seguridad jurídica y el tráfico mercantil".

causa no suspende el procedimiento sin perjuicio de que el deudor inicie el procedimiento declarativo correspondiente.
En el mismo sentido permisivo se ha pronunciado el Tribunal Supremo [10] y la DGRN[11] que al reconocer la inscripción como causas de vencimiento anticipado no solo al impago de aquellas obligaciones que, sin ser las garantizadas con la hipoteca, suponen un riesgo de detrimento potencial del bien hipotecado, sino también, en general, otros supuestos que impliquen la disminución del valor de las garantías por causas objetivas.

2.- Que se haya pactado su utilización en la escritura de hipoteca y en estipulación separada de las restantes.
Así lo exigen los apartados 1 y 2 del Artículo 234 que nos permiten también plantearnos varias cuestiones:

a).- ¿Hace falta un poder especial para pactar el procedimiento? No ya que debe entenderse in situ en el apoderamiento para aceptar y para constituir la hipoteca. No obstante el poderdante podría excluir del poder dicha facultad lo que impediría que el apoderado pudiese pactar válidamente la sujeción al mismo.

b).- ¿Es un requisito esencial que conste de forma separada? ¿Es por algo? Se trata de un requisito de técnica notarial que no afecta al derecho de proceder a la venta como tiene declarado la DGRN.[12]

c).- ¿Se puede poner el pacto en una escritura posterior si en la originaria no se puso? No veo problemas para ello aunque sin perjuicio de los derechos inscritos de titulares intermedios.

3.- Que se haya fijado un valor para subasta.
Asi lo establece el art. 234.1.1 al exigir que conste en la escritura 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". Cuestiones que nos podemos plantear:

a) Valor en que los interesados tasan la finca. De su texto se podría desprender la necesidad de un acuerdo de valoración entre los diferentes interesados: acreedor, deudor e hipotecante en su caso. Nada más lejos de la realidad ya que se impone el mismo por las entidades financieras que lo ajustan habitualmente al valor de la tasación que realizan para conceder el préstamo.

b) Problema de las remisiones al valor fijado para el procedimiento judicial. Como dice MAGARIÑOS[13] podría plantearse un problema si se produce la remisión al judicial que fija el valor como la suma de responsabilidades ya que podría producirse una diferencia de valor si entendemos que la responsabilidad en el extrajudicial es la reducida del art. 235.1 RH que no incluye costas ni gastos. Lo mejor es poner cantidad concreta para cada procedimiento.

c) Se ha planteado problemas con los valores en sede de viviendas de protección oficial por la incidencia de los precios máximos y las condiciones de los destinatarios concluyendo la DGRN que dichas limitaciones solo operan en las transmisiones voluntarias excluyendo el derecho de adquisición preferente a favor de la Administración en base a que lo contrario conllevaría la supresión del carácter público

[10] STS de 12 de diciembre de 2008.
[11] Rs de 2 de septiembre de 2005.
[12] Rs. de 16 de junio 1992.
[13] El procedimiento extrajudicial de realización de hipoteca. Su viabilidad.

de las subastas al exigir cualidades subjetivas en los posibles postores.[14] Pero no por ello la vivienda dejará de tener su calificación estando el adjudicatario sujeto en transmisiones posteriores a su legislación específica.

d) ¿Qué pasa si no se ha puesto?. ¿Se puede poner después?. En principio como reconoció la DGRN [15] no se podría utilizar el procedimiento si bien y siempre que no existan terceros no se ve inconveniente para hacer constar el valor omitido en un momento posterior e incluso modificar el establecido inicialmente.[16]

e) ¿Caben índices correctores?. No se ve inconveniente en su admisión ya que como ha dicho la DGRN su inclusión no solo beneficia al acreedor sino también al deudor[17].

f) Necesidad de distribución en caso de ser varias las fincas hipotecadas. El problema se puede plantear si la propiedad inicialmente única hipotecada se divide por el propietario sin distribuir la hipoteca. En este caso, el acreedor podrá ir contra cualquiera de las fincas resultantes o contra todas ellas por el valor de tasación total convenido en la escritura.[18] En cualquier caso recomendaría sacarlas todas a la venta con arreglo a lo dispuesto en el art. 123 LH.[19]

f) ¿Hay que fijar el valor en euros? ¿Qué pasa con los préstamos en divisas? ¿Puede fijarse por un criterio de equivalencia de la moneda extranjera? MONTERO AROCA[20] mantiene el criterio de la fijación euros sin que quepa reglas de equivalencias.

g) Aplicación del art. 657.1 LEC. Plantea GÓMEZ FERRER SAPIÑA[21] al no existir en este procedimiento un derecho similar al que el citado artículo prevée para el procedimiento judicial, la posibilidad de que el ejecutante pueda obtener de los acreedores preferentes información sobre la vigencia de su respectivo crédito y de la cuantía de su deuda. Incluso permite la protocolización de las correspondientes certificaciones para que puedan ser conocidas por los futuros postores y facilitar el remate de la propiedad hipotecada.

4.- Que se haya fijado un domicilio para la práctica de notificaciones y requerimiento.

Así lo exige el art. 234.1.2 al exigir como **requisito** que conste en la escritura 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 sumarlo, podrá modificarse posteriormente con sujeción a lo previsto en el artículo 130 de la Ley". (Hoy debemos entender art. 683 LEC). Ello nos permite plantearnos las siguientes cuestiones:

a) Se trata de un domicilio pactado; no es necesario que sea el legal, ni el social ni el habitual. Como anécdota contar que Incluso se ha llegado a admitir un domicilio que en el Registro de la Propiedad aparece como solar ya que, sin perjuicio de que el

---

[14] Rs. 12 de diciembre de 2007.
[15] Rs de 11 de febrero de 1911.
[16] Rs de 20 de octubre de 1999.
[17] Rs de 19 de mayo de 2008.
[18] SAP Murcia de 8 de abril de 2005.
[19] Art. 123 LH. "Si una finca hipotecada se dividiere en dos o más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor. No verificándose esta distribución, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma asegurada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se halla dividido la primera o contra todas a la vez."
[20] Tratado de ejecuciones hipotecarias.
[21] Ver nota 7.

otorgamiento de la escritura y la inscripción de una obra existente no es ni obligatoria por la primera ni constitutiva por la segunda en nuestro Derecho, ello no puede impedir la inscripción de la hipoteca; los problemas de notificaciones deberán resolverse en el procedimiento correspondiente.[22]

b) La Doctrina pone de relieve la existencia de una contradicción aparente RH y LEC (art. 682): señala el 234.1.2 RH ....domicilio señalado por el hipotecante.... y el 682.2.2 LEC dice ....un domicilio que fijará el deudor para requerimientos y notificaciones. En cuanto que pueden perfectamente ser distintas personas, GÓMEZ FERRER SAPIÑA distingue:

- Si en la escritura comparecen deudor e hipotecante no deudor: el deudor.

- Si solo interviene el hipotecante no deudor (hipoteca en garantía de deuda ajena que al igual que la fianza puede constituirse sin necesidad del consentimiento del deudor): éste.

Lo que no es admisible es señalar como domicilio el de la parte acreedora, lo que ha sido calificado primero por MONTERO AROCA [23] y después por el Tribunal Supremo[24] como una cláusula abusiva al producirle indefensión por falta de conocimiento de los trámites y formalidades seguidas contra él.

c) ¿Cabe señalar un domicilio supletorio?. Creemos que sí a pesar de que la LEC habla de "un domicilio". ¿Cabe entonces señalar una pluralidad de domicilio? La DGRN lo ha venido admitiendo en los siguientes casos:
- Uno para el deudor y otro para el hipotecante.[25]
- Uno para cada deudor.[26]
- Y en caso de distribución de responsabilidad por ser varias las fincas hipotecadas, uno por cada una de ellas.[27]
Lo que está fuera de discusión es que si no se pone no se podrá utilizar el procedimiento aunque si inscribir la hipoteca y ello sin perjuicio y por analogía con lo señalado anteriormente, de la posibilidad de hacerlo constar en un acto posterior siempre que no hayan titularidades intermedias que puedan verse afectadas.

Personalmente les cuento que en el último procedimiento que llevo la escritura señala en la comparecencia de la sociedad deudora un domicilio y en la fijación del domicilio en los procedimiento judicial y extrajudicial señala el "domicilio de la sociedad que consta en la presente escritura"; pues bien la sociedad ha cambiado dos veces de domicilio sin que lo haya hecho constar (no parece que el 683 establezca una obligación sino una posibilidad) en el Registro de la Propiedad. EL mantenimiento de una posición inamovible y literalista nos llevaría a impedir el uso del procedimiento porque normalmente no encontraremos al deudor; por ello y con la manifestación del acreedor en el requerimiento he obtenido una certificación del Registro Mercantil en la que aparece el domicilio actual de la entidad en cuanto que creo debemos entender que dicha referencia es al domicilio social y la frase que "consta en la escritura" es porque el domicilio que se reseña en las escrituras de las personas jurídicas es su domicilio social. En cualquier caso y por motivos de prudencia legal he practicado el requerimiento en ambos, el que figura en la escritura, a sabiendas de que o iba a encontrar a nadie, y el social donde finalmente pude practicarlo.

---

[22] Rs de 26 de enero de 2004.
[23] Ver nota 19.
[24] STS de 17 de junio de 2003.
[25] Rs de 5 de septiembre de 1998.
[26] Rs de 7 de febrero de 2001.
[27] Rs de 9 de julio de 2001.

5.- Nombramiento de representante para la venta de la finca hipotecada.

Viene determinado por el art. 234.1.3 que permite expresamente que sea designado el propio acreedor. Anteriormente se preveía su designación por la parte deudora lo que se modificó para evitar que su negativa impidiese la adjudicación de la propiedad una vez terminado el procedimiento obligando al rematante a acudir a la jurisdicción ordinaria. Al respecto podemos señalar las siguientes cuestiones:

a) Se trata pues de una especie de apoderamiento aunque propiamente no lo es porque:
- Es irrevocable.
- Pasa a los herederos del acreedor si éste fuese persona física.
- No se revoca por fallecimiento.
- Permite la autocontratación por definición.

Hubiese sido más coherente jurídicamente el calificarlo como el ejercicio de un derecho propio del acreedor y así se ha ido consolidando en la práctica; jamás he autorizado una escritura en que no se designara al acreedor.

b) Dice el Art. 234 LH "...en representación del hipotecante", ´si bien debería decir "en nombre del propietario" ya que no tienen porqué coincidir ambos, sea de inicio o por una venta posterior del inicial deudor hipotecante.

DETERMINACIÓN DEL NOTARIO HÁBIL.

Antes de entrar en el análisis del procedimiento tenemos que determinar el notario hábil o competente para llevarlo que, con arreglo al art. 236.1 es el que sea hábil para actuar en el lugar donde radique la propiedad; caso de ser varias radicantes en diferentes poblaciones habrá que estar a lo pactado y, en su defecto a la que tenga asignado el mayor valor para subasta.

Se trata de una norma imperativa por lo que su infracción podría determinar la nulidad del procedimiento. No creo admisible el criterio de las Actas Abintestato de que el requerimiento y la práctica de las formalidades sea realizada por un notario y la subasta y la escritura de venta por el competente al existir terceros afectados. Cosa distinta es que un notario acepte el requerimiento y realice el Acta y el requerimiento que luego veremos al deudor, por razón del domicilio que conste como suyo en la escritura lo tenga que realizar otro notario que sea competente por razón del territorio.

Debe ser, por la dicción de la letra L del Art. 236 RH (...se procederá a la protocolización del acta y al otorgamiento de la escritura) el mismo notario el que haga el Acta y la escritura o su sustituto.[28]

Se exige turno oficial siendo la designación que contiene la papeleta del turno el primer documento a protocolizar en el Acta y el que determina la competencia notarial alejando así al notario de cualquier "sospecha" en su hipotética relación con el acreedor ejecutante. En esta materia mantengo que se sigue el mismo criterio que en sede judicial de forma que siempre que el acreedor y el deudor sea el mismo y el préstamo único estaremos ante un solo turno de reparto aunque se trate de varias fincas hipotecadas que serán objeto de subasta individualmente en un único procedimiento.

PROCEDIMIENTO.

[28] Art. 236.1 RH

1.- EL ACTA COMO SOPORTE DOCUMENTAL.

Entrando ya en el procedimiento, el soporte formal del mismo es un ACTA notarial **que no requiere unidad de acto ni de contexto** y que se incorpora a la escritura en la fecha y bajo el número de protocolo de cuando se termina.[29]

Contradice el sistema el espíritu del nuevo Reglamento Notarial que trata de impedir que no haya ninguna actuación notarial que no tenga un control protocolar desde el primer momento, como se demuestra en la tramitación de las actas abintestato que inicialmente se incorporaban al protocolo cuando se terminaban y que ahora se descomponen en dos constancias protocolares, la que recoge el procedimiento probatorio y la que recoge la notoriedad. Lo mismo se puede apreciar en la intervención de las pólizas que se incorporaban al Libro Registro con la firma del último y ahora con la del primero de los contratantes.

Si se suspende, se cerrará el acta, se incorporará al protocolo con el número que le corresponda a esa fecha por lo que será necesario un nuevo requerimiento para su reanudación que provocará cuando se termine un nuevo asiento protocolar.

Las causas de suspensión están tasadas en el Reglamento[30]: 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 querella, 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 artículo 236 b, es decir, que el Registrador comunique al notario que la hipoteca se ha cancelado.

Otra cosa es la opción que creo hay que reconocer al acreedor requirente de **desistir** del procedimiento lo que en la práctica suele ser habitual porque paga al acreedor, se pone al día o llega a un acuerdo con él.

El Acta en sí misma no es inscribible ya que no es título (art. 3 LH) siendo éste la escritura de venta posterior que puede adoptar dos modalidades: la venta al rematante y la adjudicación en pago al acreedor.

2.- EL REQUERIMIENTO AL NOTARIO.

El Acta, como todas, se inicia con una rogación, con un requerimiento al notario expresando[31] 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.

Junto con el requerimiento el requirente debe entregar al Notario copia de la escritura de hipoteca inscrita u otra acompañada de nota registral de inscripción y documentos que permitan el cálculo de intereses cuando sean variables. También de las novaciones que haya podido sufrir el crédito hipotecario. Esos documentos y, los necesarios derivados de la tramitación deben quedar incorporados al Acta. El criterio más lógico es hacer la incorporación al final de su tramitación distinguiendo entre que se haya llegado a buen término, en cuyo caso aconsejo incorporar los originales o no,

[29] Art. 236.3 RH
[30] Art. 236 ñ
[31] Art. 236 a)

en cuyo caso bastará con incorporar testimonio de los mismos ya que el acreedor necesitará los originales para acudir a la víaa judicial.

¿Quién requiere?. El acreedor ejecutante o la mayoría de ellos o uno solo en beneficio de los demás; ahora bien si la hipoteca se constituyó a favor de varios acreedores, bien con igualdad de rango o por cuotas, el requerimiento deben hacerlo cada uno de los acreedores o todos conjuntamente en función de cómo se haya inscrito la misma.

Puede hacerse por sí o por apoderado, bastando un poder para pleitos ya que generalmente todos incorporan la facultad de instar actas notariales . Otra cosa es la venta extrajudicial consecuencia del procedimiento para la que el apoderado debe tener facultades de disposición.

Debe tener inscrito su derecho, exigencia que afecta no al acreedor originario ya que si la hipoteca no está inscrita no existe (inscripción constitutiva) sino a las cesiones que puedan producirse del crédito hipotecario. Respecto de esta exigencia, en sede de ejecuciones judiciales, hay pronunciamientos en contra de nuestro Tribunal Supremo[32] que no lo ha considerado como requisito esencial. Una parte de la Doctrina, MONTERO AROCA lo ha criticado por la base registral del procedimiento[33]. Ahora bien en sede extrajudicial la exigencia de la inscripción del derecho del acreedor creo con GOMEZ FERRER SAPIÑA que es incuestionable por la dicción imperativa del art. 149 LH que al hablar de la cesión exige que se haga en escritura pública y que ésta se inscriba en el Registro de la Propiedad. Además se evitan los problemas que la falta de inscripción generaría a la hora de otorgar la escritura al rematante y a la hora de proceder a una posible adjudicación al acreedor por imperativo del art. 20 LH.

No podrán requerir los acreedores del acreedor hipotecario mediante la acción subrogatoria del Art. 1.111 Cc y deberán acudir a la vía judicial.

Exige la norma la constancia de 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.[34]

Esta exigencia tiene su lógica explicación por la transcendencia que para todos los interesados en el procedimiento tiene la fijación exacta de la cantidad que se reclama desde el inicio del mismo. Hay que fijar la cantidad por principal, intereses ordinarios devengados que, una vez declarado vencido el préstamo dejan de devengarse para producir intereses de demora, el importe de éstos y, aunque en el Reglamento Hipotecario no existe una norma similar a la LEC[35] habrá que preveer los intereses moratorios devengados durante el procedimiento. Por ello es aconsejable que conste en la certificación de deuda la cantidad de intereses moratorios que se devengan diariamente.

En caso de pluralidad de fincas hipotecadas tendremos que distinguir por imperativo de la Ley Hipotecaria[36] según exista o no tercero ya que si:
- No existe tercero, el acreedor podrá repetir contra cualquiera de las fincas hipotecadas no solo por su parte de la responsabilidad distribuida sino por el total de la misma.
- Y si no existe tercero, el acreedor únicamente podrá repetir por su parte específica de responsabilidad distribuida.

---

[32] TS de 29 de junio de 1989.
[33] Tratado de ejecuciones hipotecarias.
[34] Art. 236 a) RH.
[35] Art. 575.1 LEC.
[36] Art. 120 LH.

Ello no significa en ningún caso que las pluralidad de fincas hipotecadas puedan subastarse como una sola sino que habrá que realizar, en el mismo y único procedimiento (si reune los requisitos antes dichos) una subasta para cada propiedad.[37]

3.- LA SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Para aceptar el requerimiento **el Notario debe examinar la congruencia** de la rogación (a eso se refiere la norma cuando dice que el Notario "examinará e 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:[38]

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.

¿Qué ocurre si el notario no estima cumplidos los requisitos?. Debe denegar la actuación por escrito al efecto de que el interesado pueda acudir ante los Tribunales ya que el Tribunal Supremo ha anulado el recurso ante la DGRN que contemplaba el ART. 145 RN.[39]

4.- ACTUACIÓN REGISTRAL.

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.[40].

Nota importante por cuanto a los titulares posteriores a la misma no se les notifica la existencia del procedimiento.[41]

Esta nota no es un cierre del Registro a la transmisibilidad y gravamen de la propiedad sino que actúa a modo de condición resolutoria de los actos posteriores a ella como tiene declarado la DGRN.[42]

El Notario, como parte del procedimiento debe dejar constancia en el mismo, mediante diligencia, de la solicitud y de la recepción de la certificación ya que de ahí nacen las actuaciones posteriores.

---

[37] DGRN Rs. 24 de octubre de 2000.
[38] Art. 236 b).
[39] TS. 20 de mayo de 2008.
[40] Art. 236 b) 2 RH.
[41] DGRN Rs de 4 de mayo de 1982.
[42] Rs. 20 de enero de 1960 y 27 de noviembre de 1961.

5.- REQUERIMIENTO AL DEUDOR.

El requerimiento al deudor debe practicarse una vez recibida la certificación registral, personalmente, en el domicilio que consta en el Registro de la Propiedad y con la advertencia que de no pagar en el término de 10 días se procederá a la ejecución causándole los gastos.[43]

El fundamento de esta exigencia no es otro que el deudor tenga conocimiento (por eso es más notificación que requerimiento propiamente dicho) de que se han iniciado unos trámites que pueden ocasionarle la pérdida de su propiedad. De ahí el formalismo del requisito del requerimiento. Veamos:

a) Personalmente.

La notificación piensa la Doctrina que ha de hacerse personalmente por el notario que acepta el requerimiento o por otro si por razones territoriales el primero no fuera competente. Cuando el precepto dice "bien personalmente al deudor, bien a...." no se está refiriendo solo a la persona del deudor sino a la actuación personal del notario sea al deudor o a las otras personas que prevé la norma. No cabe por tanto el envío por correo con acuse de recibo ni los edictos a diferencia de la notificación que prevé la norma para los acreedores posteriores dada la remisión en este caso a la legislación notarial y por tanto a lo previsto en el Art. 206.[44]

b) Al deudor.

El requerimiento debe hacerse a la persona del deudor que se halle en el domicilio señalado y, en su defecto 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.

Se trata de un orden de prelación. Se pueden plantear dos problemas básicamente:

- Otras personas que se hallen en el domicilio distintas del deudor, pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce año. Por ejemplo, un inquilino, o un amigo del deudor. Debe admitirse, dado el fundamento de la exigencia el requerimiento a los mismos antes que al vecino o portero.
- Que su destinatario no quiera aceptar el requerimiento. En estos casos, a pesar de que la legislación notarial [45] considera hecho el requerimiento tendríamos que distinguir siguiendo a CUEVAS CASTAÑO que si se trata del deudor o su representante se puede entender practicado el requerimiento pero si se trata de otra persona con la que el mismo se entienda, su actitud pasiva o negativa no puede permitir considerar que el requerimiento se ha cumplido al haber anulado nuestro Tribunal Supremo[46] el inciso del Art. 203 RN que consideraba cumplido el requerimiento en caso de negativa de "la persona con la que haya entendido la diligencia".

c) En el domicilio que consta en el Registro de la Propiedad.

¿Qué pasa si cambia el nombre de la calle o el número de policía? Si el notario tiene conocimiento de ello por sí o por comunicación del acreedor que debe, a mi juicio constar en el requerimiento inicial acompañado de certificación del Ayuntamiento que acredite la variación, (sea de nombre o de número) debe practicar el requerimiento en el domicilio real.

Esta afirmación nos lleva al análisis, dado el fundamento indicado de la exigencia, del domicilio real distinto del que figura en el Registro de la Propiedad. En estos casos el acreedor puede facilitar un domicilio real del deudor y el notario deberá

[43] Art. 236 c) 1. RH.
[44] Art. 236. d) 2 RH
[45] Art. 203 RN.
[46] TS. 20 de mayo de 2008.

intentar practicar el requerimiento tanto en uno (por formalismo procedimental) como en otro (por el fundamento de la obligación de notificar)[47]. Lo mismo opino si cuando vas a hacer el requerimiento al domicilio que figura en el Registro la persona que te atiende te facilita un domicilio del deudor; yo intentaría la notificación en el mismo y solo si tampoco lo consigo cerraría el acta.

Lo anterior no obstaculiza el caso, poco probable eso sí, de que el deudor se preste a recibir la notificación en otro domicilio, por ejemplo en la notaría, en cuyo caso se debe redactar una diligencia específica que debe firmar el deudor para su acreditación.[48] Y, aún en este caso, por el formalismo del procedimiento yo no dejaría de hacer la notificación, aunque sea en vano, en el domicilio que consta en el Registro de la Propiedad.

d) ¿Qué pasa si no se consigue?.

Debe el Notario cerrar el acta y dar por terminada su actuación quedando para el deudor la vía judicial.[49]

e) 10 días. ¿Hábiles o naturales?.

El tema del cómputo de los plazos, a falta de prescripción legal, sobre naturales o hábiles ha dado una cierta polémica doctrinal. Mi opinión es muy clara al efecto: el deudor no puede tener menos derechos ni garantías si la ejecución hipotecaria es judicial que si estamos ante una venta extrajudicial. A ello no cabe oponer que la actuación notarial es un acto de jurisdicción voluntaria y en esa sede los domingos son hábiles a diferencia de la contenciosa en que no lo son. Lo mismo opino del mes de agosto. En cualquier caso no es un problema grave porque los plazos procedimentales que se imponen al notario son plazos mínimos y no máximos; ahora bien hay que tener en cuenta lo dicho para no dejar menos plazos en la ejecución extrajudicial que en la judicial.

f) ¿Qué puede hacer el deudor?.

En principio solo puede PAGAR la cantidad reclamada y los gastos del procedimiento. Ahora bien hay opiniones doctrinales que opinan que no hay ningún motivo para no dejarle realizar manifestaciones congruentes con el requerimiento[50]. No creo que se le deba negar ese derecho si bien sus manifestaciones no pueden ser causas de suspensión del procedimiento si no forman parte de las tasadas y se acreditan convenientemente.

6.- NOTIFICACIÓN AL TERCER POSEEDOR Y A LOS TITULARES DE DERECHOS SOBRE LA PROPIEDAD.

Una vez que haya pasados los 10 días desde el requerimiento, (lo que no significa que sea el día 11 ya que el notario puede medir los tiempos del procedimiento) si el mismo no ha sido atendido, el notario debe notificar el inicio de las actuaciones a la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio (tercer poseedor) si fuese distinta del deudor y a los titulares de derechos sobre la finca para que puedan intervenir en la subasta o pagar antes del remate.[51]

---

[47] TS. 2 de febrero de 2007.

[48] Art. 202 RN.

[49] Art. 236 c) e. RH.

[50] Art. 204 RN.

[51] Art. 236 d). 1 RH.

Se trata de contar la existencia del procedimiento a todas aquellas personas que, como consecuencia del mismo, pudieran ver extinguidos sus derechos.[52]

Tercer poseedor. En el procedimiento judicial la Audiencia Provincial de Madrid estableció la obligación del acreedor de notificar a un tercer poseedor conocido aunque no tuviese inscrito su derecho.[53] Aunque no existe un pronunciamiento similar en sede del procedimiento extrajudicial no estaría de más que el notario hiciere constar que el acreedor carece de ese conocimiento y, si lo tiene, que realice la notificación además de la que se pueda derivar de la constancia registral.

Titulares de derechos sobre la propiedad. Aquí debemos englobar a todos los que puedan ver extinguidos sus derechos y como dice GOMEZ FERRER SAPIÑA no solo a los acreedores posteriores sino a los anteriores pospuestos, anotantes de derechos posteriores, titulares de derechos condicionales, acreedores titulares de hipotecas unilaterales no aceptadas....

No hay que notificar a los arrendatarios ya que se les considera como mero ocupantes que no pueden ser parte en la ejecución[54]. Sin perjuicio de la legalidad de la solución no creo que haya motivo especial para notificárselo. En cambio si que hay que notificarlo a la AEAT ya que las afecciones fiscales (y casi todas las propiedades tienen) tienen el mismo tratamiento que cualquier otra carga como ha reconocido la DGRN.[55]

Domicilio de notificaciones. La notificación debe hacerse en el domicilio que conste en el Registro de la Propiedad y en la forma prevenida en la legislación notarial. Aquí no se plantea el problema del "domicilio real" aunque no hay inconveniente en que si el acreedor lo conoce y lo hace saber se notifique también allí. Tampoco se plantea el problema de una notificación de carácter personal por el notario por la remisión a la legislación notarial que permite el correo certificado con acuse de recibo. Incluso en un caso en que no constaba domicilio de los acreedores posteriores en el Registro, la notificación por vía de los anuncios (Ayuntamiento-Registro-Boletín de la Provincia o Comunidad Autónoma) hecha por el notario permitió la viabilidad del procedimiento.[56]

7.- PAGO POR EL DEUDOR, EL TERCER POSEEDOR, HIPOTECANTE NO DEUDOR O TITULARES DE CARGAS, GRAVÁMENES O ASIENTOS POSTERIORES A LA HIPOTECA.[57]

El deudor puede pagar, a mi juicio no solo dentro de los 10 días del requerimiento inicial sino en cualquier estado del procedimiento mientras sea antes del remate. El pago lo puede hacer en la notaría con lo que se cerrará la tramitación del Acta o al acreedor en cuyo caso debe éste desistir del procedimiento iniciado pagando las costas ya que de lo contrario si el notario desconoce el pago no parará el procedimiento.

El pago por el tercer poseedor (titular registral dueño de la finca hipotecada distinto del deudor) trae consigo la terminación del procedimiento y el cierre del acta que puede servir, **en su caso,** para la cancelación de la hipoteca ya que al no estar

[52] DGRN Rs. 24 de marzo de 1986.
[53] APM 22 de noviembre de 1995.
[54] AP Alicante 5 de abril de 2001.
[55] Rs. 17 de marzo de 1993.
[56] TS. 4 de diciembre de 2002.
[57] Art. 236 e) RH.

admitida en nuestro Derecho la hipoteca de propietario ésta se extingue. La posición del hipotecante no deudor se asimila a la del tercer poseedor.

¿Qué significa "en su caso"?. Evidentemente que no pasa eso en todos los casos. Así GÓMEZ FERRER SAPIÑA[58] distingue al amparo de la doctrina sentada por la DGRN[59] según que existan o no titulares de derechos posteriores:
- Si no existen, el acta tendrá virtualidad cancelatoria.
- SI, en cambio existen y el propietario que paga pide la cancelación, los posteriores avanzarán en rango y si ejecutan su derecho, el tercer poseedor perderá su propiedad manteniendo únicamente el derecho al sobrante y la posibilidad de reclamar frente al deudor incumplidor. Por ello, en este caso, el acta no debe tener virtualidad cancelatoria ya que si un acreedor ejecuta, el tercer poseedor perderá su propiedad pero no su posición de acreedor por el pago efectuado garantizado con hipoteca ya que entonces no existirá la figura de la hipoteca de propietario.

Si el que paga es un titular de carga, gravamen o derecho posterior a la hipoteca que se ejecuta, el notario le preguntará si quiere o no seguir con el procedimiento ya que de manifestar su negativa se procederá al cierre del Acta que será título bastante para hacer constar en el Registro de la Propiedad la subrogación del pagador en la posición del acreedor hipotecario.

La preferencia en el pago ha sido estudiada por RODRÍGUEZ ADRADOS que mantiene que el deudor tiene preferencia para pagar en los 10 días hábiles siguientes a la práctica del requerimiento. Pasados estos durante los 30 días hábiles siguientes a la última de las notificaciones estudiadas al tercer poseedor y a los titulares de derechos posteriores ya no existen preferencias: el notario aceptará el pago al primero que lo haga y cerrará el Acta concluyendo el procedimiento. Sólo hay una excepción: que el que paga sea acreedor posterior que ha manifestado su intención de seguir con el procedimiento porque en este caso el Acta no se cierra y pueden seguir admitiéndose pagos.

8.- EL ANUNCIO DE LAS SUBASTAS.

Pasados 30 días hábiles desde la última notificación a los acreedores posteriores se procederá a la subasta[60] de oficio por parte del notario y sin necesidad de solicitud expresa a diferencia de lo que ocurre en el procedimiento judicial.[61]

Anuncios. Las subastas se anunciarán con una antelación de, al menos 20 días hábiles respecto de aquél en que haya de celebrarse[62] y en un único anuncio para las tres previstas. Por lo tanto los 20 días hábiles tienen que mediar entre el anuncio y la primera, entre la primera y la segunda y entre la segunda y la tercera.

Acumulación de plazos. Se ha discutido si los 20 días se cuentan cuando concluyen los 30 o pueden subsumirse dentro de éstos últimos y aunque la norma no es muy clara porque el "se procederá a la subasta" puede referirse al acto mismo de la puja o al inicio de los trámites, la mayoría de las opiniones doctrinales se inclinan por considerarlos plazos sucesivos.

---

[58] Ver nota 7.
[59] Rs. 12 y 16 de julio de 1999.
[60] Art. 236 f) 1 RH.
[61] Art. 691.1 LEC.
[62] Art. 236 f). 2 RH.

¿**Donde se anuncian?.** Los anuncios de las subastas se publican siempre en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y del Registro de la Propiedad. Y:
- Si vale más de 30.050'61 €, también en el Diario Oficial.
- Y si vale más de 72.121'45 €, además en el BOE.
- Y en cualquier caso donde quiera el requirente siempre que lo pague.[63]

Los valores para determinar los medios de publicidad son por finca; no se suman éstos si son varias.
Deben incorporarse al Acta los resguardos acreditativos de los anuncios practicados para poder comprobar que se ha hecho con la debida antelación.

Contenido de los anuncios.[64] Los anuncios deben contener:
- La identificación concisa pero suficiente de la finca.
- Lugar, día y hora de las tres subastas debiendo mediar 20 días hábiles entre cada una de ellas.
- El tipo que servirá de base.
- Y la advertencia de que:
- la documentación y la certificación del Registro a que se refieren los artículos 236 a) y 236 b) pueden consultarse en la Notaría. No está de más como dice GÓMEZ FERRER SAPIÑA[65] hacer constar los días y horas para dicha consulta.
- 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.
- También debe constar el lugar en el que los postores, excepto el acreedor, deben consignar o depositar la cantidad exigida para poder tomar parte en ella, sea en la notaría o en establecimiento financiero señalando el número de la cuenta corriente.

A dicho efecto, el RH exige[66] para la primera y segunda subasta el 30% del tipo y para la tercera el 20%. Más adelante analizaremos estos porcentajes a la luz de la reforma de la LEC por el RD Ley 8/2011 de 1 de julio. No deben admitirse cheques personales sin conformar ni avales bancarios ya que los primeros pueden ser incorrientes y los segundos no son dinero.

Relacionado con el requisito del depósito o consignación para tomar parte en las subastas está la normativa, posterior en el tiempo, en materia de prevención de blanqueo de capitales y las modificaciones que la misma ha introducido en la legislación notarial.[67] Esos requisitos y obligaciones notariales puede ser conveniente solicitarlos desde la consignación porque puede su importe formar parte del precio final aunque no creo que pueda ser elevado a requisito esencial si no resulta el rematante. Y ello aunque se trate de una consignación en metálico que obligue a la declaración del movimiento porque la acreditación es para los medios de pago en materia de inmuebles y el depósito o la consignación no supone adquisición por si sola. En contra GÓMEZ FERRER SAPIÑA.[68]

La llamada "subastilla" tiene lugar[69] cuando celebrada la tercera subasta la postura resulta inferior al tipo de la segunda. En estos casos, 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.

---

[63] Art. 236 f). 3 RH.
[64] Art. 236 f). 4 RH.
[65] Ver nota 7.
[66] Art. 236 h). 2 RH.
[67] Art. 177 RN.
[68] Ver nota 7.
[69] Art. 236 g). 7 RH.

Si en este plazo no se formula ninguna petición, la finca quedará adjudicada al rematante.
Si se formula, los interesados deberán consignar cada uno, excepto el acreedor, el 50 % 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 aquél en que se hubiera mejorado la postura.

En previsión de que pueda tener lugar dicha subastilla puede ser aconsejable fijar de antemano una fecha para su celebración en el anuncio de las subastas: entre el 6 y el 10 día hábil después de la fecha de la tercera subasta.

La quiebra de la subasta. Hay que distinguir entre el hecho de que haya que señalar fecha para una segunda o tercera subasta para el caso de que no hubiese postor o que resulte fallida y la quiebra de la misma de la que luego hablaremos.

9.- LA COMUNICACIÓN AL TITULAR DE LA ÚLTIMA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO.[70]

El notario debe comunicarle por correo certificado con veinte días hábiles de antelación a la celebración de la primera el lugar, día y hora fijados para su celebración y eso aunque dicho titular sea el mismo deudor que será el supuesto más frecuente.

Aunque no lo pide la norma no está de más que se mande con acuse de recibo. No obstante la formalidad se tiene por cumplida con la remisión, no con la recepción.

10.- LAS POSTURAS POR ESCRITO ANTES DE LA CELEBRACIÓN DE LAS SUBASTAS.[71]

Las posturas son por escrito, en pliego cerrado, antes de la celebración de la subasta y deben ir acompañadas del justificante de haber hecho el depósito o consignación que hemos visto antes.

Los pliegos se conservan cerrados por el notario que los abre al comienzo de la subasta y sin que, a partir de conocer el importe de la puja que contiene no se admiten posturas inferiores a la misma. **Tres cuestiones** que podemos ver en relación a este tema:
- ¿Se puede retirar la postura?. Si, siempre que sea antes de la apertura del pliego.
- ¿Se puede participar también verbalmente? Si, es indiferente que se haya participado inicialmente en pliego, no es más que una puja más.
- Aunque es raro ¿Qué pasa si hay empate de posturas realizadas en pliego cerrado? Esta situación, que obviamente no puede darse con las pujas verbales cabría que se diera en las pujas por escrito y debe solucionarse aplicando analógicamente la solución que para el mismo caso da la LEC[72]: licitación dirimente entre ellos.
- Y ¿si no quieren pujar para el desempate?; estaremos ante un supuesto de subasta fallecida con sus consecuencias.

11.- LA CELEBRACIÓN DE LAS SUBASTAS.

[70] Art. 236 f). 5 RH.
[71] Art. 236 h). 3 RH.
[72] Art. 673 LEC.

Lugar de celebración: Se pueden celebrar:[73]
- en la notaría donde se sigan las actuaciones.
- en el local que a dicho efecto señale el notario que las lleva.
- o siendo varios los notarios de una misma plaza, la Junta Directiva del Colegio Notarial puede facilitar un local para que puedan efectuarse.

El único problema práctico que se me ha planteado es si, siendo varios notarios en una misma localidad, uno puede señalar la notaría de otro (por ejemplo porque reúna mejores condiciones) para la celebración de su subasta. En principio opté por la solución negativa en base a una interpretación literalista de la norma ya que parece que es en la notaría o en otro local pero no en uno que también sea notaría; como opción aconsejé solicitarlo así a la Junta Directiva pero finalmente no se hizo y me quedé si saber la postura que adoptaría la misma.

Personas que pueden tomar parte en la misma. Todo el mundo menos el deudor que lo que tiene que hacer es pagar. Además, si resultara rematante (de lo que ya es suyo):
- con postura que cubre la responsabilidad hipotecaria, podrá cancelarse la hipoteca pro no las demás cargas no preferentes.
- y si no cubre la responsabilidad la hipoteca subsistiría por la diferencia.

Consignaciones: Salvo el acreedor, todos los demás (incluidos las posturas escritas anteriores) deben realizar una consignación por el importe del 30% del tipo en la 1ª y en la 2ª y el 20% en la 3ª.

Personalmente o por apoderado cuya suficiencia deberá comprobar el notario.

12.- LA PRIMERA SUBASTA.

En la primera subasta el tipo es el pactado en la escritura de hipoteca sin que se puedan admitir posturas inferiores. En primer lugar se abren los pliegos si hubiesen habido posturas por escrito desechándose, si las hubiesen, las inferiores al tipo.

Podemos encontrarnos con varias situaciones:

a) Que la mayor postura corresponda al acreedor ejecutante o a un acreedor posterior, en cuyo caso el remate definitivo será a su favor o a calidad de ceder a un tercero[74]. En este último supuesto debe comparecer ante el notario que hizo la subasta en el plazo de los 8 días hábiles[75] siguientes al de su celebración, acompañado del cesionario que debe aceptar el remate y, todo ello previa o simultáneamente al pago del resto del precio del remate.

Cuando hace referencia al pago del resto está pensando en los acreedores posteriores porque el acreedor ejecutante no tiene que consignar y si es éste el que cede el remate, el cesionario debe abonar la totalidad y no el resto del precio del remate.

b) En caso de que la mayor postura corresponda a persona distinta a las señaladas o si éstas no han hecho uso de su derecho a ceder el remate (que quedará por tanto a su favor), hay un plazo igual de 8 días hábiles a contar desde el remate para pagar la diferencia entre el importe depositado y el precio total.

---

[73] Art. 236 g). 1 RH.
[74] Art. 236 h). 4 RH.
[75] Art. 236 i). 1 y 2 RH.

Dos puntualizaciones aquí:
b.1.- La primera sobre el plazo ya que si la mejor postura deviene de un pliego cerrado y el oferente no ha comparecido personalmente a la puja, el notario tiene que comunicarle el resultado de la misma por lo que el plazo se empezará a contar desde la comunicación efectuada. Podría ocurrir que en el pliego cerrado no constase la dirección del oferente lo que complicaría bastante la notificación y el cómputo de los plazos. No estaría de más que en el anuncio se hiciese constar la necesidad de que constase la identificación del oferente.
b.2.- Y la segunda sobre el importe a consignar ya que la regla expuesta no es de aplicación al acreedor ejecutante que solo consignará si su postura supera la cantidad reclamada de principal e intereses sin perjuicio de que el exceso una vez practicada la liquidación de los gastos se le devuelva hasta la cantidad asegurada con la hipoteca.[76] En el caso del acreedor rematante si no realiza la consignación se declarará sin efecto el remate y responderá de cuantos gastos origine la subasta y las posteriores que sean preciso celebrar perdiendo su derecho a percibir intereses durante el tiempo que cueste celebrarlas.[77]

c) ¿Qué pasa con los que no han resultado adjudicatarios?. Si se trata de:
- Postores que no han llegado a cubrir el tipo (no han pujado), se les devuelve la cantidad consignada.
- Postores que si han llegado a cubrirlo pero que no han resultado adjudicatarios; si lo piden se les devuelve también la cantidad consignada pero si no lo piden, dichas cantidades se reservan para el caso de que el rematante no realice dentro del plazo antes visto de los 8 días la consignación de la cantidad necesaria hasta el precio del remate a efectos de que pueda rematarse a su favor por el orden de las posturas efectuadas.[78] Por eso no deben devolverse las consignaciones reservadas hasta la existencia de un remate efectivo ya que de lo contrario quebraría la subasta.

d) La quiebra de la subasta se produce cuando el adjudicatario no cumple la obligación de pagar la diferencia entre lo depositado y el precio final del remate sin que los postores cuya puja haya cubierto el tipo haya pedido la reserva de lo consignado o habiéndola pedido tampoco aporten dicha diferencia. En estos casos no es que la subasta resulte fallida y se pueda pasar a la segunda, la subasta quiebra y hay que reproducirla lo que nos lleva a volver a empezar, anuncios incluidos. Y eso es así salvo, que con los depósitos constituidos puedan pagarse el crédito, los intereses asegurados con la hipoteca y los gastos de la ejecución.

e) La subasta fallida. La subasta se considera fallida si no hay postura admisible. En este caso nace el derecho del acreedor para pedir dentro del plazo de 5 días hábiles la adjudicación de la finca en pago de su crédito, por el tipo de la primera subasta, aceptando la subsistencia de las cargas anteriores. La adjudicación podrá solicitarse para sí o en calidad de ceder a un tercero.[79]

Para que se le pueda contar el plazo de 5 días el notario tiene que contarle que la subasta ha sido fallida, lo que no será necesario sin compareció a su celebración. En cualquier caso debe quedar constancia de ese conocimiento en el Acta mediante la correspondiente diligencia.

Al tratarse de una "adjudicación en pago de su crédito" se extingue la deuda en su totalidad sin que quepa el ejercicio posterior en el Juzgado de ninguna acción personal contra el deudor.

La adjudicación puede solicitarse para sí o en calidad de ceder a un tercero.

---

[76] Art. 236 i). 3 RH.
[77] Art. 236 j), 5 RH.
[78] Art. 236 j). 1 RH.
[79] Art. 236 g). 2 RH.

a) Si es para sí, puede ocurrir que la deuda reclamadas y asegurada con la hipoteca sea inferior al tipo de la primera subasta o que sea superior.
a.1.- Si es inferior, el acreedor adjudicatario tiene que consignar la diferencia, sin perjuicio de que cuando se haga la liquidación de los gastos se le reintegre los mismos hasta la cantidad garantizada con la hipoteca.
a.2.- Si es superior lo que reclama, nada tiene que consignar sin perjuicio de su obligación de abono de los gastos del procedimiento.
b) Si es en calidad de ceder a un tercero, en el plazo de los 8 días hábiles siguientes a la solicitud debe comparecer con el cesionario para que acepte y realice el pago aceptando la subsistencia de las cargas anteriores.

13.- LA SEGUNDA SUBASTA.

Fallida la primera y siempre que el acreedor no haya hecho uso de su derecho en el plazo de 5 días para adjudicarse la propiedad en pago de su crédito se celebrará la segunda subasta cuyo tipo será el 75% del primero[80].
Respecto de las misma reconocer que, de forma similar a lo que hemos comentado respecto de la primera subasta:
- para tomar parte en ella todos los interesados, salvo el acreedor, deben realizar la consignación o depósito del 30% del tipo.
- en caso de quedar fallida se le reconoce al acreedor en el indicado plazo de 5 días hábiles el derecho de pedir la adjudicación pago de su crédito para sí o en calidad de ceder a un tercero.

14.- LA TERCERA SUBASTA.

Fallida también la segunda tendrá lugar la tercera, dice la norma, sin sujeción a tipo. Procede en esta la realización de consignación pero por el 20% del tipo de la segunda. Las situaciones con que nos podemos encontrar son básicamente las expuestas cuando he hablado de la primera:

a) Que la mayor postura corresponda al acreedor ejecutante o a un acreedor posterior, en cuyo caso el remate definitivo será a su favor o a calidad de ceder a un tercero[81]. En este último supuesto debe comparecer ante el notario que hizo la subasta en el plazo de los 8 días hábiles[82] siguientes al de su celebración, acompañado del cesionario que debe aceptar el remate y, todo ello previa o simultáneamente al pago del resto o totalidad del precio del remate.

b) En caso de que la mayor postura corresponda a persona distinta a las señaladas o si éstas no han hecho uso de su derecho a ceder el remate (que quedará por tanto a su favor), hay un plazo igual de 8 días hábiles a contar desde el remate para pagar la diferencia entre el importe depositado y el precio total.

c) A los no adjudicatarios se les devuelven los importes consignados porque aquí no cabe la reserva de la consignación al no poder darse el caso de que los postores hayan cubierto el tipo de la subasta porque en la tercer no hay tipo.

d) La llamada "subastilla" es una especialidad de la tercera subasta y a ella nos hemos referido anteriormente.

---

[80] Art. 236 g). 4 RH.
[81] Art. 236 h). 4 RH.
[82] Art. 236 i). 1 y 2 RH.

Baste decir que si no hubiese ningún peticionario la propiedad quedará definitivamente adjudicada al rematante pero si lo hubiese, aunque solo sea uno se celebrará la subastilla con el rematante.

15.- LA LIQUIDACIÓN DE GASTOS.

El notario tiene que practicar la liquidación de los gastos del procedimiento (honorarios y trámites) y se cobra con el importe obtenido en la subasta salvo que hubiesen quedado cubiertos con las consignaciones perdidas por los rematantes fallidos o deban serlo por el acreedor rematante.[83]

Doctrinalmente se discuten dos cuestiones:
1ª.- Si en los gastos el notario puede incluir los honorarios que competan al vendedor en la escritura de venta subsiguiente. Les cuento dos posiciones de doctrina notarial:
- RODRÍGUEZ ADRADOS que mantiene que deben quedar fuera de la liquidación porque la norma obliga a liquidar los gastos antes de la firma de la escritura de venta.
- GÓMEZ FERRER SAPIÑA que mantiene la tesis contraria porque el procedimiento tiene como fin esencial terminar con la escritura de venta.
2ª.- Si se pueden reclamar honorarios de letrado que haya asesorado al acreedor en el procedimiento. Lo mismos autores y en el mismo sentido:
- RODRÍGUEZ ADRADOS que mantiene que la postura negativa porque el asesoramiento es una prerrogativa del acreedor que por tanto debe correr con los gastos que produzca.
- GÓMEZ FERRER SAPIÑA que mantiene la tesis contraria siempre que se haya pactado una cantidad por dicho concepto que se halle garantizado por la hipoteca.

16.- EL PAGO AL ACREEDOR.[84]

Con el importe del remate se hace el pago al acreedor. Este importe puede ser igual, superior o inferior al importe reclamado:
- Si es igual o superior, se le paga al acreedor, se cierra el acta y:
- si no hay acreedores posteriores se devuelve el sobrante al dueño de la propiedad.
- y si los hay se procede a la consignación en el oportuno establecimiento público.
A dicho efecto como el Registro no queda cerrado por la tramitación del expediente, lo que puede determinar la existencia de acreedores no conocidos en el momento de efectuar el pago al acreedor, creo que debemos hacer siempre la consignación sea a favor del dueño o de los acreedores posteriores.
- Si es inferior, el acreedor cobrará hasta donde alcance sin perjuicio de su derecho a perseguir otros bienes del deudor por la diferencia.

17.- LA PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA.

Como hemos dicho al principio de la exposición, el Acta se incorpora al protocolo notarial en la fecha y bajo el número que corresponda a su terminación mediante una diligencia de cierre que exprese la causa del mismo.[85]

---

[83] Art. 236 k). 3 RH.
[84] Art. 236 k). 1 y 2 RH.
[85] Art. 236.3 RH.

18.- EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA.

Es la consecuencia final del procedimiento aunque no es un trámite que forme parte del mismo por lo que lo dejaremos para otro día.

19.- INCIDENCIA DEL REAL DECRETO LEY 8/2011 DE 1 DE JULIO.

Dejo para terminar este problema ya que se ha producido en materia de ejecución judicial una modificación en la Ley de Enjuiciamiento Civil afectante:

1ª.- Al apartado 1 del art. 669, estableciendo el importe de la consignación para tomar parte en la subasta en el 20%.
2ª.- Al segundo párrafo del apartado 4 del art. 670, al señalar que el ejecutante podrá pedir la adjudicación por el 70% del valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos siempre que esta cantidad sea superior al 60% del valor de tasación y a la mejor postura.
3ª.- Y al art. 671, al indicar que, en caso de falta de postores podrá el acreedor ejecutante pedir la adjudicación por cantidad igual o superior al 60% de su valor de tasación.

Dicha reforma de la LEC no ha tenido su reflejo en el RH ante lo que se pueden adoptar dos posturas:
1ª.- La primera sería la de que el notario no tiene legitimación para realizar una interpretación que permita su aplicación y que no debe hacerla ya que si el legislador hubiese querido que se modificara lo hubiese hecho.
2ª.- La segunda, que mantengo, sería partidaria de su aplicación con base en los siguientes argumentos:
- La propia Exposición de Motivos del Real Decreto Ley al reconocer que la reforma tiene una doble finalidad:
- Que los deudores reciban una contraprestación adecuada por el inmueble que les permita anular o reducir al máximo la deuda remanente impidiéndose cualquier adjudicación al acreedor por debajo del 60% del valor de tasación.
- Y mejorar la eficacia de las subastas permitiendo una mayor concurrencia de pujas al reducir al 20% del valor de subasta para concurrir a la misma.
- Una interpretación lógica adecuada a la realidad del tiempo en que la norma ha de ser aplicada porque lo que no se puede, a mi juicio, mantener que un deudor al que se le ejecuta una misma garantía, la hipoteca, tenga un nivel inferior de protección si el acreedor utiliza el procedimiento de venta extrajudicial del RH que si utiliza el procedimiento judicial de la LEC.

Consecuencias de mantener esta última postura:
- La exigencia de las consignaciones será en todas las subastas el 20% del valor.
- La adjudicación al rematante en la tercera subasta tiene como límite mínimo el 60% del valor de tasación para subasta. El supuesto no puede darse en la primera por que el tipo mínimo es el 100 % ni en la segunda porque es el 75 %. Y ello aunque la tercera sea sin sujeción a tipo.
- Si no se cubre dicha postura mínima ni se pide la adjudicación por el acreedor opino que debe cerrarse el procedimiento y concluir el acta como subasta fallida.

ANEXO DE LEGISLACIÓN.

A) CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA.

Artículo 24

1. Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión.
2. Asimismo, todos tienen derecho al Juez ordinario predeterminado por la ley, a la defensa y a la asistencia de letrado, a ser informados de la acusación formulada contra ellos, a un proceso público sin dilaciones indebidas y con todas las garantías, a utilizar los medios de prueba pertinentes para su defensa, a no declarar contra sí mismos, a no confesarse culpables y a la presunción de inocencia.
La ley regulará los casos en que, por razón de parentesco o de secreto profesional, no se estará obligado a declarar sobre hechos presuntamente delictivos.

Artículo 117
3. El ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados por las leyes, según las normas de competencia y procedimiento que las mismas establezcan.

CÓDIGO CIVIL.

Artículo 1111.
Los acreedores, después de haber perseguido los bienes de que esté en posesión el deudor para realizar cuanto se les debe, pueden ejercitar todos los derechos y acciones de éste con el mismo fin, exceptuando los que sean inherentes a su persona; pueden también impugnar los actos que el deudor haya realizado en fraude de su derecho.

Artículo 1858.
Es también de esencia de estos contratos que, vencida la obligación principal, puedan ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor.

Artículo 1872.
El acreedor a quien oportunamente no hubiese sido satisfecho su crédito, podrá proceder por ante Notario a la enajenación de la prenda. Esta enajenación habrá de hacerse precisamente en subasta pública y con citación del deudor y del dueño de la prenda en su caso. Si en la primera subasta no hubiese sido enajenada la prenda, podrá celebrarse una segunda con iguales formalidades; y, si tampoco diere resultado, podrá el acreedor hacerse dueño de la prenda. En este caso estará obligado a dar carta de pago de la totalidad de su crédito.
Si la prenda consistiere en valores cotizables, se venderán en la forma prevenida por el Código de Comercio.

LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL.

Artículo 575. Determinación de la cantidad y despacho de la ejecución.
1. La ejecución se despachará por la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, incrementada por la que se prevea para hacer frente a los intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y a las costas de ésta. La cantidad prevista para estos dos conceptos, que se fijará provisionalmente, no podrá superar el 30 % de la que se reclame en la demanda ejecutiva, sin perjuicio de la posterior liquidación.
Excepcionalmente, si el ejecutante justifica que, atendiendo a la previsible duración de la ejecución y al tipo de interés aplicable, los intereses que puedan devengarse durante la ejecución más las costas de ésta superaran el límite fijado en el párrafo anterior, la cantidad que provisionalmente se fije para dichos conceptos podrá exceder del limite indicado.

Artículo 657. Información de cargas extinguidas o aminoradas.
1. El Secretario judicial responsable de la ejecución se dirigirá de oficio a los titulares de los créditos anteriores que sean preferentes al que sirvió para el despacho de la ejecución y al ejecutado para que informen sobre la subsistencia actual del crédito garantizado y su actual cuantía. Aquéllos a quienes se reclame esta información deberán indicar con la mayor precisión si el crédito subsiste o se ha extinguido por cualquier causa y, en caso de subsistir, qué cantidad resta pendiente de pago, la fecha de vencimiento y, en su caso, los plazos y condiciones en que el pago deba efectuarse. Si el crédito estuviera vencido y no pagado, se informará también de los intereses moratorios vencidos y de la cantidad a la que asciendan los intereses que se devenguen por cada día de retraso. Cuando la preferencia resulte de una anotación de embargo anterior, se expresarán la cantidad pendiente de pago por principal e intereses vencidos a la fecha en que se produzca la información, así como la cantidad a que asciendan los intereses moratorios que se devenguen por cada día que transcurra sin que se efectúe el pago al acreedor y la previsión de costas.
Los oficios que se expidan en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior se entregarán al procurador del ejecutante para que se encargue de su cumplimiento.

Artículo 682. Ámbito del presente capítulo.
1. Las normas del presente capítulo sólo serán aplicables cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes pignorados o hipotecados en garantía de la deuda por la que se proceda.
2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

1. Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta.

2. Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca.
3. El Registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 683. Cambio del domicilio señalado para requerimientos y notificaciones.
1. El deudor y el hipotecante no deudor podrán cambiar el domicilio que hubieren designado para la práctica de requerimientos y notificaciones, sujetándose a las reglas siguientes:

1. Cuando los bienes hipotecados sean inmuebles, no será necesario el consentimiento del acreedor, siempre que el cambio tenga lugar dentro de la misma población que se hubiere designado en la escritura, o de cualquier otra que esté enclavada en el término en que radiquen las fincas y que sirva para determinar la competencia del Juzgado.

Para cambiar ese domicilio a punto diferente de los expresados será necesaria la conformidad del acreedor.

2. Cuando se trate de hipoteca mobiliaria, el domicilio no podrá ser cambiado sin consentimiento del acreedor.

3. En caso de hipoteca naval, bastará con poner en conocimiento del acreedor el cambio de domicilio.

2. Los cambios de domicilio a que hace referencia el apartado anterior se harán constar en acta notarial y, en el Registro correspondiente, por nota al margen de la inscripción de la hipoteca.
3. A efectos de requerimientos y notificaciones, el domicilio de los terceros adquirentes de bienes hipotecados será el que aparezca designado en la inscripción de su adquisición. En cualquier momento podrá el tercer adquirente cambiar dicho domicilio en la forma prevista en el número anterior.

Artículo 669. Condiciones especiales de la subasta.
1. Para tomar parte en la subasta los postores deberán depositar, previamente, el 20% del valor que se haya dado a los bienes con arreglo a lo establecido en el artículo 666 de esta Ley. El depósito se efectuará conforme a lo dispuesto en el número 3. del apartado 1 del artículo 647.
2. Por el mero hecho de participar en la subasta se entenderá que los postores aceptan como suficiente la titulación que consta en autos o que no exista titulación y que aceptan, asimismo, subrogarse en las cargas anteriores al crédito por el que se ejecuta, en caso de que el remate se adjudique a su favor.

Artículo 670. Aprobación del remate. Pago. Adjudicación de los bienes al acreedor.
1. Si la mejor postura fuera igual o superior al 70 % del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el Secretario judicial responsable de la ejecución, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de veinte días, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.
2. Si fuera el ejecutante quien hiciese la mejor postura igual o superior al 70 % del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, aprobado el remate, se procederá por el Secretario Judicial a la liquidación de lo que se deba por principal, intereses y costas y, notificada esta liquidación, el ejecutante consignará la diferencia, si la hubiere.
3. Si sólo se hicieren posturas superiores al 70 % del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al ejecutante quien, en los veinte días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % del valor de salida. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas, con las condiciones de pago y garantías ofrecidas en la misma.
4. Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 % del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 % del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.
Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al 60% de su valor de tasación y a la mejor postura.
Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 % del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate

cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.
5. Quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos.
6. Cuando se le reclame para constituir la hipoteca a que se refiere el número 12 del artículo 107 de la Ley Hipotecaria, el Secretario judicial expedirá inmediatamente testimonio del decreto de aprobación del remate, aun antes de haberse pagado el precio, haciendo constar la finalidad para la que se expide. La solicitud suspenderá el plazo para pagar el precio del remate, que se reanudará una vez entregado el testimonio al solicitante.
7. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, podrá el deudor liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutante por principal, intereses y costas.
8. Aprobado el remate y consignado, cuando proceda, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, se dictará decreto de adjudicación en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

Artículo 671. Subasta sin ningún postor.
Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al 60% de su valor de tasación.
Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.

LEY HIPOTECARIA.

Artículo 3.º
Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

Artículo 20.
Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.
En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.
Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite fuere inscribible con arreglo al artículo doscientos cinco, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo noventa y seis de esta Ley.
No será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes.
Tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos:
Primero. Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste.

Segundo. Cuando vendieren o cedieren a un coheredero fincas adjudicadas proindiviso a los vendedores o cedentes, pero en la inscripción que se haga habrá de expresarse dicha previa adjudicación proindiviso con referencia al título en que así constare. Y
Tercero. Cuando se trate de testimonios de decretos de adjudicación o escritura de venta verificada en nombre de los herederos del ejecutado en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante.
Cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas.
No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento.

Artículo 120.
Fijada en la inscripción la parte de crédito de que deba responder cada uno de los bienes hipotecados, no se podrá repetir contra ellos con perjuicio de tercero, sino por la cantidad a que respectivamente estén afectos y la que a la misma corresponda por razón de intereses, con arreglo a lo prescrito en los anteriores artículos.

Artículo 129.
La acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente 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. Además, en la escritura de constitución de la hipoteca podrá pactarse la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada. La venta extrajudicial se realizará por medio de notario, con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario.

Artículo 132.
A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes:
1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento.
2.º Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito 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 lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden 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 actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores.

REGLAMENTO HIPOTECARIO.

Artículo 234.
1. La tramitación de la ejecución extrajudicial prevista por el artículo 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 sumarlo, podrá modificarse posteriormente con sujeción a lo previsto en el artículo 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 otorgantes 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 artículo 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 conclusa 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 conclusa 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 conclusa 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 publicarán, 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 artículos 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 aquélla, 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 % 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 % 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 aquél 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 % del tipo que corresponda. En la tercera subasta, el depósito consistirá en un 20 % 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. Sólo 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 cumpliese 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.
1. Verificado el remate o la adjudicación y consignado, en su caso, el precio, se procederá a la protocolización del acta y al otorgamiento de la escritura pública por el rematante o el adjudicatario y el dueño de la finca o la persona designada conforme al artículo 234.
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 artículos 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 artículo 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 hiciere 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 querella, 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 artículo 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 reanudaré, 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 artículo 132 de la Ley Hipotecaria.

REGLAMENTO NOTARIAL

Artículo 203.

Cuando el interesado, su representante *o persona con quien se haya entendido la diligencia* se negare a recoger la cédula o prestase resistencia activa o pasiva a su recepción, se hará constar así, y se tendrá por realizada la notificación. Igualmente se hará constar cualquier circunstancia que haga imposible al notario la entrega de la cédula; en este caso se procederá en la forma prevista en el párrafo sexto del artículo 202.

Artículo 206.

Las notificaciones o requerimientos previstos por las Leyes o Reglamentos sin especificar sus requisitos o trámites se practicarán en la forma que determinan los artículos precedentes. Pero cuando aquellas normas establezcan una regulación específica o señalen requisitos o trámites distintos en cuanto a domicilio, lugar, personas con quienes deban entenderse las diligencias, o cualesquiera otros, se estará a lo especialmente dispuesto en tales normas, sin que sean aplicables las reglas del artículo 202 y concordantes de este Reglamento.
Los notarios, salvo en los casos taxativamente previstos en la ley, no aceptarán requerimientos dirigidos a Autoridades Públicas, Judiciales, Administrativas y funcionarios, sin perjuicio de que puedan dejar constancia en acta notarial de presencia de la realización por los particulares de acciones o actuaciones que les competan conforme a las normas administrativas.