

MONDEJAR PEÑA, M.^a ISABEL: *Las subastas judiciales forzosas*, ed. Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2008, 581 pp.

La obra objeto de esta recensión tuvo su origen en la tesis doctoral que la Profesora Mondejar elaboró bajo la dirección del Profesor Doctor D. Antonio Manuel Morales Moreno y que obtuvo la máxima calificación en su defensa ante un tribunal de prestigiosos profesores de Derecho Civil (Profesores Doctores Miquel González; Caffarena Laporta; Cabanillas Sánchez; García Rubio; Prats Albentosa). Este dato, por sí mismo, ya da una idea de la calidad e interés que tiene el citado libro, así como la calidad investigadora de la autora.

Dejando a un lado este dato y entrando en el análisis de la obra hay que comenzar por señalar que es un trabajo muy extenso cuyo objeto de estudio, como señala el profesor Dr. Morales Moreno en el prólogo, es el sistema de transmisión de la propiedad en las ventas judiciales, tanto cuando el bien pertenece al ejecutado como cuando pertenece a un tercero. Diversas razones, según manifiesta la propia autora, la han llevado a realizar este estudio junto al interés personal están la repercusión práctica del tema y la necesidad de dar coherencia y coordinación a la diversidad de normas que afectan a la materia: de derecho material, procesal y registral.

Para conseguir su objetivo, la Dra. Mondejar divide la obra en dos partes. Una primera en la que, bajo el título «La transmisión del dominio en las subastas públicas de bienes inmuebles en el procedimiento de ejecución de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil», se dedica al análisis del sistema transmisivo regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil para la subasta forzosa. Para llegar a una conclusión, analiza distintas fases y elementos que conforman el procedimiento ejecutivo. Así, comienza en un primer capítulo por comparar el sistema transmisivo de la Ley de Enjuiciamiento Civil con el del Código civil (art. 609), valiéndose también de la evolución histórica de la normativa que regula el procedimiento de ejecución a partir de 1855. Posteriormente deja claras cuáles son las características particulares de la transmisión en enajenaciones judiciales forzosas analizando la pluralidad de sujetos que intervienen (ejecutante, ejecutado, sucesores de las partes y terceros); el carácter procesal de la enajenación; la complejidad del fenómeno transmisivo por la existencia de enajenación forzosa y adquisición voluntaria y el carácter derivativo de la adquisición.

En el segundo capítulo analiza minuciosamente las actuaciones procesales previas a la subasta comenzando con las anteriores al embargo (requerimiento de pago según el título ejecutivo; despacho de ejecución; notificación al ejecutado); continúa con un minucioso análisis del concepto doctrinal y legal de embargo, las funciones y presupuestos del embargo, diferencias con el reembargo y la garantía registral del embargo mediante la anotación preventiva. Termina el capítulo con el estudio de las actuaciones procesales posteriores al embargo y anteriores a la subasta, como son fundamentalmente las notificaciones y comunicaciones que afectan a la eficacia de la adquisición y preservan los intereses en juego (ejecutante, ejecutado, terceros con derechos posteriores al embargo; arrendatarios u ocupantes; etc.), llegando a la comunicación de la subasta mediante edictos que se asimila a la oferta contractual.

El capítulo tercero contiene el análisis detallado y minucioso de la subasta. Tras discutir su concepto y regulación jurídica la autora entra en el análisis de sus elementos, fundamentalmente, los subjetivos [pluralidad de sujetos:

licitadores o postores; cesionario del remate; dueño del bien subastado) y los objetivos [cosa o derecho que se subasta y precio de salida. Respecto a la cosa o derecho deja claro que han de ser susceptibles de embargo y enajenación, afronta los posibles problemas en caso de pérdida o destrucción total o parcial del bien o derecho en el periodo entre el embargo y la subasta, y analiza la situación jurídica del bien subastado respecto de cargas y gravámenes centrándose en las que subsisten y las que desaparecen. Con relación al precio de salida de la subasta compara la situación antes y después de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 y va analizando los distintos pasos en la fijación del precio: tasación por precio de mercado, con deducción de cargas anteriores y fijación del precio del remate comparándolo con el importe del crédito ejecutado, intereses y costas. Ese precio no ha de ser justo en todo caso. También analiza las consecuencias de la subrogación por el adquirente en las cargas anteriores sobre el bien, lo que para la autora no es novación sino asunción cumulativa de la situación pasiva con un sujeto cuya responsabilidad se limita al bien adquirido. En este apartado de elementos objetivos acaba analizando la posibilidad de aplicar el régimen de vicios ocultos (art. 1484 CC) lo que no es posible al intervenir peritos; y de gravámenes ocultos (1483 CC) que si es aplicable]. Tras los elementos objetivos se centra en el acto de la subasta y la adjudicación a favor del ejecutante cuyo acto de adquisición tiene función de pago si bien no es asimilable totalmente, porque la subasta si bien es una venta forzosa sin intervención del deudor tiene diferencias con la compraventa contractual. Acaba destacando los efectos de la aprobación judicial del remate respecto del ejecutado, de terceros ajenos, hacia el rematante y hacia los demás licitadores.

En el capítulo cuarto se estudian los elementos posteriores a la aprobación judicial del remate o adjudicación. Comienza con los efectos del pago del precio como condicionante de la adquisición del dominio a diferencia de lo que ocurre en el Código civil, y sino se hace y no hay otros postores se entra en la subasta en quiebra. Continúa con el reparto del precio entre ejecutante y titulares de las cargas canceladas y el destino de dicho precio que depende de los sujetos interesados y de su situación. El sobrante debe repartirse y se procede después al testimonio del auto de adjudicación y la entrega de títulos de propiedad al rematante si existen, así como de la posesión judicial que no implica entrega material. Acaba el capítulo con la cancelación de los asientos de cargas y gravámenes posteriores al de la ejecución, así como supuestos exceptuados; y, la inscripción del título judicial como fin del proceso de ejecución donde se pone de manifiesto la situación de la finca en el momento de la inscripción y sus consecuencias a favor del ejecutado o de un tercero.

El capítulo quinto se dedica al momento en que el rematante adquiere la propiedad. Se realiza un estudio exhaustivo de la doctrina y jurisprudencia y se destacan las ventajas de fijar tal momento. La autora analiza críticamente los distintos momentos en que se podría considerar realizada la transmisión: aprobación del remate por Secretario; aprobación judicial del remate; pago del precio; aprobación judicial del remate y expedición del testimonio del auto de adjudicación.

La segunda parte del libro lleva el título de «Régimen jurídico de la adquisición judicial cuando el bien enajenado judicialmente pertenecía a un sujeto distinto del ejecutado con anterioridad al embargo». Comienza con un capítulo sobre el embargo de cosa ajena: efectos para las partes del procedi-

miento; medidas legales para evitarlo; eficacia del embargo y consecuencias según quien hizo la elección del bien.

En el segundo capítulo analiza diversos medios de defensa del titular del bien para evitar la venta judicial. Comienza con la posibilidad de una oposición previa al embargo: forma de oponerse y requisitos, alzamiento del embargo de oficio o a instancia de parte y consecuencias; continúa con la posibilidad de una tercería registral tal y como se prevé en los artículos 658 Ley de Enjuiciamiento Civil y 38.III LH. En este punto se muestra la disputa doctrinal sobre el desembargo y excepciones al sobreseimiento. Finalmente acaba con el análisis de la tercería de dominio: momento de su interposición; naturaleza y fines de ésta; presupuestos de estimación e imposibilidad de reconvencción. Incluso, la autora plantea la posibilidad de ejercitar una acción declarativa de dominio antes de la ejecución.

El capítulo tercero se dedica al remate de cosa ajena. Se ofrece por parte de la profesora Mondejar un abanico de acciones posibles que puede ejercitar el titular dominical anterior al embargo según distintas situaciones registrales y posesorias en que puede estar el bien al practicarse la traba. Cabe que el juez de oficio pida la nulidad de la subasta de cosa ajena, para lo que es necesario calificar jurídicamente el título de adquisición. ¿Es realmente la subasta nula o más bien sería anulable? Tras analizar el tratamiento de la subasta de cosa ajena en la legislación urbanística y el de la compraventa en el Código civil, y tras ver la posición de la doctrina y jurisprudencia en España, la autora entiende que el embargo de cosa ajena en la Ley de Enjuiciamiento Civil es eficaz por tanto la venta también. No hay nulidad absoluta sino anulabilidad de la venta porque se trata de facilitar la adquisición al rematante de buena fe. A pesar de esta conclusión analiza distintos supuestos de nulidad (por falta de causa, falta de objeto, etc.) y de anulabilidad (por dolo, por error, etc.) e incluso de resolución por incumplimiento (1124 CC).

El titular dominical anterior al embargo tiene acciones tras la aprobación del remate. Éste es el objeto del capítulo cuarto. Esas acciones varían según se entienda el carácter de la enajenación como venta procesal. Así, se analiza la posibilidad de ejercitar la nulidad de actuaciones si existe situación de indefensión por no haberse utilizado los medios legales para evitarla y los efectos de tal nulidad; también se plantea la posibilidad de ejercitar una acción reivindicatoria o declarativa con las condiciones del art. 348 CC, así como la posible aplicación del artículo 462,2.º CC para estimar la reivindicatoria.

También caben medidas de protección para el adquirente judicial de cosa ajena por aplicación del artículo 464.2.º CC: mediante la adquisición por usucapación ordinaria salvando el defecto de titularidad del transmitente si no hay vicios en el título adquisitivo. O bien de usucapación *secundum tabulas* (art. 35 LH) si hay inscripción. También se propone la usucapación *contra tabulas* del artículo 36 LH. Incluso, la posibilidad de aplicación de los artículos 32 y 34 LH si no se inscribió antes el titular real, y hay buena fe en el momento de la adquisición en la subasta. Si no hubiera inscripción del bien, la inmatriculación del adquirente judicial no estaría protegida por el 34 pero sí por el 32.

En caso de desestimación de la reivindicatoria es posible pedir el resarcimiento de daños por el titular del bien ejecutado, a través de diversas acciones. Una primera sería la acción penal por estafa procesal; otra la de enriquecimiento injusto como condición por intromisión o incluso la acción por daños del artículo 1902 CC que es totalmente compatible con la de enriquecimiento. Otras acciones podrían ser contra el ejecutante por daños y contra la Administración de justicia por su funcionamiento anormal (art. 121 CE).

El capítulo quinto analiza las garantías del adquirente judicial. Concretamente la posibilidad o no de que juegue el saneamiento por evicción (art. 1475) en la venta judicial y sus consecuencias. La autora hace un análisis exhaustivo de doctrina y jurisprudencia y llega a la conclusión de que sí cabe pero a través del análisis del 1478, manifestando los requisitos necesarios y el sujeto obligado al saneamiento que no es otro que el ejecutado. Si se da el saneamiento deben otorgarse al adquirente judicial acciones indemnizatorias que no serán ni contra el titular dominical anterior al embargo ni contra la Administración de justicia por enajenación indebida.

Finalmente termina con conclusiones un apartado de conclusiones finales sobre la totalidad de la obra y la bibliografía.

Se puede decir que estamos ante un gran estudio muy útil en la práctica y muy preciso teóricamente. La Doctora Mondejar va analizando de forma exhaustiva y minuciosa cada uno de los múltiples problemas que se van planteando en los diversos puntos analizados. Para ello utiliza no sólo toda la bibliografía existente, sino también toda la jurisprudencia del Tribunal Supremo que hay al respecto así como todas las resoluciones de la Dirección General.

Destaca la gran facilidad que tiene la autora a la hora de utilizar con precisión los conceptos y su gran conocimiento sobre el Derecho Patrimonial, tanto en su aspecto estático (derechos reales y Registro de la Propiedad) como dinámico (obligaciones y contratos).

El resultado final es una obra muy bien escrita, fácil de entender a pesar de la complejidad del tema y muy útil tanto para la doctrina científica como para los profesionales de la práctica jurídica, debido a la gran cantidad de material utilizado así como a la ingente masa de cuestiones prácticas planteadas a lo largo de la obra. Es una obra imprescindible en las bibliotecas de todo profesional del Derecho.

Remedios ARANDA RODRÍGUEZ
Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad Carlos III

RUDA GONZÁLEZ, Albert: *El daño ecológico puro. La responsabilidad civil por el deterioro del medio ambiente, con especial atención a la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de responsabilidad medioambiental*, (prólogo de Miquel Martín Casals), ed. Thomson-Aranzadi, Navarra, 2008, 709 pp.

La monografía que es objeto de la presente recensión, es la reelaboración de la magnífica tesis que el Dr. Ruda realizó bajo la dirección de su maestro, el Dr. Martín Casals, Catedrático de Derecho civil de la Universidad de Gerona, que mereció la calificación de excelente *cum laude* por unanimidad con mención de doctorado europeo, por un tribunal compuesto por los profesores Salvador Coderch (Presidente), Pantaleón, Sinde Monteiro, Koch y yo mismo, que actúe como Secretario. La calidad de la tesis está avalada además por la obtención del Premio nacional sobre protección