La adjudicación de bienes   
en la proyectada Ley de eficiencia procesal

Rubén López Picó

Profesor Ayudante Doctor en Derecho Procesal

Universidad de Granada

[rubenlopezpico@ugr.es](mailto:rubenlopezpico%40ugr.es?subject=)

1. INTRODUCCIÓN

La Ley de Enjuiciamiento Civil LEC 1/2000, de 7 de enero -LEC- estableció dentro del Título IV “De la ejecución dineraria”, de su Libro III “De la ejecución forzosa y de las medidas cautelares”, un Capítulo IV “Del procedimiento de apremio” -arts.634 al 680- dedicado, únicamente, a la regulación del procedimiento de apremio y, a su vez, dentro de éste, a la gran novedad del momento: un único sistema de subastas judiciales con matices o particularidades -dependiendo del tipo de bien mueble o inmueble objeto de la misma- a fin de poder lograr, así, el mejor resultado económico posible a la vez que la reducción de los costes y gastos derivados del propio desarrollo del procedimiento de apremio y, por ende, de la subasta judicial.

Precisamente, la subasta judicial fue la principal afectada por la reforma que la LEC 1/2000 -operada por la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, y la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil-experimentó en materia de ejecución forzosa, al sufrir importantes y significativos cambios; destacándose, especialmente entre todos ellos, la implantación, a partir del 15 de octubre del año 2015, de un nuevo modelo de subasta judicial de bienes muebles e inmuebles cuyo desarrollo tiene lugar, exclusivamente, de forma electrónica, a través del Portal Electrónico de Subastas Judiciales y Administrativas creado ad hoc dentro de la AEBOE.

Quizás sea por el carácter, aún, novedoso -apenas han transcurrido siete años desde la reforma de la LEC-, o por la imprecisa y deficiente técnica legislativa a la hora de abordar la redacción de su articulado, pero lo cierto es que el actual régimen jurídico de la subasta judicial electrónica de bienes muebles e inmuebles plantea multitud de interrogantes y cuestiones prácticas de enorme importancia e interés que al no haber sido aún resueltas, adecuadamente, por el Legislador han acabado derivando en la aparición de ciertos problemas jurídicos.

Esta realidad jurídica, en la que advertimos imprecisiones y deficiencias legislativas, junto al indudable interés práctico que la institución procesal de la subasta judicial despierta en los diferentes operadores jurídicos -LAJ, Notarios, Registradores, Funcionarios públicos, Abogados y Procuradores- y, también, en todas aquellas personas físicas y jurídicas interesadas en la adquisición de bienes muebles e inmuebles, así como, derechos a través de su participación en el desarrollo de la misma, ha motivado la inclusión de su reforma en la futura Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia que persigue, especialmente, la agilización de sus trámites, la mejora de los precios de adquisición y la rápida adjudicación de los bienes muebles e inmuebles que conforman su objeto.

2. ADJUDICACIÓN DE   
LOS BIENES SUBASTADOS

2.1. La adjudicación de los bienes subastados con licitadores

2.1.1. La mejor puja es igual o superior al 50% del avalúo de los muebles o al 70% del valor de salida a subasta de los inmuebles

Dentro de este primer supuesto, a su vez, encontramos varios escenarios posibles:

A. Cuando la mejor puja es realizada por un licitador diferente al ejecutante

Cuando la mejor puja es igual o superior al 50% del avalúo del bien inmueble o al 70% del valor por el que el bien inmueble salió a subasta judicial, el LAJ -mediante decreto-, en el mismo día o en el siguiente al fijado para el cierre de la subasta judicial, aprobará el remate de la misma en favor del mejor licitador. Este hecho, se le notificará para que consigne, en el CDCJ, la cuantía económica total de su puja -minorada en la cuantía económica del depósito previo efectuado- en el plazo temporal de diez o de cuarenta días -bienes muebles e inmuebles, respectivamente. Arts.650.1 y 670.1 LEC-. Efectuado el pago requerido, el LAJ dictará el oportuno decreto de adjudicación que, además, de expresar este hecho y las circunstancias necesarias para su inscripción registral con arreglo a la Legislación Hipotecaria -bienes inmuebles, esencialmente-, permitirá poner al rematante en posesión de los bienes muebles e inmuebles adquiridos en la subasta judicial -arts. 650.7 y 670.8 LEC, respectivamente-. El incumplimiento de la obligación de pago, automáticamente, supondrá para el rematante la pérdida de la cuantía económica, previamente, consignada para participar como licitador en el desarrollo de la subasta judicial -art.653.1 LEC-, al actuar ésta como garantía del cumplimiento de su obligación de pago[[1]](#footnote-1); llevando, además, asociada la aplicación de lo dispuesto por el contenido del art.652.1.2º LEC.

El cómputo del plazo temporal señalado para efectuar el pago íntegro del remate de la subasta judicial se inicia desde el momento de la notificación, al mejor licitador, del decreto de aprobación del remate de la subasta judicial a su favor; dictándose éste en el mismo día o en el siguiente al de su cierre, recordemos. Sin embargo, la modificación del contenido de los arts.650.1 y 670.1 LEC por el actual Proyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia destaca por el hecho de que, en ambos supuestos -subasta judicial de bienes muebles e inmuebles-, el cómputo del plazo temporal fijado por la LEC para hacer frente al pago, íntegro, del remate de la subasta judicial se iniciará a partir del momento del cierre de ésta y no desde el momento de la notificación, al mejor licitador, del decreto de aprobación de su remate, aunque éste se dicte por el LAJ al día siguiente al de la terminación de la subasta judicial; no siendo necesaria notificación personal alguna, tal y como recoge el, también, futuro art.644 LEC. Así, lo lógico sería que el decreto de aprobación del remate de la subasta judicial se aprobase, también, a su cierre.

PEREA GONZÁLEZ[[2]](#footnote-2) señala que esta nueva propuesta normativa pretende adelantar el cómputo de los plazos relativos al pago del precio y traslado para mejor postura a la fecha del cierre de la subasta judicial y no como ocurre en estos momentos: tras la comprobación del resultado por el LAJ una vez celebrado el acto de la subasta judicial. Ello plantea importantes dudas en lo relativo a su eficacia práctica y a la posición que ocupa el ejecutado, quien, para conocer del despliegue o no de la opción de la mejor postura habrá de calcular los porcentajes resultantes con arreglo al resultado que arroje al cierre de la subasta judicial, cuestión nada sencilla.

Además, en el supuesto de la subasta judicial de bienes inmuebles, el plazo temporal fijado para efectuar dicho pago se reduce de los cuarenta a los veinte días bajo el pretexto de que el actual plazo temporal ralentiza, excesivamente, el trámite y la devolución de las consignaciones previas a los licitadores que realizaron su puja con reserva. Minoración que colisiona, frontalmente, con uno de los objetivos esenciales a alcanzar por el actual modelo de la subasta judicial electrónica: la participación del mayor número de licitadores posible; concediéndoles, para ello, un plazo temporal, lo suficientemente amplio, que les permita poder obtener los recursos económicos necesarios con los que abonar o financiar, íntegramente, la cuantía económica de sus pujas.

B. Cuando la mejor puja se realiza por el propio ejecutante

Si el propio ejecutante participa como licitador en el desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles -cumpliendo, para ello, los requisitos exigidos en el art.647.2 LEC- y resulta ser quien realiza la mejor de todas las pujas efectuadas -siendo ésta igual o superior al 50% del avalúo del bien mueble o al 70% del valor por el que el bien inmueble salió a subasta judicial-, aprobado el remate de la subasta judicial, mediante decreto del LAJ, éste último procederá a efectuar la oportuna liquidación de lo debido al ejecutante en concepto de principal, intereses y costas; notificándole, posteriormente, el resultado de la misma.

En el supuesto de existir alguna diferencia económica entre la liquidación de lo debido al ejecutante y el precio final de adjudicación de los bienes subastados, el ejecutante procederá a realizar el pago de la misma en el plazo temporal de diez días -bienes muebles. Art.650.2 LEC-,a contar desde el momento de la recepción de la liquidación efectuada por el LAJ. A continuación, el LAJ dictará el oportuno decreto de adjudicación a fin de ponerle en posesión de los bienes muebles adquiridos.

Aunque para las subastas judiciales de bienes inmuebles, el Legislador no establece, expresamente, ningún plazo temporal para realizar dicho pago, entendemos que por analogía -art.670.1 LEC-, el plazo temporal para su realización, también, sería de cuarenta días, a contar desde la recepción de la liquidación efectuada por el LAJ. Esta misma cuestión ha sido, finalmente, aclarada por el actual Proyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia, al recoger en su art.670.2 que en el supuesto de la subasta judicial de bienes inmuebles, el plazo temporal fijado para la realización del mencionado pago, será, también, de diez días.

Aprovechando la reforma de la subasta judicial, el Legislador ha establecido, a través de los arts.650.2 y 670.2 in fine del actual Proyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia, que de declararse su quiebra -art.653 LEC- a causa del impago por el ejecutante del precio final de adjudicación de los bienes muebles e inmuebles, en ella, subastados, éste, además, de asumir el pago, íntegro, de todos los gastos necesarios para la celebración de una nueva subasta judicial, también, será penalizado económicamente; siéndole descontado de su crédito la cuantía económica equivalente al importe de la consignación previa que el resto de licitadores debieron efectuar para participar en el desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles mediante la realización de sus pujas. Se trata de no dejar impune aquella actuación del ejecutante que, dolosamente, origina un perjuicio económico y patrimonial para el ejecutado y resto de licitadores.

C. Pago del remate a plazos con garantías bancarias o hipotecarias suficientes

Cuando solo se realizasen pujas superiores al 50% de avalúo del bien mueble o al 70% del valor por el que el bien inmueble salió a subasta judicial, pero ofreciéndose realizar el pago del precio ofertado por ellos a plazos con garantías bancarias o hipotecarias suficientes, se informará al ejecutante, para que, en los cinco o veinte días siguientes, pueda solicitar su adjudicación por el 50% de su avalúo o por el 70% de su valor de salida a subasta -bienes muebles e inmuebles, respectivamente-. Al encontrarnos ante un derecho de adquisición preferente del ejecutante -otro privilegio otorgado por el Legislador-, si éste no hiciese uso del mismo, el remate se aprobará -mediante decreto del LAJ- en favor de la mejor de las pujas realizadas con las condiciones de pago y garantías bancarias o hipotecarias suficientes ofrecidas en ella -art.650.3 y art.670.3 LEC-[[3]](#footnote-3).

En las subastas judiciales, para que el pago del precio total de adjudicación de los bienes muebles e inmuebles, en ellas, subastados, se pueda efectuar en plazos y con garantías bancarias o hipotecarias suficientes, resultará necesario, tal y como señala ESCRIBANO MORA[[4]](#footnote-4), que las pujas realizadas por los licitadores cumplan los requisitos legales exigidos:

* La petición relativa a la adquisición de los bienes muebles e inmuebles subastados judicialmente bajo condiciones de pago a plazos y con garantías bancarias o hipotecarias suficientes, debe efectuarse cuando el licitador realiza su puja. La calificación como garantías bancarias o hipotecarias suficientes, le corresponde realizarla, en exclusiva, al LAJ en atención a las circunstancias bajo las que se efectuará el pago, los plazos ofrecidos y demás aspectos relevantes. Además de ello, también, le corresponderá solicitar al Portal Electrónico de Subastas Judiciales y Administrativas de la AEBOE toda la información sobre las pujas realizadas y la petición de pago a plazos con garantías bancarias o hipotecarias suficientes presentada por alguno de los licitadores que participan en el desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles a fin de poder comprobar si se cumplen, o no, los requisitos legales exigidos y, en consecuencia, admitir o inadmitir tal petición.
* Las pujas realizadas por el resto de licitadores que, también, participan en el desarrollo de la misma subasta judicial deben ser superiores al 50% del avalúo de los bienes muebles o al 70% del valor por el que los bienes inmuebles salieron a subasta judicial.
* Si la puja realizada por alguno de esos mismos licitadores superase los porcentajes antes señalados y, además, ofreciese pagar al contado el precio total de adjudicación de los bienes muebles e inmuebles objeto de la subasta judicial, esta última forma de pago será preferible a la del pago en plazos y con garantías bancarias o hipotecarias suficientes, aunque la cuantía económica de la puja fuese inferior.

De ese modo, aunque es posible que los licitadores puedan pedir el pago aplazado con garantías bancarias o hipotecarias suficientes del precio de adjudicación de los bienes muebles e inmuebles subastados judicialmente, el actual sistema de pujas electrónicas dificulta, en gran medida, su materialización. Pues si durante el desarrollo de la subasta judicial se hubiese realizado una única puja ordinaria sin propuesta de pago aplazado con garantías bancarias o hipotecarias suficientes, con independencia de cual fuese su cuantía económica, ya no cabría admitirla a posteriori. Además, sería suficiente que durante su desarrollo se hubiese realizado, al menos, una puja ordinaria por cualquier licitador sin propuesta de pago aplazado con garantías bancarias o hipotecarias suficientes -independientemente de su cuantía económica- para que, tampoco, se admitiese esta última forma de pago, al tener preferencia la primera sobre ella. Y todo ello, con el alto riesgo de poder perder la cuantía económica, previamente, consignada por el licitador que ha realizado la puja acompañada de la petición de pago aplazado con garantías bancarias o hipotecarias suficientes, ya que si su petición es inadmitida -mediante decreto del LAJ, recurrible en reposición y, posteriormente, en revisión-, deberá proceder a efectuar el pago, íntegro, del precio ofertado por los bienes muebles e inmuebles objeto de la subasta judicial en el plazo temporal fijado, para ello, por la LEC: diez y cuarenta días, respectivamente. Esta opción, es decir, la posibilidad de efectuar el pago del remate a plazos con garantías bancarias o hipotecarias suficientes se suprime en el Proyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia[[5]](#footnote-5).

2.1.2. La mejor puja es inferior al 50% del avalúo de los muebles o al 70% del valor de salida a subasta de los inmuebles

La obtención del mejor precio posible por la enajenación forzosa de los bienes muebles e inmuebles que constituyen el objeto de la subasta judicial es uno de los objetivos principales a alcanzar por el actual modelo de la subasta judicial electrónica. Por esta razón, el Legislador ha pretendido que los bienes que constituyen el objeto de la subasta judicial sean enajenados forzosamente como mínimo, tal y como hemos estudiado en el apartado anterior, por el 50% de su avalúo -bienes muebles- o por el 70% del valor por el que salieron a subasta -bienes inmuebles-.

De ese modo, si la mejor puja superase esos porcentajes, el remate de la subasta judicial se aprobaría, directamente y sin objeción alguna, a favor del mejor licitador; adjudicándose, así, éste último los bienes muebles e inmuebles objeto de ella. Pero si la mejor puja realizada por cualquier licitador no consiguiese superar esos mismos porcentajes, entonces, se pondrían en marcha un conjunto de actuaciones orientadas a la búsqueda de un tercero que sí estuviese interesado en adquirir los bienes subastados judicialmente por un precio mayor al ofertado hasta el momento -no superior al 50% de su avalúo (bienes muebles) o al 70% de su valor de salida a subasta (bienes inmuebles), recordemos-.

A. Presentación por el ejecutado de un tercero interesado

Independientemente de que la mejor puja fuese realizada por cualquier licitador o por el propio ejecutante, cuando ésta fuese inferior al 50% del avalúo del bien mueble o al 70% del valor por el que el bien inmueble salió a subasta judicial “podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 50% del valor de tasación -bienes muebles- o al 70% del valor de tasación -bienes inmuebles-[[6]](#footnote-6)o que, aún inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante” -art.650.4.1º y art.670.4.1º LEC-.

En estos supuestos, el ejecutado cuenta con la posibilidad de presentar a un tercero interesado en la adquisición de los bienes muebles e inmuebles que constituyen el objeto de la subasta judicial acompañado de una puja que supere a la mejor de todas las realizadas, hasta el momento, por cualquiera de los licitadores que han participado en su desarrollo -incluida la del propio ejecutante-. No se trata de presentar a un tercero cualquiera, sino a un tercero con la suficiente capacidad y solvencia económica como para superar a la mejor de las pujas realizadas, al ofrecer por los bienes objeto de la subasta judicial una cuantía económica superior al 50%-bienes muebles- o al 70% -bienes inmuebles- del valor de tasación.

Con la intención, precisamente, de conocerla suficiente seriedad económica e interés del tercero presentado por el ejecutado, algunos autores como ACHÓN BRUÑÉN[[7]](#footnote-7) defienden la idea de que éste sea obligado, por la LEC, a prestar la debida consignación previa a fin de poder garantizar, con ella, la oferta económica realizada por los bienes muebles e inmuebles subastados judicialmente. Este mismo sentir es compartido por nuestro Legislador, al recoger en el actual Proyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia -arts.650.3.2º y 670.3.2º- que, en estos supuestos, el tercero interesado en la adquisición de los bienes muebles e inmuebles subastados deberá realizar la oportuna consignación previa a fin de poder participar como licitador en el desarrollo de la subasta judicial; siendo ésta última destinada, en el supuesto de impago, a los fines de la ejecución forzosa -arts.654 y 672 LEC. Bienes muebles e inmuebles, respectivamente- y al pago de los gastos aparejados a la celebración de una nueva subasta judicial, cuando fuese necesaria -art.653 LEC-. Sin embargo, en la actualidad, todavía, al igual que el ejecutante, el tercero interesado presentado por el ejecutado queda exento de prestar consignación previa alguna para participar en la subasta judicial.

La LEC no contempla la posibilidad de que el tercero presentado por el ejecutado ofrezca por los bienes muebles e inmuebles subastados judicialmente una cuantía económica idéntica a la de los porcentajes antes señalados, como sí sucede en el resto de los supuestos, hasta ahora, analizados. Así, la única alternativa a la situación antes descrita -oferta de adjudicación por una cuantía económica superior al 50% del avalúo del bien mueble o al 70% del valor de salida a subasta judicial del bien inmueble- radicaría en que el tercero presentado por el ejecutado ofreciese por los bienes muebles e inmuebles objeto de la subasta judicial una cuantía económica inferior a los porcentajes, inicialmente, establecidos, pero suficiente para lograr con ella la completa satisfacción del derecho de crédito del ejecutante; siendo necesario, en este último supuesto, la realización de dos operaciones previas: la liquidación de intereses y la tasación de costas para poder conocer, con exactitud, el importe total de la deuda aún impagada al ejecutante, o devolverle el sobrante que pudiese existir[[8]](#footnote-8).

El plazo temporal del que dispone el ejecutado para presentar al tercero interesado en la adquisición de los bienes subastados es de diez días, tanto en el supuesto de la subasta judicial de bienes muebles como en la de bienes inmuebles. El cómputo de esos diez días se iniciará a partir del día siguiente al del cierre de la subasta judicial -el actual Proyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia contempla que su cómputo se inicie desde el mismo momento del cierre de la subasta judicial (arts.650.3.1º y 670.3.1º)-; siendo necesario, así, dar traslado al ejecutado de la mejor puja realizada -actuación que desaparecerá en la futura subasta judicial de bienes muebles e inmuebles conforme a lo dispuesto por el art.644 del mismo Proyecto de Ley-, para que conociendo la situación jurídica-procesal existente decida si presenta, o no, a un tercero interesado, y lo más importante, pueda hacerlo en tiempo y forma; siendo de aplicación, también, aquí -al igual que en otras tantas actuaciones procesales a practicar durante el desarrollo de la subasta judicial (tasación en costas, liquidación de intereses, decreto de adjudicación, etc.)- lo ya dispuesto en relación a la notificación del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles al ejecutado no personado involuntariamente en aras de proteger su derecho fundamental a la tutela judicial efectiva del art.24.1 CE y en atención a la finalidad esencial de la norma: procurar la obtención del mejor precio posible por los bienes muebles e inmuebles subastados judicialmente a fin de poder satisfacer, íntegramente, el derecho de crédito del ejecutante. Así, en este supuesto concreto, resulta esencial que el ejecutado sea perfecto conocedor del resultado de la subasta judicial para, en consecuencia, poder actuar[[9]](#footnote-9).

Ese plazo temporal de diez días, en la práctica jurídica, se manifiesta insuficiente, pues resulta casi imposible que el ejecutado pueda encontrar, en tan corto espacio de tiempo, aun tercero interesado en adquirir los bienes objeto de la subasta judicial; más, cuando se traten de bienes inmuebles. De ahí, que el Proyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia apueste por anunciar la práctica de esta actuación en el propio decreto del LAJ que convoca la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles y no esperar hasta la terminación de la misma para que, de ese modo, el ejecutado disponga de un plazo temporal mayor para buscar, localizar y presentar al tercero interesado en la adquisición de los bienes que conforman el objeto de la realización forzosa. A futuro, no se producirá notificación personal alguna al ejecutado -como sí sucede en la actualidad-, al entender el Legislador que es obligación de todas las partes procesales implicadas e interesadas en la subasta judicial -incluido el ejecutado no personado involuntariamente; generándose, nuevamente, todo el debate jurídico en torno a los problemas de constitucionalidad que ello genera y a los que ya hemos hechos referencia al abordar, antes, la cuestión de la notificación del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles y, ahora, la de la mejora de la puja por ese mismo ejecutado-, realizar un seguimiento de su estado a través de la consulta del Portal Electrónico de Subastas Judiciales y Administrativas de la AEBOE[[10]](#footnote-10).

Ante la falta de regulación por la LEC, si el ejecutado consiguiese, en el plazo temporal de los diez días antes señalados, presentar un tercero interesado en la adquisición de los bienes muebles e inmuebles subastados, ¿cuál sería el plazo temporal del que éste último dispondría para realizar el pago del precio ofertado?, ¿diez días en el supuesto de la subasta judicial de bienes muebles y cuarenta en el de bienes inmuebles conforme al plazo temporal, de carácter general, previsto por la LEC para la realización del pago del precio de adjudicación?[[11]](#footnote-11). Esta cuestión es aclarada por el actual Proyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia, al establecer que el futuro plazo temporal fijado para que el tercero interesado realice el pago del precio ofertado será, en todo caso -bienes muebles e inmuebles- de diez días, a contar desde el momento en que efectuó la consignación previa exigida para participar en la subasta judicial. Realizado el pago, se le notificará al mejor licitador que “la persona presentada por el ejecutado ha mejorado el precio ofrecido en la subasta judicial y que se ordena la inmediata devolución del depósito efectuado para participar en ella” -arts.650.4y 670.4 del mismo Proyecto de Ley-. De lo contrario, se perdería la consignación previa realizada; siendo ésta destinada a los fines de la ejecución forzosa y a la puesta en marcha de una nueva subasta judicial de bienes muebles e inmuebles cuando, así, resultase necesario.

B. Adjudicación de los bienes subastados por el ejecutante

Transcurrido el plazo temporal de los diez días previsto por la LEC sin que el ejecutado hubiese presentado ningún tercero interesado en la adquisición de los bienes muebles e inmuebles objeto de la subasta judicial, el ejecutante podría solicitar, en el plazo temporal de cinco días, su adjudicación. Así, en el supuesto de los bienes muebles, el ejecutante podría adjudicárselos “por la mitad de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura” -art.650.4.2º LEC-. Sin embargo, en el de bienes inmuebles, el ejecutante solo podría adjudicárselos “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 sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura”[[12]](#footnote-12)-art.670.4.2º LEC-.

La forma que el ejecutante, finalmente, escoja para adjudicarse los bienes muebles e inmuebles objeto de la subasta judicial -reducción del valor de tasación o compensación por el total de la cuantía económica debida- dependerá, en exclusiva, de sus propios intereses. Sin embargo, se debe tener presente que mientras la elección de la primera opción -reducción del valor de tasación- lleva aparejada consigo la posibilidad de dictar, inmediatamente, el decreto de adjudicación en su favor y, como resultado, dar por terminada y consumada la subasta judicial; la elección de la segunda opción -compensación por el total de la cuantía económica debida- implica la obligación de esperar a la firmeza de la liquidación de los intereses y la tasación de costas para poder acordar el decreto de adjudicación en su favor y, por ende, que el ejecutado, aún, disponga de una última oportunidad para poder liberar sus bienes muebles e inmuebles mediante el pago de la cuantía económica total -principal, intereses y costas-debida al ejecutante. Pues, en ese momento, la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles estaría finalizada, pero, aún, no consumada.

Por considerarse un privilegio injustificado a favor del ejecutante, nuestro Legislador elimina del Proyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia esta posibilidad, al recoger que “habiendo pujas y no siendo el mejor postor, el ejecutante no podrá mejorar el precio ni pedir la adjudicación del bien o lote subastado con posterioridad a la subasta, conforme a lo dispuesto por el artículo 647” -arts.650.3.3º y 670.3.3º. Bienes muebles e inmuebles, respectivamente-; procediéndose, entonces, a instancia del ejecutado, al alzamiento del embargo practicado.

Así, la futura subasta judicial de bienes muebles e inmuebles obligará al ejecutante a participar en su desarrollo, cuando teniendo interés en adjudicarse los bienes, en ella, subastados, existiesen otros licitadores; resolviéndose, contemporáneamente, los actuales problemas provocados por las contradicciones existentes entre los importes de adjudicación de los arts.650.4, 670.4, 651 y 671 LEC -bienes muebles e inmuebles, respectivamente-, cuando el mejor licitador resultase ser el propio ejecutante.

C. No adjudicación de los bienes subastados por el ejecutante

Llegado el momento, en atención a las circunstancias y características de los bienes muebles e inmuebles objeto de la subasta judicial, es posible que el ejecutante optase por no adjudicárselos, en cuyo caso -como medida excepcional- el remate se aprobaría en favor del mejor licitador; siendo necesario, para ello, que la cuantía económica de su puja superase, al menos, el 30% -bienes muebles (art.650.4.3ºLEC)- o el 50% -bienes inmuebles (art.670.4.3º LEC)- del valor de tasación. Recordemos, tal y como hemos indicado en el apartado anterior, que la futura subasta judicial de bienes muebles e inmuebles no permitirá la adjudicación de los bienes subastados por el ejecutante cuando, existiendo otras pujas y licitadores, éste resultase no ser el mejor licitador; siendo puesta en marcha esta opción, únicamente, en aquellos supuestos en los que el ejecutado no hubiese hecho uso de su facultad de mejorar del precio de adjudicación mediante la presentación de un tercero o, cuando habiéndola empleado, no hubiese tenido efecto -arts.650.3.4º y 670.3.4º del actual Proyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia-.

Sin embargo, aunque la cuantía económica de la puja realizada por el mejor licitador de la subasta judicial fuese inferior a los porcentajes indicados, aún, podría adjudicarse los bienes muebles e inmuebles, en ella, subastados; siempre y cuando, la cuantía económica de su puja bastase para cubrir, al menos, la cuantía por la que se despachó la ejecución forzosa -en el futuro esta referencia será sustituida por “la cantidad suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, aun cuando sea inferior a ese porcentaje”, sin que pueda ser inferior al 40% del valor de tasación en el supuesto de la subasta judicial de bienes inmuebles-, incluyendo la oportuna previsión de fondos para hacer frente al pago de los gastos derivados de la deuda en concepto de intereses y costas. En estos supuestos, la adjudicación de los bienes muebles e inmuebles supondrá la terminación de la ejecución forzosa por completa satisfacción del derecho de crédito del ejecutante; quedando, de ese modo, liberados el resto de los bienes, también, embargados como garantía del pago de la deuda reclamada.

2.2. Subastas desiertas: sin licitadores

Lo habitual será que en las subastas judiciales de bienes muebles e inmuebles participen varios licitadores a través de la realización de sus pujas. Sin embargo, podría suceder que una vez anunciada su convocatoria y abierto el plazo temporal para la realización de pujas, no concurriese ningún licitador.

Ante la ausencia de licitadores y pujas, pero sobre todo, ante el temor de incurrir en el desierto de la subasta judicial, la LEC permite al ejecutante participar en su desarrollo, directamente, como rematante de la misma -sin necesidad de cumplir los requisitos fijados por el art.647.2 LEC-, para adjudicarse, si lo desea, los bienes muebles, en ella, subastados por hasta el 30% del valor de tasación-art.651 LEC- y los bienes inmuebles hasta por el 50% del valor por el que salieron a subasta judicial. Este último porcentaje se incrementará hasta el 70% cuando se tratase de la vivienda habitual del ejecutado -art.671 LEC-.

En estos supuestos, el ejecutante, también, podría adjudicarse los bienes muebles e inmuebles objeto de la subasta judicial por la cuantía económica total debida por todos los conceptos -principal, intereses y costas-, pero debiéndose tener presente que en el supuesto de los bienes muebles el porcentaje mínimo de adjudicación, siempre, será del 30% del valor de tasación y que en el de los bienes inmuebles, cuando se tratase de la vivienda habitual del ejecutado, inicialmente, será del 70% del valor por el que ésta salió a subasta judicial; pudiendo minorarse hasta el 60% cuando la cuantía económica total debida al ejecutante fuese inferior al porcentaje de adjudicación inicial. Situación que colisiona, frontalmente, con la realidad jurídica aplicable al resto de los bienes inmuebles del ejecutado que no son su vivienda habitual, pues al no establecerse nada al respecto, el ejecutante sí podría adjudicárselos, en compensación del total de su deuda, por un importe inferior al 50% del valor por el que salieron a subasta judicial, tal y como sucede en los supuestos de los arts.650.4 y 670.4 LEC, antes ya analizados. Todo ello hace que nos planteemos si esa misma especial protección atribuida a la vivienda habitual del ejecutado, también, podría y debería aplicarse a todos los demás bienes inmuebles del ejecutado que constituyen el objeto de la subasta judicial.

A fin de evitar la práctica de este tipo de operaciones desfavorables para los intereses económicos y patrimoniales del ejecutado, algunas resoluciones judiciales[[13]](#footnote-13) disponen que en el supuesto de la subasta judicial de bienes inmuebles si el ejecutante se decantase por la adjudicación de sus bienes en compensación de la cuantía económica total de su deuda, el porcentaje de adjudicación, únicamente, podría ser inferior al 50% del valor por el que salió a subasta judicial cuando dicha cuantía económica permitiese cubrir, como mínimo, aquella por la que se despachó la ejecución forzosa. “Se trata de evitar que el justiciable, por diversos factores, acabe siendo ajusticiado por el propio sistema de tutela jurídica que se ha creado para protegerle”[[14]](#footnote-14).

En todo caso, el ejecutante dispondrá de un plazo temporal de veinte días -a contar desde el día siguiente al del cierre de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles- para ejercer esta facultad concedida por la LEC. Si transcurrido el plazo temporal señalado, el ejecutante no hubiese hecho uso de ella, el LAJ procederá -mediante decreto y a instancia del ejecutado- al alzamiento del embargo practicado sobre los bienes muebles e inmuebles que constituyen el objeto de la subasta judicial.

Pese a decretarse el alzamiento del embargo, el proceso de ejecución forzosa continuará estando latente hasta que no se consiga satisfacer, completamente, el derecho de crédito del ejecutante; permitiendo que éste, si las circunstancias cambiasen y los bienes muebles e inmuebles que, inicialmente, fueron embargados adquiriesen el valor suficiente como para con su enajenación o adquisición forzosa -dependiendo del supuesto concreto-poder satisfacer, íntegramente, su derecho de crédito, pudiese solicitar, nuevamente, suembargo-art.610 LEC-. También tendría la posibilidad de solicitar el embargo de otros bienes muebles e inmuebles integrantes del patrimonio del ejecutado, siempre y cuando éstos poseyesen un valor económico suficiente como para con su realización o adjudicación forzosa poder satisfacer, plenamente, su derecho de crédito -art.612 LEC-.

Una de las reformas más significativa del actual Proyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia incide, directamente, sobre esta misma cuestión, al recoger en sus arts.651 y 671 -bienes muebles e inmuebles, respectivamente- que “si en la subasta no hubiese ningún postor, el Letrado o Letrada de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo”. Al unificarse los efectos derivados de la subasta judicial con postores y de la subasta judicial desierta, se sigue la estela de los arts.650.3.3º y 670.3.º -bienes muebles e inmuebles, respectivamente-, también, en el Proyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia, al privar, nuevamente, al ejecutante del privilegio de poder adjudicarse, directamente, los bienes muebles e inmuebles que constituyen el objeto de la subasta judicial mediante el pago de determinados porcentajes económicos preestablecidos o en compensación del total de la cuantía económica debida por los conceptos de principal, intereses y costas. De ese modo, se consigue que los bienes muebles e inmuebles, en ellas -subasta judicial con postores y subasta judicial desierta-, subastados, no se adjudiquen de un modo diferente.

3. IDEAS FINALES

El actual modelo de la subasta judicial electrónica, al apostar por la transparencia del procedimiento y la obtención del mayor rendimiento económico posible de la enajenación forzosa de los bienes muebles e inmuebles, previamente, embargados al ejecutado, ha acabado por redundar en el incremento del precio de adjudicación y/o adquisición de los bienes que conforman su objeto y, por consiguiente, que el ejecutado experimente una mejora de su situación económica y patrimonial. Y todo ello sin tener que renunciar al principio de seguridad jurídica, ya que los licitadores que participan en su desarrollo deben identificarse, antes, a través del correspondiente certificado de firma electrónica o mediante firmas con sistemas de claves ya concertadas. Adicionalmente, este modelo de subastas judiciales electrónicas garantiza con certificado electrónico todas las transacciones económicas realizadas por los licitadores que, en ellas, participan; indicando, también, el momento exacto en el que éstas se efectuaron[[15]](#footnote-15).

La crítica realizada por parte de la abogacía y procura al vigente modelo de la subasta judicial electrónica[[16]](#footnote-16) no es obstáculo para reconocer la decidida voluntad de nuestro Legislador por avanzar en la implantación y el uso de las nuevas tecnologías en la Administración de Justicia mediante la aprobación de las Leyes 19/2015 y 42/2015, ya referidas; pero, debiendo manifestarse, también, la necesidad de revisar la actual regulación de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles a fin de poder mejorarla. En ese sentido, nuestro Legislador, a través del actual Proyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia, realiza una nueva y futura propuesta normativa para la institución procesal de la subasta judicial con el objetivo de poder alcanzar el tan ansiado perfeccionamiento de la misma mediante la mejora de la accesibilidad, agilidad, participación y seguridad en su desarrollo.

4. BIBLIOGRAFÍA

ACHÓN BRUÑÉN, Mª. J. “Defectos legales que permiten adquirir bienes embargados o hipotecados en las subastas judiciales muy por debajo del tipo mínimo”. Diario La Ley, Nº8361, pp.1-18. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2014.

BERNABEÚ PÉREZ, I.C. “La aprobación del remate por pago a plazos”. Práctica de Tribunales, Nº157, pp.1-2. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2022.

BOLÓS FARIÑAS, C. e IGLESIAS MEJUTO, J. Practicum de la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Ed. Cedecs, Barcelona, 2002.

CORDÓN MORENO, F., ARMENTA DEU, T., MUERZA ESPARZA, J., TAPIA FERNÁNDEZ, I. -Coord.-. Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil. Ed. Thomson-Reuters Aranzadi, Pamplona, 2001.

ESCRIBANO MORA, F. -Coord.-. El proceso civil. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2001.

GIMÉNEZ BELÍO, D. “Revolución tecnológica en la Justicia: la nueva subasta electrónica”. Actualidad Jurídica Aranzadi, Nº912, pp.1-12. Ed. Thomson-Reuters Aranzadi, Pamplona, 2015.

LÓPEZ CHOCARRO, I. y DAVÍ NAVARRO, R. “La nueva subasta electrónica: crónica de un vía crucis inexplicable. Reflexiones de cara a una posible reforma de los artículos 645 y sigs. LEC”. Diario La Ley, Nº8711, pp.1-5. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2016.

MARTÍNEZ DE SANTOS, A. “Casuística en la subasta de bienes inmuebles”. Práctica de Tribunales, Nº88, pp.1-9. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2011.

ORTEGA PÉREZ, F. “Reflexiones sobre la cuestionable eficacia de la ejecución dineraria a propósito de la morosidad y el auge de ciertos métodos extrajudiciales”. Diario La Ley, Nº6.993-6.995, pp.1-25. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2008.

PEREA GONZÁLEZ, A. “La reforma legal de la subasta judicial electrónica”. Actualidad Civil, Nº6, pp.1-18. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2022.

RIVES SEVA, J. M. “Mejora de postura por tercero presentado por el ejecutado: plazo de ejercicio”. Práctica de Tribunales, Nº38. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2007.

TOME PAULÉ, J. “Teoría de las cauciones procesales”. Revista de Derecho Procesal. Ed. Revista Iberoamericana de Derecho Procesal, Madrid, 1962.

1. TOME PAULÉ, J. “Teoría de las cauciones procesales”. Revista de Derecho Procesal. Ed. Revista Iberoamericana de Derecho Procesal, Madrid, 1962, p.200. [↑](#footnote-ref-1)
2. PEREA GONZÁLEZ, A. “La reforma legal de la subasta judicial electrónica”. Actualidad Civil, Nº6, pp.1-18. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2022, p.5. [↑](#footnote-ref-2)
3. CORDÓN MORENO, F., ARMENTA DEU, T., MUERZA ESPARZA, J., TAPIA FERNÁNDEZ, I. -Coord.-. Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil. Ed. Thomson-Reuters Aranzadi, Pamplona, 2001, p.438. [↑](#footnote-ref-3)
4. ESCRIBANO MORA, F. -Coord.-. El proceso civil. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2001, p.5461. [↑](#footnote-ref-4)
5. BERNABEÚ PÉREZ, I.C. “La aprobación del remate por pago a plazos”. Práctica de Tribunales, Nº157, pp.1-2. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2022, p.2. [↑](#footnote-ref-5)
6. En este supuesto, el actual Proyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia propone reducir ese mismo porcentaje hasta el 60% -art.670.3.1º-. [↑](#footnote-ref-6)
7. ACHÓN BRUÑÉN, Mª. J. “Defectos legales que permiten adquirir bienes embargados o hipotecados en las subastas judiciales muy por debajo del tipo mínimo”. Diario La Ley, Nº8361, pp.1-18. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2014, p.3. [↑](#footnote-ref-7)
8. Ibídem, p.3. [↑](#footnote-ref-8)
9. MARTÍNEZ DE SANTOS, A. “Casuística en la subasta de bienes inmuebles”. Práctica de Tribunales, Nº88, pp.1-9. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2011, p.17. [↑](#footnote-ref-9)
10. BOLÓS FARIÑAS, C. e IGLESIAS MEJUTO, J. Practicum de la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Ed. Cedecs, Barcelona, 2002, p.1056. [↑](#footnote-ref-10)
11. RIVES SEVA, J. M. “Mejora de postura por tercero presentado por el ejecutado: plazo de ejercicio”. Práctica de Tribunales, Nº38. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2007, p.57. [↑](#footnote-ref-11)
12. Esta exigencia fue introducida por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y simplificación administrativa. Su aplicación tiene lugar en todos aquellos supuestos relativos a los bienes inmuebles con independencia de si se trata, o no, de la vivienda habitual del ejecutado, pues la medida tiene como objetivo esencial el evitar la adjudicación del bien inmueble objeto de la subasta judicial por una cuantía económica muy baja o inferior a la de su valor real en el mercado. [↑](#footnote-ref-12)
13. Auto de la Audiencia Provincial -AAP- de Barcelona, Sección 1ª, de 8 de febrero de 2021; AAP de la Rioja, Sección 1ª, de 13 de abril de 2018; y AAP de Castellón, Sección 3ª, de 5 de julio de 2005. Todos ellos apoyados, legalmente, por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y simplificación administrativa. [↑](#footnote-ref-13)
14. ORTEGA PÉREZ, F. “Reflexiones sobre la cuestionable eficacia de la ejecución dineraria a propósito de la morosidad y el auge de ciertos métodos extrajudiciales”. Diario La Ley, Nº6.993-6.995, pp.1-25. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2008, p.12. [↑](#footnote-ref-14)
15. GIMÉNEZ BELÍO, D. “Revolución tecnológica en la Justicia: la nueva subasta electrónica”. Actualidad Jurídica Aranzadi, Nº912, pp.1-12. Ed. Thomson-Reuters Aranzadi, Pamplona, 2015, p.1. [↑](#footnote-ref-15)
16. LÓPEZ CHOCARRO, I. y DAVÍ NAVARRO, R. “La nueva subasta electrónica: crónica de un vía crucis inexplicable. Reflexiones de cara a una posible reforma de los artículos 645 y sigs. LEC”. Diario La Ley, Nº8711, pp.1-5. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2016, pp.1, 4 y 5. [↑](#footnote-ref-16)