

Gracias. Gracias.

Gracias, señor presidente. Buenas noches, profesor Tomé.

Para esto no tenemos tiempo ni líneas telefónicas. Basta el correo ordinario, no hace falta que sea urgente, y una simple carta donde justifiquen el por qué creen que se ha calificado bajo, en la que indiquen la semana del examen y el centro donde se han examinado. Si acompañan un sobre franqueado y con su dirección puesta correctamente, la respuesta la recibirán mucho antes. Segundo, sistema de examen. Va a seguirse el mismo sistema de examen que en febrero. Es decir, se pondrán 8 o 10 test, 2 o 3 preguntas breves y una pregunta extensa. La calificación se hace en conjunto, lo que no quiere decir que si se falla totalmente en la pregunta extensa, se pueda aprobar, aun teniendo bien el resto. Por lo general, la pregunta extensa suele ser de un tema fundamental. En el último examen se puso el gobierno del Poder Judicial y la competencia de la Audiencia Nacional. Obviamente, quien no sabe nada de estos temas, no puede...

aprobar el procesal 1 por muy perfecto que tenga el resto. Tercero, material permitido. Para generar conocimiento se vuelve a insistir en que sólo se permite el uso del programa y que la asignatura se exige entera. Es cierto que en cursos anteriores se permitía el uso del índice del libro recomendado, pero como se detectaron ciertas irregularidades, el departamento optó por permitir sólo el programa. También es cierto que en el curso pasado se redujo la materia de los procesos especiales, pero ello fue debido a que en el Ministerio de Justicia se realizaban trabajos para reducir los mismos. Como tales trabajos parece que no continúan, el departamento consideró necesario el conocimiento de tales procesos especiales, algunos de los cuales tienen gran aplicación en la vida judicial práctica. Cuarto, seriedad de los exámenes. Se vuelve a pedir a los alumnos que, por favor, realicen sus exámenes en el curso pasado. Se vuelve a pedir a los alumnos que, por favor, realicen sus exámenes de la forma más seria y correcta. Está totalmente prohibido el uso de chuletas.

apuntes, programas, iluminados, etc. El alumno sorprendido copiando o con material dedicado a esa finalidad es calificado con un cero que es difícil de superar en el curso, sin perjuicio de que el uso de sistemas de transmisión por radio o uso de nombres falsos o cualquier otro medio de especial gravedad dan lugar a la apertura del correspondiente expediente disciplinario, sin perjuicio de las responsabilidades criminales en el caso de que los hechos cometidos pudieran ser constitutivos de delitos o faltas. Hechas estas observaciones, les voy a hablar hoy de la subasta judicial. La subasta, como ustedes saben, es el medio normal que los órganos judiciales utilizan para vender los bienes del dador y obtener el dinero suficiente para pagar al acreedor lo que se le debe. Pueden definirse como una operación procesal integrada por un conjunto de actos encaminados a la ejecución de una resolución judicial, que mediante la subasta judicial se puede hacer un cambio de la ley.

la emulación provocada entre los interesados pretende determinar el precio de una venta forzosa e individualizar la persona que, por ofrecer más, adquiere el derecho a comprar. a. Decimos en primer lugar que la subasta es una operación procesal, ya que está integrada por un conjunto de actos procesales. No es un acto procesal único, como puede ser por ejemplo el emplazamiento, sino un conjunto sucesivo de actos, entre los cuales cabe señalar como más destacados los siguientes. a. Primero, la determinación de la cosa que se va a vender se hace o bien con carácter contractual, fuera del proceso que es lo que ocurre en

la hipoteca o la prenda, o bien mediante un acto procesal, como ocurre con el embargo de bienes. En ambos casos se trata de actos preparatorios de la subasta. Es necesario que los bienes que vayan a venderse sean muebles o impuestos. a. Ya que si se embarga dinero, sueldos, pensiones o créditos realizables.

En el acto, obviamente, no hay que vender nada. Se paga directamente, que es lo que ordena el artículo 1481 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se embargan valores negociables en un mercado secundario oficial u otros valores, estas ventas se hacen a través del dicho mercado de notario o de corredor colegiado de comercio. Segundo, iniciado el procedimiento de apremio, se procede a la valoración de los bienes muebles o inmuebles embargados, salvo en el caso de la hipoteca o empresa, en cuyo supuesto es corriente que los interesados fijen en el contrato el precio por el que la cosa debe salir a subasta. También en el supuesto de embargo, se permite que las partes fijen contractualmente el precio porque la cosa ha de salir a subasta, lo que pueden hacerse bien en un contrato extraprocesal o bien mediante comparecencia conjunta ante el órgano jurisdiccional. Si no está fijado el precio de antemano,

se hacen en el sistema de la ley de enjuiciamiento civil por medio de peritos. Para ello, el actor designa un perito. De esta designación se da conocimiento al ejecutado que puede designar otro. En caso de que la atación realizada por los peritos de las partes fuere muy divergente o cuando se trate de inmuebles o alhajas de importancia, el juez puede nombrar un perito tercero. El sistema de la ley de enjuiciamiento civil se basa en la pluralidad de dictámenes periciales de valoración, ya que además de los tres peritos indicados, se permite que los acreedores posteriores puedan nombrar otro u otros. Sin embargo, frente a él pueden hacerse objeciones graves, como es su carestía, ya que hoy los dictámenes periciales suelen ser muy costosos, por lo que gravan aún más la ya angustiosa situación del dador que ve embargado sus bienes. Por otra parte, en la práctica, lo que sucede es que el avalúo, que es el nombre que da la ley de enjuiciamiento civil. La esta valoración se realiza por un solo

peritos, precisamente el nombrado por el ejecutante, lo cual no es muy heterodoxo. Otros sistemas procesales imponen la fijación contractual o la fijación sobre las valoraciones fiscales. Quizás el mejor sistema sea la inscripción de uno o varios peritos tasadores judiciales funcionarios a los tribunales superiores de justicia, los que gratuitamente realizarían las tasaciones que tuvieran si hicieran el territorio respectivo. Lo inadmisibles es el sistema actual de la ley de enjuiciamiento civil, pues hay infinidad de ocasiones en que el perito tasador que fija sus honorarios con arreglo al valor del bien que tasa percibe unos honorarios superiores a los del propio letrado del ejecutante. Tercero, lógicamente hay que tener en cuenta para este avalúo las cargas y gravámenes a que están sujetos los inmuebles. Ellos se consideran los que se han puesto en el territorio respectivo, y no se consideran los que se han puesto en el territorio respectivo.

certificación en el que consten las cargas y gravámenes. Hasta que no se sepa estas cargas y gravámenes, no se procede a la valoración de los inmuebles. Diligencia análoga no se prevé respecto a los bienes muebles, a pesar de lo cual hay algunos que pueden estar inscritos en registros y las cargas y gravámenes que les afectan también en registros públicos. Cuarto, valorados los bienes o justificados los mismos, como dice la ley de enjuiciamiento civil, se acuerda sacarlos a pública licitación. Este acuerdo se decreta mediante una propuesta de providencia que en el proceso civil exige la previa petición de la parte. En

esta resolución se señala día y hora para la licitación y se acuerda de publicidad a la misma. Suele notificarse el dador aunque no esté personado en autos. Quinto, la publicidad es un elemento esencial de la subasta, pues el legislador interesa que el mayor número de personas tengan conocimiento de su celebración, para que, acudiendo más, el precio que se otorgara.

tenga sea mayor. Esta es la emulación que se pretende siempre en este tipo de actuación. Esta publicidad se realiza mediante edictos que se insertan en el tablón de anuncio o en los boletines oficiales de la provincia o del Estado, según el valor de los bienes. Como el sistema es muy caro, la reforma introducida por la Ley 34 del 84 suprimió la exigencia de que se publicaran en periódicos particulares y admitió que en el mismo edicto se anunciase la primera, la segunda y la tercera subasta. El sistema sigue siendo caro, ya que los boletines oficiales también cobran, y poco eficaz. Será preferible utilizar anuncios por palabras publicados en los periódicos de gran circulación y un edicto amplio que se fijará en el juzgado con todos los requisitos para que los posibles compradores tengan conocimiento perfecto de la cosa que van a comprar. En el día y hora fijado se procede a la celebración de la subasta en un acto público que, normalmente, no es un acto público. La subasta es una subasta que se hace en un acto público y, normalmente, se hace en la sala de trabajo.

la audiencia del juzgado. Es presidido por el juez y asiste en el secretario el agente y las partes que lo deseen. El acto público consta de los siguientes momentos. En primer lugar, se procede a la lectura de la relación de bienes y condiciones de la subasta. En segundo lugar, se procede a la identificación de postores, es decir, de las personas que quieren hacer ofertas de precios. En tercer lugar, por estos postores se procede a la consignación de una cantidad exigida para tomar parte en la subasta, que será como mínimo el 20% del valor de los bienes que sirva de tipo a la subasta. Este dinero se devuelve a todos los postores una vez terminado el acto, menos al rematante, es decir, al que más ofrece. También puede quedar detenido los demás consignaciones para el caso de que el rematante no cumpliera la obligación de pagar el resto del precio. Este 20% se considera parte del precio. Cuarto, seguidamente se inicia la licitación. La licitación pública mediante ofertas de precios.

que se hacen de menor a mayor y de viva voz. El sistema se llama de pujas a la llana y consiste en que la postura o precio ofrecido más alto va eliminando los anteriores. La ley de enjuiciamiento civil, después de la reforma de 1984, también permite que se hagan posturas por escrito, aunque el sistema ha tenido muy poca utilización. Quinto, el postor que ofrece el precio mayor se llama rematante y es el que adquiere el derecho a comprar, aunque nuestra ley de enjuiciamiento civil aún permite la cesión de este derecho mediante un acto que precisamente se llama cesión de remate. Se hace saber al público el precio del remate y el nombre del mayor postor que habrá de conformarse y aceptarlo expresamente en auto. Y seguidamente se extiende el correspondiente acta que firma el postor con todos los asistentes y se termina el acto. C. Se celebrada la subasta ya se conocen todos los elementos necesarios para la realización de la venta forzosa. Se conoce el bien, se conoce el comprador, que es el rematante que ha ofrecido.

un precio mayor y que habrá de pagarlo en el plazo que se le conceda, se conoce el precio y se conoce finalmente el vendedor, que será el propio deudor, aunque si éste no otorga la venta notarial, lo hace el juez a su nombre. D. La ley habla de tres subastas sucesivas. La primera, en la que el precio que se ofrezca

no puede bajar de las dos terceras partes el precio de avalúo. Si no hay postores en esta, se celebra una segunda, en la que el valor de la tasación será baja en un 25%. En este caso, el precio mínimo admisible es el 50% del valor de tasación. Si tampoco hubiere postores, se celebra una tercera subasta sin precio mínimo. Si hay un postor que ofrezca menos de la mitad del valor de tasación, se suspende la aprobación del remate y se notifica al deudor para que pueda pagar o para que presente otro postor que mejore la postura. En este caso, se celebra una nueva subasta o subastilla entre ellos.

Este nuevo postor, la subasta a cualquiera que se hubiera sido el precio ofrecido, queda terminada. Pagado el precio, el juez otorga la escritura de venta ante notarios y se practican todos los actos que el comprador solicite, como puede ser el darle a conocer como dueño a las personas que designe, darle la posesión de los bienes, etc. Este sistema de otorgamiento de la escritura ante un notario por parte del juez es criticado por todos los sistemas, ya que bastaría simplemente con el propio auto del juez que debía de ser título total y pleno para la adjudicación. IF, si el rematante no paga el resto del precio, pierde el 20% que consignó y se hace responsable de los daños y perjuicios que se produzca. En este caso se procede a celebrar una nueva subasta que la ley llama de subasta inactiva. La subasta es una subasta sin quiebra y que por algunos sectores doctrinales ha sido considerada como una de las lacras mayores que agravan la llanura de la subasta.

difícil situación de la subasta en el proceso civil español. Buenas noches. Entramos en los últimos minutos de Revista de Derecho y también en la última intervención del profesor titular de Derecho Civil, don Jesús María Álvarez Carballo, en este curso académico. Como siempre, con su característico estilo, nos explicará la transmisión de la cosa hipotecada. Buenas noches, profesor Carballo. Buenas noches, Charo, y buenas noches a mis oyentes. Este de hoy es el último apoyo radiofónico de este curso académico y precisamente por eso...

Quiero tratar un tema de cierta relevancia doctrinal y a veces de enorme importancia en la vida real de juzgados y tribunales, como supuesto remedio para las meteduras de pata del ciudadano individual que pretende sean los tribunales quienes saquen las castañas del fuego por su enorme tacañería al no acudir a un profesional de pago solicitando asesoramiento adecuado de forma preventiva. Es, al menos para mí, más llamativa esta situación cuando esas consultas gratuitas, por eso florecen como las malas hierbas, para mi desesperación, que procuro rechazar insistentemente, a veces con verdadera iracundia, al pretender refluyan en los antiguos alumnos que están esperando, como agua de mayo, al cliente de pago que tarda en llegar. Y así os pongo tres tipos de ejemplo, si bien los dos primeros no corresponden a la matrícula, en materia del día de hoy. Los ejemplos serían el de la encantadora señorita...

que vive sola y firma dos contratos de arrendamiento con dos agencias distintas en el mismo día, pese a que solamente podrá cumplir uno de los dos contratos. La señora Madurita, que quiera todo trance cambiar de barrio y entrega a cuenta, casi no sabe a quién, cuatro millones de pesetas en una agencia inmobiliaria para la compra de un piso que no se ha molestado si quieren ir a verlo por fuera. O este es el tema de hoy y ya es el tercer ejemplo. El señorón importante, dedicado a la especulación inmobiliaria, creyéndose un auténtico listillo y además un tiburón que se las sabe todas, al que meten de clavo un solar precioso, pero grabado con una enorme hipoteca de cuya existencia no se enteró por haber ido solamente al ayuntamiento a enterarse del volumen de

edificación, pero no al registro de la propiedad. Profesor, quiero decir que hoy vamos a ir de retales. Uy, sí. ¿Qué frase más femenina y bonita?

genita, chispeante y ácida como una burbuja y al mismo tiempo tan gráficamente acertada, pues se suelen llamar pedantemente diversos supuestos que pueden acaecer a los retales o parcelas de una realidad conflictiva que pertenecen todos ellos a idéntica pieza de tela. La incidencia que la seguridad del tráfico jurídico y las peculiaridades de los derechos reales de garantía y su naturaleza formal que, usando como instrumento la publicidad del registro de la propiedad, acarrearán unas consecuencias económicas y jurídicas no previstas por quien resulta ser una víctima, negándose a reconocer se deba todo a su imprevisión y a la existencia de unas reglas de juego de las que él quiso prescindir olímpicamente. Para que el juego de los diferentes retales se entienda, y pensando en hacer una travesura más en este curso, os voy a poner un esquema de

supuesto de hecho, siempre con los mismos personajes, pero que será en cada uno de ellos, y por eso los voy a enumerar más tarde, un poco distinto en alguna circunstancia especialmente relevante, con la finalidad concreta de hacer patente la incidencia de cada variante, es decir, del radical cambio producido por el solo cambio de un dato. El supuesto, insisto, general o tipo, es el siguiente. Fulanito de Copas es propietario de una finca urbana preciosa, de la de Llovisto, bonitos herrajes en los balcones y miradores, de cuatro plantas, cita en la zona del barrio de Salamanca madrileño, inscrita su nombre en el registro de la propiedad por herencia de su difunta madre, pero desdichadamente está toda alquilada desde hace 36 años con rentas antiguas, a una rara estirpe de familias. El que, sin parentesco conocido entre sí, se unifica con la familia,

en gozar de una vitalidad y salud a prueba de bomba, y su único temor es les caiga un rayo en la cabeza. Pero con gran pesadumbre del propietario, no se ha producido ningún evento de esos entre sus inquilinos, ni hay visos de poder declarar en ruina la casa, ni siquiera de que se incendie. Y fulanito de copas está viéndole llega su última hora a él, antes que a cualquiera de sus inquilinos, por todo lo cual anda depre y macilento. Como necesita dinero para la boda de una hija suya, ha pedido a la sucursal madrileña de la caja de ahorros de su provincia un crédito, aportando como garantía su titularidad dominical de la casa del barrio de Salamanca, y como favor especial por haber sido compañeros de estudios durante su interminable bachillerato, el director de la entidad bancaria, jugándose un poco el tipo, valoró muy alta la casa. En 500 millones de pesetas. Y le concedió un...

préstamo de 50 millones de pesetas, rebajándole lo más posible los intereses al ponerle sólo el 7%, otorgándole un plazo de 20 años para la amortización y devolución del préstamo. Pues de esa forma, a lo mejor, quien tiene que devolver el préstamo son los herederos de fulanito de copas y entre tanto éste vive tranquilo tirando del crédito concedido. Pese a las facilidades concedidas y a las impresiones del banquero, fulanito de copas ha decidido vender la finca a primitivo de las espadas, cosa que efectuó en documento autorizado por notario en donde se describió la finca. Se hizo constar su inmatriculación registral y se fijó el precio de venta en 50 millones de pesetas pagados al contado mediante un talón bancario que se reseñaba en el documento notarial, en el que también se manifestaba que pese a estar toda la casa alcalde, se desequilaba como se veía en el documento.

vendía en su conjunto y ninguno de los inquilinos era titular más que de una porción concreta, no procedía a retracto arrendaticio alguno. Profesor Carballo, esto que acaba de contar es lo que ha llamado el supuesto tipo general. ¿Pero cuáles son las posibles modificaciones a que antes aludió? Ahora mismo voy a meterme con ellas y para un mejor y más claro entendimiento de las diversas variantes, las voy a numerar correlativamente. Otorgando al que entre los dos hemos llamado ya supuesto tipo o general el número cero. La diversidad número uno está constituida por la venta de la cosa hipotecada con la misma naturalidad que si no estuviera hipotecada y al margen absolutamente de que el comprador de la cosa hipotecada conozca o no la existencia de la hipoteca que va a producir sus peculiares efectos tanto si conoce su hipoteca como si no conoce su hipoteca. ¿Qué es lo que se llama la diversidad?

el comprador como si no la conoce. Esta diversidad número uno, que aparentemente debiera ser muy poco frecuente, ya que a nadie se le debiera ocurrir comprar una casa sin averiguar la situación de la misma en el registro de la propiedad, ocasiona el enorme riesgo de que si el vendedor, que es el deudor hipotecario, no paga la deuda garantizada con el derecho real de hipoteca que gravita sobre la casa o finca vendida, el dueño de la casa o finca grabada como la hipoteca se va a encontrar en la penosa alternativa de o bien desamparar o abandonar la casa o finca adquirida, perdiendo el precio que por ella pagó en el momento de su adquisición, o pagar él mismo la deuda hipotecaria con lo cual aumenta el costo de la casa o finca adquirida en ese exacto importe que en nuestro caso serían 20 millones. más de pesos

setas. O, finalmente, ver con sorpresa que se enajena su finca para responder de la deuda hipotecaria que en su momento contrajo fulanito de copas con la entidad bancaria y de la que responde con la peculiar responsabilidad procedente de los derechos reales de garantía la finca que ahora es de primitivo de las espadas, aunque éste no tenga responsabilidad personal alguna en la deuda contraída por fulanito de copas, que es el verdadero deudor personal, aunque se pueda decir con una incorrección de lenguaje que yo cometo conscientemente para una mejor comprensión de mis oyentes que, en verdad, quien debe la deuda hipotecaria es la finca y por eso se va contra la finca al margen de quien sea el propietario. Fijaros que esto que estoy diciendo es extraordinariamente importante. Gracias.

y rompe los moldes de los derechos de obligación. Profesor Carballo, me deja atontada con esto que cuenta. ¿Quiere decir usted, o es que yo he entendido fatal, que en esta diversidad el resultado es casi el mismo que si el comprador de la finca debiera a la entidad bancaria las pesetas que se ha comido el antiguo dueño de la casa vendida? Es decir, ¿que la deuda que contrajo fulanito de copas la va a pagar Primitivo de las Espadas? Efectivamente, ese es el trágico resultado final. Para tratar de explicarlo con un poco de brevedad, habría que aludir a que la responsabilidad personal por la deuda contraída sigue siendo de fulanito de copas, pero la responsabilidad real de res igual a cosa es de la cosa sobre la que gravita la responsabilidad del derecho real de garantía hipotecaria, al margen absolutamente, de quien sea.

el propietario de la casa grabada con el derecho real de hipoteca. Por eso, insisto, hay que distinguir dos posibilidades para el banco al no haberse pagado la deuda hipotecaria en el momento de su vencimiento. Y este, el banco acreedor, puede elegir entre dos caminos. A. Exigir la responsabilidad personal del artículo 1911 del Código Civil contra fulanito de copas. Estaríamos en el mundo

o en el campo de las obligaciones y contratos. B. Exigir la responsabilidad real, típica de los derechos reales de garantía, contra cualquiera que sea el dueño de la cosa inmueble que responde. Responde la misma cosa, con su valor en venta, fijado en el momento de la constitución del derecho real de garantía para esta posibilidad. Y por lo tanto...

estaremos en el ámbito peculiar de los derechos reales con sus reglas peculiares. Lo que suele pasar, pues los acreedores no suelen ser tan tontos como a los deudores convendría, es que el acreedor, en este caso la entidad bancaria, va a elegir siempre el camino señalado con la letra B, por cuanto es el más fácil, el más rápido y, además, el más seguro. La diversidad número dos consiste en que primitivo de las espadas, al adquirir la finca de fulanito de copas, enterado de la existencia y de la cuantía de la deuda hipotecaria, se subroga él mismo en el cumplimiento de la deuda hipotecaria, tomándola como cosa propia, liberando a fulanito de copas, sin media el consentimiento expreso de la entidad bancaria, y en este caso,

habrá comprado la casa o finca en un precio que será exactamente el fijado en la escritura notarial, al cual habrá que sumar la cantidad del crédito hipotecario que inicialmente debía pagar fulanito de copas y que ahora deberá pagar primitivo de las espadas. Profesor Carballo, ¿queda algún retal por ver? Sí, mi traviesa Charo, queda el último retal y no sabes tú bien hasta qué increíble punto tu pretensión de hacer una picardía a mi costa ante el micro sirve perfectamente para resaltar el último aspecto que es menester tratar. Es precisamente lo que hemos llamado antes la tercera diversidad en el mismo supuesto general y que aquí está modificado. Modificado por cuanto el adquirente de la casa sobre la que recae el derecho real de hipotecaria.

es decir, Primitivo de las Espadas, establece claramente en la escritura de compraventa notarial que firma con fulanito de copas que si bien el precio de la compra son 50 millones de pesetas, solamente paga 30 millones de pesetas al vendedor, pues retiene Primitivo de las Espadas los 20 millones de pesetas a que asciende el importe de la deuda hipotecaria para no verse afectado en la cuantía del precio de adquisición en el supuesto de que fulanito de copas se despreocupe del pago de la deuda hipotecaria. Profesor, es este el último espacio radiofónico de este año. ¿Le parece bien añadir unas palabras de despedida? Sí, me parece muy bien. Pero no serán... No serán de despedida, sino en nombre propio. Y en el techazo...

serán palabras esperanzadas, hasta civil cuarto. Pues en octubre ya estaremos de nuevo con vosotros, y sí quiero dejaros, como palabra mía exclusiva, una pequeña zanganada de las mías. Quiero que mis alumnos sean conscientes, y por lo tanto, si alguno dice que ha suspendido la asignatura por mi grandísima culpa, aduzcan los demás que si han aprobado la asignatura ha sido también por mi mismísima grandísima culpa. No me parece justo se me inculpe de los no aptos exclusivamente, para decir que en cambio los aprobados y las matrículas son ganadas a pulso por el alumno, en tanto los no aptos son evidentes cabronadas injustificadas. Muchísimas gracias, profesor Carballo, que como siempre con su tono distendido da por finalizado.

la intervención en Revista de Derecho a lo largo de este curso académico. Gracias y buenas noches. Buenas noches, Charles. Con la misma sintonía que iniciamos la Revista de Derecho, nos despedimos por esta noche. Les emplazamos no para el próximo viernes, ya que es día no lectivo con motivo de la

celebración del 1 de mayo, sino hasta el viernes 8 de mayo, que les ofreceremos las intervenciones de los profesores del último curso de licenciatura. Si desean seguir con nosotros, les recuerdo que en el próximo viernes, recordamos que estaremos en antena.

hasta las 11 de la noche. A continuación, el informativo semanal de la UNED se ocupará de las posibilidades del vídeo en la educación a distancia. Ya nada más. Como siempre, gracias por su atención. Estuvimos con ustedes haciendo este programa Beatriz Santamaría en la mesa de sonido y Charo López de Haro ante el micrófono. Buenas noches y feliz fin de semana. Gracias.

Gracias.