

**“COMUNICAT DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL COL·LEGI DE NOTARIS DE CATALUNYA
SOBRE VENDES EXTRAJUDICIALS”**

L'actual regulació de la venda extrajudicial de béns hipotecats està generant determinat dubte que, alhora, està produint certa alarma social de la qual s'han fet ressò alguns mitjans de comunicació i plataformes socials.

En concret, el que es posa en qüestió és si, tal com determina l'article 236.g.6 del Reglament Hipotecari, en la tercera subhasta es pot adjudicar l'immoble sense subjecció a cap límit o si, al contrari, s'entén aplicable el límit establert en els articles 670 i 671 de la Llei d'Enjudiciament Civil, que impedeixen l'adjudicació per un valor inferior a un determinat percentatge del valor de tasació de la finca.

El criteri més prudent és entendre que regeix aquesta limitació dels articles 670 i 671 de la LEC, i això per les següents consideracions:

- a) Les normes de realització de garanties tenen el caràcter de normes d'ordre públic, especialment quan tenen com a objectiu la protecció del deutor.
- b) La venda extrajudicial es regula en una norma de caràcter reglamentari, el Reglament Hipotecari, la força legal del qual deriva de la remissió que al citat Reglament realitza l'article 129 de la Llei Hipotecària des de que en l'any 2000 la Llei d'Enjudiciament Civil en la seva Disposició Addicional Novena ho va determinar.
- c) Per tant no és admissible que una norma reglamentària (236.g.6 RH) contradigui allò establert per una norma amb rang de llei (670 i 671 LEC) que, a més, és d'ordre públic i de caràcter general.
- d) El Reglament Hipotecari regula les “formalitats” de la venda extrajudicial mentre que la LEC conté les normes substantives que garanteixen els drets de les parts, especialment del deutor.

Aquesta interpretació està avalada per la reforma que el Reial Decret Llei 8/2011, d'1 de juliol, va introduir a la Llei d'Enjudiciament Civil. Segons l'Exposició de motius d'aquesta norma “*la protección económica, social y jurídica de la familia constituye, especialmente en un momento de dificultades serias como el actual, uno de los principios constitucionales rectores de la política social y económica*”. Afegeix l'esmentada Exposició de motius que “*se modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil para garantizar que en caso de producirse una ejecución hipotecaria por impago, los deudores recibirán una contraprestación adecuada por el inmueble, que les permita anular o reducir al máximo la deuda remanente. Para ello, se prevé que la adjudicación al acreedor en subasta de un inmueble hipotecado como consecuencia de una ejecución, se realizará por un precio nunca inferior al 60% del valor de tasación. Se establece, por tanto, un límite equilibrado, impidiéndose cualquier adjudicación al acreedor inferior al 60% del valor de tasación, independientemente de la cuantía de la deuda total, y ello con el fin de evitar el despojo del deudor.*”

Resultaria absurd interpretar que el Reglament Hipotecari queda al marge d'aquest principi constitucional i les seves conseqüències fixades en la citada reforma legal.

En conseqüència seria convenient que a l'acceptar el requeriment i a l'anunciar les subhastes es fes constar expressament que en la tercera subhasta regiran els límits dels articles 670 i 671 LEC en la redacció vigent en cada moment.

Barcelona, a 26 de gener de 2012

“COMUNICADO DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL COLEGIO NOTARIAL DE CATALUÑA SOBRE VENTAS EXTRAJUDICIALES”

La actual regulación de la venta extrajudicial de bienes hipotecados está generando determinada duda que, a su vez, está produciendo cierta alarma social de la que se han hecho eco algunos medios de comunicación y plataformas sociales.

En concreto, lo que se pone en cuestión es si, tal y como determina el artículo 236.g.6 del Reglamento Hipotecario, en la tercera subasta se puede adjudicar el inmueble sin sujeción a límite alguno o si, por el contrario, se entiende aplicable el límite establecido en los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que impiden la adjudicación por un valor inferior a un determinado porcentaje del valor de tasación de la finca.

El criterio más prudente es entender que rige esta limitación de los artículos 670 y 671 de la LEC, y ello por las siguientes consideraciones:

- a) Las normas de realización de garantías tienen el carácter de normas de orden público, especialmente cuando tienen como objetivo la protección del deudor.
- b) La venta extrajudicial se regula en una norma de carácter reglamentario, el Reglamento Hipotecario, cuya fuerza legal deriva de la remisión que a él realiza el artículo 129 de la Ley Hipotecaria desde que en el año 2000 la Ley de Enjuiciamiento Civil en su Disposición Adicional Novena lo determinó.
- c) Por lo tanto no es admisible que una norma reglamentaria (236.g.6 RH) contradiga lo establecido por una norma con rango de ley (670 y 671 LEC) que, además, es de orden público y de carácter general.
- d) El Reglamento Hipotecario regula las “formalidades” de la venta extrajudicial mientras que la LEC contiene las normas sustantivas que garantizan los derechos de las partes, especialmente del deudor.

Esta interpretación está avalada por la reforma que el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de Julio, introdujo en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Según la Exposición de motivos de esa norma *“la protección económica, social y jurídica de la familia constituye, especialmente en un momento de dificultades serias como el actual, uno de los principios constitucionales rectores de la política social y económica.”* Añade dicha Exposición de motivos que *“se modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil para garantizar que en caso de producirse una ejecución hipotecaria por impago, los deudores recibirán una contraprestación adecuada por el inmueble, que les permita anular o reducir al máximo la deuda remanente. Para ello, se prevé que la adjudicación al acreedor en subasta de un inmueble hipotecado como consecuencia de una ejecución, se realizará por un precio nunca inferior al 60% del valor de tasación. Se establece, por tanto, un límite equilibrado, impidiéndose cualquier adjudicación al acreedor inferior al 60% del valor de tasación, independientemente de la cuantía de la deuda total, y ello con el fin de evitar el despojo del deudor.”*

Resultaría absurdo interpretar que el Reglamento Hipotecario queda al margen de ese principio constitucional y sus consecuencias fijadas en la citada reforma legal.

En consecuencia sería conveniente que al aceptar el requerimiento y al anunciar las subastas se hiciera constar expresamente que en la tercera subasta registrarán los límites de los artículos 670 y 671 LEC en la redacción vigente en cada momento.