

Ley Orgánica 1/2025, de Medidas en materia de Eficiencia del Servicio Público de Justicia

Cambio de régimen de la adjudicación del bien al ejecutante en la subasta de inmuebles

Si el ejecutante tiene interés en adquirir el bien, debe incorporarse a la subasta como un licitador más y sometido a las mismas reglas. Habiendo pujas y no siendo el mejor postor, el ejecutante no podrá mejorar el precio ni pedir la adjudicación del bien o lote con posterioridad a la subasta; y si ésta queda desierta, tampoco podrá solicitar la adjudicación.

FAUSTINO JAVIER CORDÓN MORENO

Catedrático de Derecho Procesal de la Universidad de Navarra
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

1. La ejecución forzosa, cuyo objetivo fundamental es satisfacer el derecho del acreedor ejecutante, está sometida al principio de proporcionalidad, implícito en la Ley de Enjuiciamiento Civil del 2000, pero que aparecía recogido en el artículo 565 de su borrador, conforme al cual «en el proceso de ejecución cuidará el tribunal de que sus actuaciones no afecten al ejecutado sin proporción a la utilidad que de ellas se obtenga para satisfacer el derecho del acreedor ejecutante». Ello comporta un conjunto de consecuencias, previstas en la ley procesal, que tienden a lograr el equilibrio entre los intereses del ejecutante y los del ejecutado: por un lado, al prever, por ejemplo, el requisito de la suficiencia del embargo (arts. 584 y 581.1), la Ley de Enjuiciamiento Civil viene a reconocer que sólo cabe exigir el sacrificio del patrimonio del ejecutado que sea necesario para lograr la satisfacción del derecho del ejecutante y, por otro, adopta

medidas encaminadas a lograr que en la subasta se logre el mayor precio en la adjudicación de los bienes y fija límites cuantitativos para su adjudicación. Estos objetivos, estrechamente relacionados, persiguen las modificaciones que la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de Medidas en materia de Eficiencia del Servicio Público de Justicia, ha introducido en los requisitos, desarrollo y terminación de la subasta y, en lo que ahora interesa, en el régimen de la adjudicación de bienes al ejecutante.

2. Antes, el ejecutante sólo podía intervenir en la subasta para «mejorar las posturas que se hicieren» (anterior art. 647.2), es decir, no podía adelantarse a pujar, sino que debía esperar a que otros postores lo hicieran. Ahora, «[p]ara facilitar la competencia dentro de la subasta y la mejora del precio final, se ha establecido que, si el ejecutante tiene interés en adquirir el bien, debe incorporarse a ella como un licitador más y sometido a las mismas reglas». Esto supone que va a poder hacer pujas, aunque no intervengan otros postores, y que no va a poder mejorar el precio una vez finalizada la subasta.

Se trata de conseguir que todos los interesados, incluido el ejecutante, puedan intervenir en la subasta en igualdad de condiciones y con las mismas posibilidades de adjudicarse el bien, aunque se mantienen determinadas facultades que sólo se reconocen a este último, como la exclusión del deber de consignación (que es lógica porque el ejecutante mantiene su crédito pendiente de cobro) (art. 647.2) y la de participar en la subasta con derecho a ceder el remate a un tercero, sin necesidad de manifestación expresa (art. 647.3). Como digo, considera el legislador que, de esta

forma, se facilita la competencia en la subasta, que redundará en la obtención de un mejor precio final. Y para ello adopta otra medida, el secreto de las pujas: los licitadores —dice el preámbulo— disponen del Portal de Subastas de la Agencia Estatal del *Boletín Oficial del Estado*, «capaz de garantizar las máximas seguridad y confidencialidad», pues «durante el periodo de celebración de la subasta, el portal no informará de la existencia o inexistencia de pujas ni de su cuantía, ya que tendrán carácter secreto». Al finalizar la subasta, el portal sólo publicará el importe del mejor precio ofrecido, o bien el hecho de que la subasta ha concluido sin postores. Estas medidas —continúa el preámbulo— se consideran «indispensables para lograr el mejor resultado posible». Aunque puede ser discutible que la previsión del secreto de las pujas y de otras reformas que se introducen (por ejemplo, el incremento del depósito para participar en la subasta de inmuebles, que pasa del 5 % al 20 % —art. 669.1— y la reducción del plazo para pagar el precio de remate en caso también de inmuebles: art. 670.2) contribuyan a lograr ese objetivo porque, más que atraer, pueden reducir la afluencia de postores en las subastas, sobre todo de los que no sean profesionales, con la incidencia negativa que ello puede tener en las posibilidades de venta del bien y en la obtención del mejor precio.

Esta participación en igualdad de condiciones se refleja también en la previsión de que, si fuera el ejecutante quien hiciera la mejor postura, las consecuencias económicas de no pagar la diferencia entre su crédito (una vez liquidado) y el precio que hubiera ofrecido para adquirir el bien subastado, se equiparen a las previstas para los demás postores cuando son éstos los que

no pagan el precio ofrecido en la subasta: «Se va a descontar de su crédito la misma cantidad que hubieran tenido que depositar los demás postores, y se celebrará nueva subasta, si fuera necesaria», corriendo a su cargo los gastos que origine (art. 670.2). A tal fin, aunque, como antes decía, el artículo 647.2 mantiene que el ejecutante podrá tomar parte en la subasta (ahora sin necesidad de que existan otros licitadores) sin que sea preciso consignar cantidad alguna, «[n]ecesariamente habrá de hacerlo, en las condiciones previstas en los artículos 650 y 670, cuando pretenda adjudicarse los

ejecutado no presentó tercero que la mejorase (art. 670.4, II), y cuando la subasta quedase desierta. Ha desaparecido con la ley orgánica el tercero de los supuestos antes previstos: cuando se hicieran posturas superiores al 70 % del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes (anterior art. 670.3).

Por tanto, como antes decía, si el ejecutante tiene interés en adquirir el inmueble, debe incorporarse a la subasta como un licitador más y sometido a las mismas reglas, entre ellas, la que exige la consignación previa del 20 % del valor por el que el bien sale a subasta (en el sentido visto anteriormente). No podrá ya quedar a la espera de cuál es

el importe de la mejor postura para decidir si la mejora y se adjudica el bien, sino que, en el caso de que éste realmente esté interesado en la adquisición, la mejora deberá realizarla participando en la subasta y elevando la del mejor postor. De esta forma pretende el legislador lograr una mayor competencia en la subasta que redunde en un precio más alto.

La ley orgánica excluye la posibilidad de que el ejecutante solicite la adjudicación directa del bien fuera de la subasta

bienes» (art. 647.2), siquiera eso no suponga que deba consignar, sino que el importe de la consignación se descontará de su crédito.

3. «Habiendo pujas y no siendo el mejor postor, el ejecutante no podrá mejorar el precio ni pedir la adjudicación del bien o lote con posterioridad a la subasta, conforme a lo dispuesto en el artículo 647». Y, «si no hubiera habido pujas en la subasta (subasta desierta), el ejecutante no podrá solicitar después la adjudicación de los bienes, y se procederá, a instancia del ejecutado, al alzamiento del embargo», tal y como dispone el artículo 671. Desaparecen, pues, estos dos supuestos en que se reconocía al ejecutante la posibilidad de adjudicarse el bien: cuando la mejor postura ofrecida en la subasta fuera inferior al 70 % del valor por el que el bien hubiera salido, si el

4. En el supuesto de que la mejor postura ofrecida fuera inferior al 70 % del valor de subasta, se sigue reconociendo al ejecutado el derecho a presentar un tercero que mejore el precio ofrecido por el mejor postor (art. 670.3). La ley reduce, del 70 % al 60 %, el porcentaje mínimo de mejora exigido y, si el precio ofrecido en la subasta, aun siendo inferior a ese porcentaje (el 60 %), cubre la cantidad reclamada por todos los conceptos, la mejora podría ser por un único

céntimo. Esto último —dice el preámbulo— «obligará a los postores a elevar el importe de sus pujas, ofreciendo cantidades más ajustadas al valor real de los bienes». Hay que tener en cuenta —continúa el preámbulo— que, al ser publicado el precio final, aumenta la probabilidad de que el deudor pueda valerle de otras personas que se ofrezcan a mejorar el precio de la subasta.

Desaparecida la posibilidad de que el ejecutante se adjudique el bien si el ejecutado no presenta dentro de plazo un tercero que mejore el precio, se aprobará el remate en favor del mejor postor, aunque se haya subastado conjuntamente con otros bienes, siempre que la cantidad que se ofrezca por él sea igual o superior al 50 % de su valor de subasta o sea suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, pero ahora sin que pueda ser inferior al 40 % del valor de subasta. Y, en este caso, la adjudicación del bien supondrá la terminación de la ejecución por completa satisfacción del ejecutante, quedando liberados el resto de los bienes que pudieran garantizar el pago de lo reclamado (art. 670.3, IV).

5. Consecuencia de la eliminación del derecho del ejecutante a adjudicarse el bien en los casos de subasta desierta, dice el preámbulo, es la unificación de sus efectos con los de la subasta con postores, por lo que «los bienes no se van a adjudicar de modo distinto dependiendo de si la subasta ha tenido postores o ha resultado desierta».

Obsérvese que el legislador ha dado la vuelta a la situación anterior, en la que el resultado de esta subasta dependía de la decisión del ejecutante de adjudicarse o no el bien. Ahora depende del ejecutado: si el

ejecutante, que puede intervenir en la subasta sin necesidad de concurren otros licitadores (art. 647.2), no lo hace, el ejecutado puede directamente pedir el levantamiento del embargo. Frente a tal consecuencia, la ley sólo prevé la posibilidad de que el propio ejecutado, «por sí o a propuesta del ejecutante», designe a una persona dispuesta a adjudicarse el bien por el 50 % del valor de subasta o por la cantidad suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante sin que pueda ser inferior al 40 % del valor de subasta (art. 671). Esta facultad se atribuye sólo al ejecutado, en cuyas manos queda la decisión, limitándose la ley a reconocer al ejecutante una facultad de propuesta. Se excluye así la posibilidad de que éste se adjudique el bien a través de persona interpuesta cuando el ejecutado haya optado por el alzamiento del embargo. Sin duda, la amenaza de este alzamiento incentivará al ejecutante para intervenir en la subasta activando las posturas de los demás postores o, si lo hace solo, pujando por la cantidad mínima que para la adjudicación prevé la ley, aunque tal amenaza no excluye la posibilidad de que negocie con el ejecutado la presentación del tercero que se adjudique el bien.

Este cambio de criterio responde, sin duda, al objetivo del legislador, expuesto en el preámbulo, de «facilitar la competencia dentro de la subasta» y lograr «la mejora del precio final» y, previamente, al de lograr la igualdad de oportunidades entre todos los interesados. Sigue así el criterio seguido en otros casos, por ejemplo, en el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio; como dice su preámbulo: «la adjudicación directa se

elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad».

Y, en mi opinión, tampoco pueden perderse de vista otros datos que apoyarían el acierto de la medida: a) la dudosa adecuación, en los casos de ejecución hipotecaria o prendaria, de la adjudicación directa al ejecutante prevista en el anterior artículo 671 con la norma del artículo 1859 del Có-

digo Civil, conforme a la cual el acreedor no puede apropiarse las cosas dadas en prenda o hipoteca, y b) por lo menos en los casos en que el bien ejecutado no sea la vivienda habitual, el anterior artículo 671 facultaba al ejecutante a adjudicársela «por la cantidad que se le deba por todos los conceptos», sin limitación alguna (que sí existía en el caso de la vivienda habitual) y, por tanto, aunque la cantidad adeudada sea muy inferior al valor del bien, contraviniendo así el principio de equilibrio entre los intereses de ejecutante y ejecutado dentro del proceso de ejecución.