

## Tema XXXIV: SUBASTA DE BIENES

Por JOSE TOME PAULE  
Profesor Titular de Derecho Procesal

La subasta es una operación procesal, integrado por un conjunto de actos encaminados a la ejecución de una resolución judicial que, mediante 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.

La subasta es el medio normal de enajenación forzosa que sigue el Derecho español. Su regulación más detallada está comprendida en el llamado procedimiento de apremio, artículos 1484 a 1520 de la LEC (algunos de cuyos preceptos han sido modificados por la Ley de 6 de agosto de 1984), aunque existen otras reglamentaciones en la Ley Hipotecaria (artículo 131), *Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento*, *Ley de Hipoteca Naval*, etc.

En la L. E. C., su utilización es preceptiva cuando hayan de venderse bienes muebles o inmuebles embargados al ejecutado y su finalidad es obtener dinero bastante para satisfacer el principal y costas del ejecutante:

a) En la subasta intervienen como elemento personales el órgano jurisdiccional que tramita el proceso de ejecución; el acreedor, que es el que, por lo general, está legitimado para solicitarla; el deudor, que ha de soportar las consecuencias de la misma; los licitadores (que son las personas que acuden a hacer ofertas); el mejor postor, que es el licitador que hace la oferta mayor (llamado en la L. E. C. rematante), y el comprador, que es el que adquiere la cosa mediante el pago del precio ofre-

cido y que puede ser el propio rematante u otra persona, ya que en nuestro derecho se permite la cesión del remate.

b) Pueden ser objeto de subasta judicial todos los bienes susceptibles de ser embargados y que no estén excluidos por la Ley de este medio de enajenación (el dinero, los efectos cotizables en Bolsa, los valores de comercio, etc.).

c) La realización de la subasta exige una previa resolución judicial en la que se indiquen las cosas que van a venderse, el precio mínimo admisible, la determinación de si es 1.ª, 2.ª o 3.ª subasta, el lugar, día y hora en que vaya a celebrarse, los sitios donde deben fijarse o publicarse los anuncios y las demás circunstancias necesarias para la realización correcta del acto.

d) La publicidad de la subasta es uno de los elementos esenciales de la misma, pues la Ley quiere que se enteren el mayor número de personas con el fin de obtener un precio mayor.

La Ley de 6 de agosto de 1984 ha modificado el artículo 1488, que regula el sistema de edictos como medio de anunciar la celebración de la subasta. Estos edictos han de publicarse:

1.º Si el valor de la cosa subastada no excede de 200.000 pesetas el edicto se fija en el tablón de anuncios del Juzgado.

2.º Si el valor supera las 200.000 pesetas y no excede de 5.000.000, el edicto se publica, además, en el «Boletín Oficial de la provincia» o en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia en que se siga el juicio.

3.º Si el valor excede de 5.000.000 de pesetas se publica, además, en el «B. O. E.» o en uno de los periódicos de mayor difusión nacional.

La innovación más importante que la Ley 34/84 ha introducido en esta materia es la de permitir que en un solo edicto pueda convocarse no sólo la 1.ª subasta, sino que, en prevención de que no asistan a ésta postores, se convoque la 2.ª y la 3.ª

Con ello se logra una importante economía procesal, ya que la publicación de edictos en periódicos, tanto oficiales como privados, alcanza cifras muy elevadas. Véase, por ejemplo, la tasación de costas real que se publica en la adaptación al tema XXXVI de Derecho Procesal II. Pero el legislador se ha quedado corto, ya que hubiere sido preferible instaurar un sistema de anuncios por palabras, sin per-

juicio de que los interesados pudiesen consultar las actuaciones cuantas veces quisiesen. Por otra parte, el nuevo artículo 1488 no es aplicable al procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, donde la publicidad es aún más rigurosa y cara.

e) En los edictos se han de describir los bienes que se subastan; se ha de anunciar el lugar, día y hora donde la subasta va a celebrarse; se ha de expresar el precio mínimo admisible; se ha de concretar la cantidad que ha de consignarse para tomar parte en la misma; se ha de indicar (en caso de que se trate de inmuebles) si los títulos de propiedad se encuentran en la Secretaría o si se saca la subasta sin haberse aportado los títulos, y se ha de advertir, en cumplimiento de la Ley Hipotecaria (art. 131, regla 8 y art. 133) que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes —si los hubiere— al crédito del actor continuarán subsistentes, subrogándose el adquirente en los mismos.

f) El artículo 1500 de la L. E. C., modificado también por Ley 34/84, exige que todo licitador deposite previamente a la subasta una cantidad de dinero como garantía de cumplimiento de las obligaciones que asume y, en su caso, como parte del precio de la compra.

Esta caución se ajusta a las siguientes reglas:

1.<sup>a</sup> Se fija por el Juez en la resolución, decretando la subasta y ha de consistir en una cantidad igual por lo menos al 20 por 100 efectivo del valor de los bienes que sirva de tipo para la subasta.

2.<sup>a</sup> La consignación de esta cantidad puede ser hecha por cada licitador en la mesa del Juzgado antes de comenzar la subasta o depositando la cantidad en la Caja General de Depósitos.

3.<sup>a</sup> El licitador que no cumpla este requisito no puede ser admitido a la licitación. Únicamente se exceptúa el ejecutante que puede participar en la subasta sin depositar cantidad alguna.

4.<sup>a</sup> La consignación hecha por el mejor postor queda depositada en el Juzgado.

5.<sup>a</sup> Las consignaciones hechas por los restantes postores se devuelven a los interesados; si bien, y como innovación de la Ley 34/84, también podrán quedar en depósito, a instancias del acreedor y con la conformidad del respectivo postor, a efectos de que si el primer adjudicatario no pagase el resto del precio pueda aprobarse el remate en favor de los postores que le sigan por el orden de sus respectivas posturas.

g) El acto de la subasta es presidido por el Juez que lo dirige, interviene el Secretario Judicial, que da fe del mismo, y asiste el Agente Judicial, que llama al público y le anuncia las posturas, es decir, los precios que se vayan ofreciendo.

La Ley 34/84, que ha dado una nueva redacción al artículo 1499, permite que estas posturas puedan hacerse verbalmente por los licitadores asistentes (que era el sistema único de la legislación anterior) o bien por escrito, pues ahora se permite que desde el anuncio de la subasta hasta su celebración, cualquier persona pueda hacer en sobre cerrado la postura que crea conveniente, sobre que se abre en el acto público de la subasta y que produce el mismo efecto que si la postura se hubiese hecho oralmente.

h) La subasta termina cuando no haya persona que mejore la última postura hecha. En este momento se abren los sobres que contengan las posturas escritas, y se anuncia al público el mejor postor que aceptará en el acto, o en los tres días siguientes, el resultado de la licitación. Seguidamente se requiere al mejor postor para que en un breve plazo consigne el resto del precio y, hecho, se requiere al deudor para que otorgue la escritura notarial de venta. Si no la otorga, es el propio Juez el que ha de otorgarla de oficio.

i) Suele ocurrir que la subasta no pueda producir sus efectos genuinos porque en su desarrollo o terminación surgen causas que lo impida. Esto sucede:

1.º *En la subasta desierta*, situación que aparece cuando no acude ningún postor a la licitación. En estos casos, la L. E. C. concede al acreedor-ejecutante una doble opción, ya que puede pedir la celebración de la 2.ª subasta, en la que el precio mínimo admisible se baja en un 25 por 100, o bien puede pedir que se le adjudiquen los bienes en pago de su crédito por las 2/3 partes del precio que sirvió de tipo para la primera subasta.

Si a esta segunda subasta tampoco acuden postores, o sea, es declarada también desierta, la L. E. C. ofrece al acreedor una triple opción, ya que puede pedir la adjudicación de los bienes por las 2/3 partes del precio que sirvió de tipo para esta segunda subasta (es decir, por el 50 por 100 del justiprecio o valor de tasación); que se le entreguen los bie-

nes en administración para aplicar sus productos al pago de su crédito; o que se celebre una tercera subasta, esta vez sin sujeción a tipo, es decir, sin determinación de precio mínimo admisible.

2.º *En la subasta quebrada*, que es la situación que se produce cuando el mejor postor no consigna el resto del precio ofrecido en el plazo que se le haya concedido.

En estos casos, se procede a la repetición de la subasta, pero el rematante incumplidor pierde el depósito que hizo y que se aplica para pagar los gastos de la nueva subasta, para pago del crédito del ejecutante y para responder de la disminución del precio que pueda haber en la nueva subasta.

3.º *En la subasta ruinosa*, situación que aparece cuando en la tercera subasta se obtiene un precio inferior al 50 por 100 del valor de tasación. En estos casos se hace saber el precio ofrecido al deudor, el cual puede en los nueve días siguientes adoptar una de las tres actitudes siguientes:

Primera: Pagar al acreedor librando sus bienes.

Segunda: Presentar persona que mejore la postura ofrecida, en cuyo supuesto, entre ésta y el mejor postor anterior se celebra una nueva licitación en la que se adjudica la cosa al que ofrezca el precio más ventajoso.

Tercera: Pagar la cantidad ofrecida por el rematante y obligarse al propio tiempo, a pagar el resto del principal y las costas en los plazos y condiciones que ofrezca y que, oído el deudor, el Juez podrá aprobar.

Pero si el deudor no hace uso de ninguna de estas opciones, el Juez aprobará el remate, cualquiera que hubiere sido el precio ofrecido.