

# La subasta judicial de bienes inmuebles con pago aplazado\*

## *The Judicial Sale of Real Estate under Deferred Payment*

por

IGNACIO DíEZ-PICAZO GIMÉNEZ  
*Catedrático de Derecho Procesal*  
*Universidad Complutense de Madrid*

FERNANDO GASCÓN INCHAUSTI  
*Catedrático (acred.) de Derecho Procesal*  
*Universidad Complutense de Madrid*

RESUMEN: El presente trabajo analiza la subasta judicial con pago aplazado, una figura prevista tanto respecto de los bienes muebles (art. 650.3 LEC), como para los inmuebles (art. 670.3 LEC). El legislador ha pretendido con ella reforzar la tutela del acreedor ejecutante, facilitando la venta en pública subasta de bienes cuyo valor puede ser muy elevado. Sin embargo, la regulación legal es muy parca y puede generar importantes dificultades prácticas. Los autores tratan con estas páginas de «reconstruir» el régimen jurídico de esta modalidad de venta judicial y, singularmente, de ofrecer respuesta a los efectos que su aprobación genera respecto del proceso de ejecución: en concreto, si de la deuda en virtud de la cual se procede debe descontarse la cantidad íntegra por la que se aprobó el remate (cuotas aplazadas incluidas) o si solo debe minorarse en los importes efectivamente cobrados por el acreedor. El trabajo se centra primordialmente

---

\* El presente trabajo se encuadra dentro de los resultados del Grupo de Investigación UCM «Problemas actuales de la Justicia y del Proceso».

en los bienes inmuebles, pues cabe suponer que será este el ámbito de mayor potencial incidencia de la figura.

*ABSTRACT: In the context of enforcement proceedings, Articles 650.3 and 670.3 of the Spanish Code of Civil Procedure (Ley de Enjuiciamiento Civil) allow a special possibility regarding the sale of the seized assets in judicial auction: the buyer can offer a reasonable price, but postponing the payment of part of it. It can be useful in order to reach a successful auction, but legal provisions are incomplete and can lead to misinterpretations and difficulties, which should be avoided. The most relevant one arises when the court has to consider if the amount due to the creditor has been diminished in the whole sum offered by the auction buyer (including postponed rates) or only partially (what the buyer has really paid so far), since this decision conditions the subsequent development of enforcement procedures. The focus will be put on real estate, where this possibility might probably find a more frequent use.*

**PALABRAS CLAVE:** Proceso de ejecución. Subasta judicial. Pago aplazado. Tutela del acreedor.

**KEY WORDS:** *Enforcement proceedings. Judicial auction. Deferred payment. Creditor's relief.*

**SUMARIO:** I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.—II. ACERCA DE LA FUNCIÓN DE LA REALIZACIÓN FORZOSA DENTRO DEL PROCESO DE EJECUCIÓN: 1. LA FUNCIÓN DEL PROCESO DE EJECUCIÓN. 2. LA REALIZACIÓN FORZOSA COMO HERRAMIENTA PARA LA SATISFACCIÓN DEL CRÉDITO DEL EJECUTANTE EN LA EJECUCIÓN DINERARIA. 3. LA REALIZACIÓN FORZOSA POR MEDIO DE LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA.—III. LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA CON PAGO APLAZADO DEL ARTÍCULO 670.3 LEC: FORMULACIÓN DE SU RÉGIMEN JURÍDICO: 1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO. 2. NATURALEZA JURÍDICA. 3. ELEMENTOS SINGULARES DEL NEGOCIO. 4. EL PLAZO DE REFLEXIÓN PARA EL EJECUTANTE Y LA OPCIÓN POR LA ADJUDICACIÓN. 5. EFICACIA JURÍDICA DEL REMATE CON PAGO APLAZADO. 6. AUSENCIA DE RELACIÓN JURÍDICA DIRECTA ENTRE REMATANTE Y EJECUTANTE: CONSECUENCIAS JURÍDICAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO.—IV. CONCLUSIÓN.

## I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La venta en pública subasta es el mecanismo ordinario de realización forzosa de los bienes que han sido embargados en un proceso de ejecución dineraria. Entre los

diversos desenlaces previstos por el legislador para la subasta, los artículos 650.3 (para bienes muebles) y 670.3 (para bienes inmuebles) de la Ley de Enjuiciamiento Civil contemplan la posibilidad de que se apruebe el remate en favor de un postor que haya ofrecido una cantidad *a priori* aceptable —más del cincuenta por ciento del avalúo de los bienes muebles o más del setenta por ciento del valor por el que hayan salido a subasta los bienes inmuebles— pero ofreciendo pagar a plazos (eso sí, con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado).

Se trata de una disposición que, en apariencia, trata de mejorar las perspectivas de éxito de la subasta judicial, sacrificando la inmediatez en el cobro en aras de la obtención de un precio más elevado. Sin embargo, si se analiza con más detenimiento, se aprecia cómo su aplicación práctica puede generar importantes dudas, que se concentran en torno a los efectos de la aprobación del remate en estas condiciones sobre la ejecución forzosa despachada. De modo particular, la principal dificultad surge cuando se trata de dar respuesta a la siguiente cuestión: si el pago aplazado del bien adquirido en subasta conlleva la reducción del crédito de la parte ejecutante en el total del precio de adquisición (aunque aún no lo haya cobrado el ejecutante) o si, por el contrario, solo lo reduce en las cantidades parciales que se hayan pagado, no impidiendo continuar la ejecución sobre el resto de los bienes embargados, en caso de que los hubiera. En otros términos, cabe cuestionarse si, a la hora de calcular el importe aún debido por el que ha de proseguirse la ejecución, ha de tenerse en cuenta el precio total por el que se aprobó el remate del bien subastado —posición esta favorable al ejecutado, pues puede determinar la terminación de la ejecución o una minoración del importe por el que ha de proseguir— o si, por el contrario, solo han de computarse las cantidades efectivamente pagadas por el rematante y percibidas por el ejecutante —posición esta favorable a esta parte, por cuanto no le impide proseguir con la actividad ejecutiva por un importe superior.

La LEC no ofrece una respuesta expresa a esta cuestión; de hecho, la regulación que efectúa de la subasta judicial con pago aplazado es tan escueta que resulta forzoso proceder a determinar con detenimiento su régimen jurídico. En las páginas que siguen se abordará esta tarea tomando como punto de partida primordial la regulación de la subasta de bienes inmuebles (art. 670.3 LEC), pues su mayor valor permite suponer que serán aquellos a los que resultará más frecuente aplicar esta disposición legal. No obstante, todo cuanto se diga debe valer también para la subasta de bienes muebles (art. 650.3 LEC).

## II. ACERCA DE LA FUNCIÓN DE LA REALIZACIÓN FORZOSA DENTRO DEL PROCESO DE EJECUCIÓN

El punto de partida del análisis ha de ser la adecuada ubicación del problema dentro de su contexto jurídico, que es el del proceso de ejecución y, más específicamente, la venta en pública subasta como herramienta de realización

forzosa. En efecto, solo una interpretación sistemática, lógica y teleológica de los artículos 650.3 y 670.3 LEC, como herramientas al servicio de la satisfacción de los créditos documentados en título ejecutivo, puede conducir al enfoque certero del problema planteado.

## 1. LA FUNCIÓN DEL PROCESO DE EJECUCIÓN

En términos generales, cabe recordar que el proceso (judicial) es el instrumento para el ejercicio de la función jurisdiccional. Y la función jurisdiccional, como es sobradamente sabido, es la función del Estado consistente en la tutela y realización del ordenamiento jurídico, esto es, en decir y en hacer lo jurídico en el caso concreto o, como señala el artículo 117 CE, en «juzgar y hacer ejecutar lo juzgado». El proceso de ejecución es el instrumento para llevar a cabo la segunda de las vertientes de la función jurisdiccional, es decir, la que guarda relación con *realizar* el ordenamiento jurídico, *hacer* lo jurídico, *ejecutar* lo juzgado<sup>1</sup>.

De modo algo más concreto, el proceso de ejecución puede definirse como el conjunto de actividades jurídicamente regladas tendentes a obtener una transformación de la realidad, de manera que esta se adecue a lo que es conforme a Derecho en un caso concreto, tal y como figura definido en un título ejecutivo.

La esencia de la actividad ejecutiva es, por tanto, la transformación de la realidad, que toma como parámetro el título ejecutivo: en el título ejecutivo se contiene la expresión formulada en abstracto del resultado concreto al que se ha de llegar con la ejecución forzosa, a través de la transformación de la realidad que esta implica.

Se trata, por supuesto, de una transformación de la realidad que ha de realizarse siempre a favor de un sujeto concreto, el ejecutante; y ha de ser así porque este sujeto dispone de un título ejecutivo, al que el ordenamiento ha querido atribuir esa eficacia (razón por la cual no cualquier documento es título ejecutivo).

Por eso mismo, en la regulación normativa y en la aplicación práctica de la ejecución forzosa, el ordenamiento se coloca, de partida, del lado del acreedor ejecutante. Esto no significa, por supuesto, que no se tenga ni se deba tener la debida consideración hacia la posición jurídica del ejecutado. Pero el objetivo y la función del proceso de ejecución ya no es la solución de una controversia de forma imparcial, esto es, sin partir de la premisa de que alguna de las partes tiene la razón: esta es la posición en que se encuentran los órganos jurisdiccionales en los procesos declarativos. En la ejecución forzosa, por el contrario, el legislador y los órganos jurisdiccionales deben partir de la premisa de que el ejecutante tiene derecho a aquello que figura en el título ejecutivo y, por eso mismo, deben poner sus esfuerzos en lograr una rápida y eficaz realización de los actos materiales que sean precisos para que lo obtenga. Esta es la finalidad de la ejecución forzosa y el criterio que debe guiar la interpretación de las normas que la regulan.

No puede nunca perderse de vista, en efecto, cuál es el significado de la ejecución forzosa dentro del sistema general de tutela de los derechos: en caso de controversia, el litigante que considera que otro sujeto ha lesionado su posición jurídica está interesado en obtener una rápida y efectiva reparación de su derecho; por eso, cuando la controversia es pecuniaria, el objetivo del justiciable es obtener el cobro. La tramitación de un proceso declarativo (judicial o arbitral), al término del cual se emita una sentencia o un laudo condenatorio es, desde la perspectiva del acreedor, una suerte de mal necesario, en la medida en que es la vía que le permite la obtención de un título ejecutivo (cuando su crédito no se documentó desde un principio en un título ejecutivo extrajudicial), imprescindible para acceder a la ejecución. Pero, en todo caso, es el proceso de ejecución el que más directamente se liga a la satisfacción de los derechos privados lesionados.

El justiciable que acude a la ejecución forzosa espera, en definitiva, una actuación de los órganos jurisdiccionales que se proyecte sobre la realidad y que vaya encaminada de modo directo y certero a la satisfacción de aquello que se le reconoce como debido en el título ejecutivo. Y no solo lo espera, sino que tiene derecho a ello: este es el contenido de la acción ejecutiva.

El proceso de ejecución es así clave para una adecuada tutela de los derechos de los justiciables: si el Estado no puede forzar la transformación de la realidad para satisfacer los derechos reconocidos en los títulos ejecutivos, estos no estarían realmente protegidos por el ordenamiento. En consecuencia, el Estado está obligado a poner el proceso de ejecución a disposición de los justiciables, pues de lo contrario la tutela judicial no será completa y se correría el riesgo de un retorno a ciertas manifestaciones de la autotutela. En este sentido, nuestro Tribunal Constitucional ha proclamado de forma invariable que el derecho a obtener la ejecución forzosa forma parte del derecho a la tutela judicial efectiva que consagra el artículo 24.1 CE<sup>2</sup>.

Por otra parte, debe insistirse ahora en que la ejecución forzosa se desarrolla a través de un proceso, es decir, a través de una serie o sucesión de actos jurídicamente reglada para cumplir eficazmente su cometido. Y uno de los rasgos definitorios de la actividad ejecutiva, en tanto que actividad procesal, es su carácter sustitutivo, rasgo este que, como ya pusiera de manifiesto varias décadas atrás el maestro CARRERAS LLANSANA<sup>3</sup>, impregna e inspira al proceso de ejecución entero. A través del proceso de ejecución el Estado sustituye, en la medida en que resulta jurídicamente posible, al ejecutado o responsable, como forma de conseguir la satisfacción del crédito del ejecutante. En otros términos, a través del proceso de ejecución el tribunal realiza en sustitución del deudor una serie de actos que son el equivalente de los que un deudor diligente llevaría a cabo para satisfacer plenamente a su acreedor.

De ordinario, tratándose de deudas dinerarias, el deudor diligente con voluntad de pagar a su acreedor buscará activos líquidos en su patrimonio que

entregarle directamente a este y, en caso de no haberlos, venderá bienes suficientes para obtener la cantidad de dinero líquida con la que pagar. Pues bien, a través de la ejecución forzosa el tribunal realiza en sustitución del deudor y sobre el patrimonio del deudor renuente al pago voluntario los actos de disposición necesarios para alcanzar ese fin: el tribunal venderá válidamente los bienes del deudor y pagará con ellos al acreedor, lo que pone de relieve cómo un tercero (el Estado a través del tribunal) sustituye al deudor en la disposición sobre su patrimonio.

Por eso mismo es también consustancial a la actividad ejecutiva el empleo de la fuerza, de la coacción: la sustitución de la voluntad del ejecutado equivale con frecuencia a la realización de actuaciones contra la voluntad del ejecutado, como única vía de lograr la transformación de la realidad a la que tiene derecho el ejecutante.

## 2. LA REALIZACIÓN FORZOSA COMO HERRAMIENTA PARA LA SATISFACCIÓN DEL CRÉDITO DEL EJECUTANTE EN LA EJECUCIÓN DINERARIA

El desarrollo de cada proceso de ejecución está muy condicionado por la concreta realidad que ha de transformarse. Existen muchas circunstancias extraprocesales que condicionan el desarrollo de una ejecución forzosa (como la composición del patrimonio del ejecutado o la actitud de este y del ejecutante, entre otras) y que hacen que, incluso externamente, difícilmente dos procesos de ejecución se parezcan entre sí (a diferencia de lo que ocurre con los procesos declarativos, que se tramitan todos externamente con arreglo a los mismos patrones).

En el plano legal, especialmente desde la promulgación de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, existe una distinción de gran relevancia entre dos grandes bloques dentro del proceso de ejecución, en función de la prestación que pretenda obtenerse, y que permite hablar de ejecución dineraria y de ejecución no dineraria, como dos realidades normativas claramente diferenciadas.

La *ejecución dineraria* —que es la que ahora interesa— es la que pretende la satisfacción del ejecutante por medio de la entrega de una cantidad de dinero: la integran, por tanto, el conjunto de actividades necesarias para obtener una cantidad de dinero con cargo al patrimonio del deudor, que se pueda entregar al ejecutante.

En términos generales, debe recordarse que toda ejecución dineraria se compone de dos grandes fases o conjuntos de actividades, el embargo de bienes y la realización forzosa. El embargo de bienes, en sentido amplio, engloba todas las actuaciones que van dirigidas a determinar los bienes sobre los que se ha de proyectar la actuación ejecutiva, a vincularlos efectivamente a la ejecución y a establecer sobre ellos determinadas medidas de garantía. La realización

forzosa —también llamada procedimiento o vía de apremio— está integrada por todas las actuaciones necesarias para satisfacer el crédito del ejecutante con los bienes embargados, normalmente a través de las operaciones precisas para obtener dinero líquido a partir de los bienes embargados.

El embargo de bienes ha sido considerado, dogmática y académicamente, la pieza clave del proceso de ejecución dineraria. Y es indudable su gran trascendencia desde el punto de vista jurídico, dado que el embargo, en sentido estricto, constituye la vinculación o afección de un bien del ejecutado al proceso de ejecución. A partir del embargo la actividad ejecutiva se proyectará de forma legítima sobre los bienes que hayan sido embargados, pero no podrá afectar a cualquier otro de los bienes del ejecutado que no haya sido embargado. En esa medida, el embargo es un requisito imprescindible para que sea lícita una posterior actividad ejecutiva sobre ese bien: nunca podrá subastarse un bien que no haya sido previamente embargado.

Ahora bien, desde la perspectiva del justiciable, no cabe la menor duda de que lo prioritario es la realización forzosa, pues es la herramienta a través de la cual se logra la satisfacción del crédito del ejecutante —aunque en muchos casos solo pueda serlo de forma parcial—.

Se ha apuntado ya antes cómo al justiciable que ve lesionado un derecho privado no le queda, con frecuencia, otra alternativa que pasar por un proceso declarativo como forma de franquearse el acceso a un proceso de ejecución, que es el que resulta percibido como realmente satisfactorio de su pretensión de tutela judicial. Pues bien, dentro ya del proceso de ejecución, sucede *mutatis mutandis* lo mismo con el embargo de bienes y la realización forzosa: el primero es solo el *prius* que legitima la segunda, cuya sola culminación satisface realmente al justiciable, pues es el objetivo que desde el comienzo persiguió al impetrar la tutela de su derecho.

El significado de la realización forzosa es por ello crucial para la satisfacción del acreedor y para la eficacia de una ejecución en la que, no lo olvidemos, el Estado ha de estar del lado del ejecutante. Este ha de ser, en todo caso, el canon hermenéutico que ha de aplicarse a las normas que regulan esta fase del proceso de ejecución.

### 3. LA REALIZACIÓN FORZOSA POR MEDIO DE LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA

La realización forzosa es una actividad compleja, que requiere de un conjunto de actuaciones que deben desembocar en el pago al acreedor ejecutante y en la terminación del propio proceso de ejecución. Todas las piezas del sistema deben estar debidamente enlazadas entre sí para permitir la debida satisfacción del crédito por el que se ha despachado la ejecución, en función de las concretas circunstancias de cada caso. Por eso, nuestra legislación procesal no contempla

un único sistema de realización forzosa, sino que se han previsto varios, a los que se acudirá en función de la naturaleza de los bienes embargados o de otras variables relevantes según la situación.

En caso de que lo embargado hayan sido activos líquidos o inmediatamente liquidables (como saldos en cuentas corrientes o créditos realizables en el acto), la realización forzosa consiste en la entrega directa de esas sumas al acreedor ejecutante (art. 634.1 LEC), normalmente atribuyéndole la condición de acreedor en cuenta corriente del importe embargado. Fuera de estos casos, el mecanismo más frecuente de realización forzosa —por su carácter residual (art. 636 LEC)— es la venta en pública subasta de los bienes embargados, regulada en los artículos 643 a 654 LEC cuando se trata de bienes muebles y en los artículos 655 a 675 LEC para los bienes inmuebles.

La terminología legal y forense resulta, en este punto, un tanto engañosa o incompleta, por un doble motivo.

De un lado, porque lo relevante de este mecanismo no es solo que se trata de una venta en pública subasta, sino más bien que se trata de una venta *forzosa*, en sintonía con el carácter sustitutivo que tiene la actividad ejecutiva y que resulta más perceptible que nunca en la fase de realización forzosa.

De otro lado, porque no puede identificarse venta en pública subasta con satisfacción del crédito del ejecutante, sino que, en rigor, deben tenerse en cuenta cuatro actos diferentes: la subasta, el remate, el pago por el rematante y el pago al acreedor. Cada uno tiene su contenido y su momento, de manera que solo la concatenación de todos ellos conduce a la satisfacción del acreedor.

1.º La subasta sirve para la determinación, mediante el sistema de puja o mejor postura, de dos elementos esenciales del negocio jurídico de enajenación forzosa: la persona del comprador y el precio de adquisición<sup>4</sup>. Ahora bien, terminada la subasta aún no está perfeccionado el negocio jurídico en sí, razón por la cual el deudor puede liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutante por principal, intereses y costas, si lo hace antes de la aprobación del remate (arts. 650.6 [cambio legal] y 670.7 LEC).

2.º El remate es el negocio jurídico contractual en virtud del cual el adquirente o rematante adquiere el derecho a la entrega del bien subastado y el ejecutado el derecho al pago del precio —aunque sea el Estado quien, en tanto que sustituto del ejecutado, deba cobrar o recibir el pago del precio, para poder proceder después a entregárselo al ejecutante—. Funcionalmente, pues, resulta equivalente a la compraventa<sup>5</sup>, aunque, como es obvio, la diferencia estructural se halla en que divergen el vendedor y el transmitente, pues la venta la efectúa un sujeto diferente del propietario, ya que la condición de vendedor cabe atribuírsela al Estado, que sustituye en esta faceta al deudor ejecutado gracias al previo embargo del bien. El término «remate» es, pues, el empleado por el legislador para referirse a esta singular modalidad de venta forzosa, que



se perfecciona con el decreto por el que el secretario judicial lo aprueba: este decreto formaliza la voluntad contractual del Estado aceptando la oferta previa formulada en firme por el rematante (mejor postor) en la subasta.

3.º El pago de la diferencia entre la cantidad depositada para concurrir a la subasta y el precio final del remate es el tercer acto de esta cadena, doblemente relevante:

- Desde la perspectiva del rematante, determina el cumplimiento por el adquirente de su obligación y provoca la adquisición en sentido propio del dominio respecto del bien subastado, sea por puesta directa en posesión de los bienes, cuando son muebles (art. 650.1 i.f. LEC), sea mediante el dictado de un decreto de adjudicación por el secretario, cuando son inmuebles (art. 670.8 LEC), que tiene el valor de una entrega o *traditio ficta*.
- Desde la perspectiva del Estado, significa que este adquiere el total del precio de la venta, que queda ingresado en la cuenta de depósitos y consignaciones del Juzgado.

4.º Finalmente, la realización forzosa termina, respecto del bien subastado, con la entrega al ejecutante de la cantidad pagada por el rematante o, si se prefiere, del precio del remate (art. 654.1 LEC). Debe quedar claro, no obstante, que es un pago que hace el Estado, a través del órgano judicial, pues no es el ejecutante el acreedor del precio del remate, sino el ejecutado —aunque, como se ha apuntado ya antes, materialmente es el Estado quien recibe el pago del precio del remate, gracias a lo cual puede hacérselo llegar de forma directa al ejecutante.

5.º En caso de que el precio del remate no cubra la cantidad total debida al acreedor, terminará aquí la realización forzosa respecto del bien en cuestión, pero no la ejecución forzosa. En tal caso —pero también si el precio del remate sobrepasa el importe debido—, será precisa una liquidación de lo que aún se deba al ejecutante (en concepto de capital e intereses) y de las costas de la ejecución. La cifra resultante determinará el objetivo que habrá de perseguirse con la prosecución de la ejecución forzosa.

### III. LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA CON PAGO APLAZADO DEL ARTÍCULO 670.3 LEC: FORMULACIÓN DE SU RÉGIMEN JURÍDICO

Dentro de este marco genérico de la venta en pública subasta, el artículo 670.3 LEC contempla una modalidad especial de remate o venta forzosa en pública subasta de bienes inmuebles: la que se hace con aplazamiento del pago del precio. Y lo hace en los términos siguientes:

«3. Si solo se hicieren posturas superiores al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al ejecutante quien, en los veinte días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por 100 del valor de salida. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas, con las condiciones de pago y garantías ofrecidas en la misma».

Como ya se ha señalado, el artículo 650.3 LEC contiene una norma prácticamente idéntica para la subasta de bienes muebles, con tres diferencias: a) varían los porcentajes relativos a la postura mínima y al valor de adjudicación, que serán del 50 por ciento; b) varía el plazo concedido al ejecutante para decidir si opta por la adjudicación, que será de cinco días; c) las garantías suficientes que exige el precepto no habrán de serlo del precio «aplazado», sino del precio «alzado»<sup>6</sup>.

Ninguna de estas normas, sin embargo, parecen haber recibido una aplicación práctica relevante, pues s.e.u.o. no ha sido posible detectar en las bases de datos de manejo ordinario resolución judicial alguna que ponga de manifiesto su empleo. Resulta necesario, por ello, formular ahora el régimen jurídico de esta singular previsión, que define un negocio jurídico forzoso y al mismo tiempo un mecanismo procesal de realización forzosa.

## 1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO

La posibilidad de considerar admisible la venta en pública subasta con un aplazamiento en el pago del precio se incorporó a nuestro ordenamiento en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, que la regulaba en el primer párrafo del artículo 1508 en los siguientes términos:

«Si en la tercera subasta se hiciere postura admisible en cuanto al precio, pero ofreciendo pagar a plazos o alterando alguna otra condición, se hará saber al acreedor, el cual podrá pedir en los nueve días siguientes la adjudicación de los bienes, conforme al artículo 1505, y si no se hace uso de este derecho, se aprobará el remate en los términos ofrecidos por el postor».

No parece haber sido un precepto utilizado—nuevamente en vista de los resultados que arrojan las búsquedas en las bases de datos—, especialmente si se tiene en cuenta su ubicación sistemática, dentro de la tercera subasta que se celebraba ya sin sujeción a tipo y en la que la aprobación del remate no estaba

sujeta a condicionamientos relevantes de carácter económico (cfr. art. 1506 LEC/1881)<sup>7</sup>. Se trataba, en definitiva, de una opción de muy difícil empleo y de muy bajo atractivo para los operadores jurídicos, dada la intrínseca dificultad de que se diera el supuesto de hecho para aplicarla.

A pesar de esta falta de uso, el precepto se incorpora al Proyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil en términos muy similares a los de su predecesora y en la misma ubicación que ocupa ahora, es decir, como artículo 670.3.

«3. Si solo se hicieren posturas superiores al setenta por cien del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos o con alteración de alguna otra condición, se harán saber al ejecutante, que, en los cinco días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por el setenta por ciento del valor de salida. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas».

Debe advertirse, eso sí, que el contexto normativo es diferente, porque el Proyecto de nueva LEC había asumido ya la desaparición del sistema de tres subastas y había optado por la realización de una única subasta: cabía imaginar, por ello, que se diera con mayor facilidad la ocasión de recurrir a él.

Durante el *iter* parlamentario de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin embargo, solo fue objeto de una enmienda que afectara al núcleo de su regulación, la enmienda 1334 del Grupo Parlamentario Catalán (CiU), que propone como redacción alternativa la siguiente:

«3. Si solo se hicieren posturas superiores al 70% del valor por el que el bien hubiere salido a subasta pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes del precio aplazado, bien bancarias, bien hipotecarias de la propia finca u otra de su propiedad, o con condición resolutoria del precio aplazado, se hará saber al ejecutante que, en los veinte días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por postura superior al del mejor postor. Si el ejecutante no hiciere uso de ese derecho, se aprobará el remate a favor de la mejor postura, con las condiciones de pago y garantías establecidas en la misma»<sup>8</sup>.

La justificación ofrecida a la enmienda es sencilla y contundente:

«En relación con la propuesta del apartado tercero, al tratarse de subasta única, y con el objeto de facilitar la adjudicación a terceros de las fincas subastadas, es loable la intención del legislador de favorecer las condiciones de pago para satisfacer el precio del remate. Sin embargo, ello no debe favorecer la proposición de condiciones insidiosas o que provoquen al ejecutante la necesidad de tener que verse obligado a la

adjudicación del bien antes que aceptar condiciones de pago irrisorias e inadmisibles o sin ninguna garantía que pudiera facilitar al postor la enajenación del bien al tercero y burlar las garantías reales que hasta ese momento ostentaba el acreedor. Por otra parte, la ampliación del plazo hasta veinte días, facilitará al ejecutante valorar la solvencia del deudor o poderle facilitar la financiación deseada»<sup>9</sup>.

El Informe de la Ponencia asume el contenido y los objetivos de la enmienda, y propone una nueva redacción al precepto<sup>10</sup>, que coincide con el texto finalmente aprobado, pues la norma ya no fue objeto de enmiendas ni de debate específico en lo que restó de tramitación parlamentaria.

El análisis del *iter* parlamentario del precepto, por tanto, aporta los siguientes datos:

a) Se sometió a las Cortes una primera versión del precepto que permitía al rematante ofrecer el pago a plazos o la alteración de otra condición y que concedía al ejecutante un plazo de «reflexión» de cinco días para decidir si optaba por la adjudicación en pago.

b) La única enmienda que afecta a este precepto propone tres cambios: i) que no se abra la mano a cualquier alteración de las condiciones de la subasta, sino que la única alternativa que pueda ofrecer el rematante sea el pago aplazado del precio del remate; ii) si el pago es aplazado, debe haber garantías *lato sensu* y se proponen dos grandes opciones: o bien garantías *stricto sensu*, sean bancarias o hipotecarias (sobre la propia finca o sobre cualquier otra); o bien la inclusión como condición resolutoria de la falta de pago del precio aplazado; iii) el periodo de reflexión para el acreedor ejecutante se amplía a veinte días. La justificación explícita de los cambios propuestos son la mejor tutela del ejecutante y la evitación de abusos que le perjudiquen.

c) La versión final, además de confirmar que el periodo de reflexión para el ejecutante será de veinte días, opta por mantener el pago aplazado como única alteración posible a las condiciones de la subasta y opta también por exigir garantías en sentido estricto, limitadas a las bancarias e hipotecarias (sin mayores especificaciones), eliminando la posibilidad de reconocer la cualidad de condición resolutoria a la falta de pago del precio aplazado, posiblemente por advertirse que en nada beneficiaba al interés del acreedor, al menos en comparación con las otras.

El interés del acreedor ejecutante, pues, parece ser la justificación de la existencia del precepto y de los concretos términos en que se halla regulado: si solo va a haber una subasta, es preferible abrir un margen al aplazamiento del pago, pues permite conseguir una mejor postura que cubra una parte significativa del valor de tasación de la finca; si, como sucede con frecuencia, no existen otros bienes embargados o que puedan embargarse, cabe asumir que el acreedor preferirá el cobro aplazado a la ausencia de cobro, al cobro de una cantidad notablemente inferior o a una adjudicación en pago.

## 2. NATURALEZA JURÍDICA

El remate con pago aplazado del precio es una modalidad de remate, no un negocio jurídico diferente. Nada hay en la redacción del precepto, ni en ningún otro lugar de la LEC, que permita llegar a una conclusión diferente. En el fondo, con la regulación de esta singularidad, el legislador está poniendo de manifiesto que el remate, en general, no es un tipo de negocio que admita un margen amplio de disposición por parte de quienes intervienen en él, sino que es un negocio muy rígido (cfr. art. 669.2 LEC), en el que no caben más alteraciones que las permitidas por la propia LEC: de un lado, el pago aplazado que nos ocupa ahora (art. 670.3)<sup>11</sup>; de otro, la posibilidad que se ofrece al ejecutante o a los acreedores posteriores de pujar reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero (arts. 647.3 y 655.2 LEC) —especialidad esta de la que no nos ocuparemos aquí, por quedar fuera del objeto de este trabajo.

Si el remate con pago aplazado pertenece a la categoría jurídica del remate, es evidente que se trata de un negocio jurídico traslativo del dominio<sup>12</sup>. En consecuencia, una vez se haya aprobado el remate y se hayan cumplido las previsiones eventualmente establecidas en él (la constitución de la garantía y otras posibles, como podría ser el pago inicial de una parte de la deuda que se haya establecido como inmediato), deberá el secretario judicial dictar decreto de adjudicación de la finca afectada, que pasará al dominio del rematante.

A lo anterior debe añadirse que el remate es un negocio traslativo del dominio, sí, pero a título oneroso, es decir, a cambio de algo. Esa contraprestación es, en términos muy gruesos, el «precio aplazado». Si se afina un poco más el análisis, se puede apreciar cómo lo que obtiene el deudor ejecutado es un derecho de crédito pecuniario sujeto a plazos —en los términos en que se haya aprobado el remate— frente al rematante. A lo sumo, si en el remate se contempla un primer pago inicial y un aplazamiento del resto, se obtendrán tanto una cantidad de dinero como un derecho de crédito pecuniario sujeto a plazos.

Por último, debe igualmente insistirse en que, en tanto que remate, el remate con pago aplazado es un negocio jurídico cualificado por su finalidad: existe para satisfacer el interés del acreedor ejecutante en el cobro del crédito que tiene reconocido en título ejecutivo y que ha motivado el despacho de una ejecución forzosa.

## 3. ELEMENTOS SINGULARES DEL NEGOCIO

Partiendo de la concepción del remate con pago aplazado como negocio jurídico bilateral, oneroso y traslativo del dominio, deben analizarse los dos elementos que le dan su singularidad respecto del género al que pertenece: el aplazamiento del pago y la constitución de garantías.

### 3.1. El aplazamiento del pago

El aplazamiento del pago es un elemento definitorio del negocio que, lamentablemente, no ha sido regulado con una mínima precisión. Al contrario, el artículo 670.3 LEC se limita a señalar que resulta posible ofrecer «pagar a plazos» y que las garantías habrán de ser suficientes teniendo en cuenta «el precio aplazado». Nada más. En consecuencia, podrían tener cabida múltiples modalidades de aplazamiento:

i) En cuanto a la periodicidad de los pagos, que pueden ser, v.g., diarios, semanales, mensuales, anuales o, por qué no, determinarse con arreglo a un plan de pagos *sui generis* que ni siquiera se ajustara a una noción estricta de periodicidad.

ii) En cuanto a la cuantía de cada cuota aplazada, que no tiene por qué ser igual para cada vencimiento, de modo que podrían ofrecerse pagos menores en los periodos iniciales y pagos más sustanciosos en las cuotas finales, o viceversa.

iii) En cuanto a si se puede aplazar la totalidad del precio, opción que tiene cabida en el tenor literal del artículo 670.3 LEC, que se refiere al «precio aplazado», sin que se colija de su dicción que deba haber una parte aplazada, de modo que otra hubiera de pagarse al contado —no se exige, pues, una suerte de «primer pago» inicial—. Por eso, el pago de una parte del precio no puede ser requisito para que el secretario judicial dicte decreto de adjudicación: solo lo será el cumplimiento de aquello estipulado en el decreto de aprobación del remate. A efectos prácticos, sin embargo, cabe suponer que, por lo menos, el rematante podrá ofrecer como pago inicial el 5% del valor de salida de la finca, pues esta es la cantidad que ha debido consignar para participar en la subasta (art. 669.1 LEC).

iv) En cuanto a la duración del aplazamiento, que podría cubrir semanas, meses o años (muchos años, incluso). Este es, sin duda, el aspecto cuya indefinición puede ser causa de mayores dificultades, tanto para el deudor ejecutado como, sobre todo, para el acreedor ejecutante, dado que este remate es un negocio jurídico cualificado por una finalidad muy concreta, que es la satisfacción de su crédito.

Esta indefinición legal puede llevar a situaciones extremas, como la siguiente: ¿debería el secretario judicial aprobar el remate cuando el mejor postor ofrece pagar en 20 años y con unas cuotas que durante los diez primeros años solo cubrirían el 10% del precio total? La respuesta que de forma intuitiva y espontánea cabría ofrecer es negativa. No obstante, el tenor literal del precepto no lo excluye. Al contrario, nótese lo siguiente:

i) El legislador no ha ofrecido al secretario judicial ningún criterio específico en relación con el aplazamiento: simplemente se exige que la mejor postura cubra el 70% del valor de salida del inmueble<sup>13</sup> y que se hayan ofrecido garantías suficientes para asegurar el pago del precio aplazado. Al no ofrecer

criterio alguno en relación con el aplazamiento en sí mismo, tampoco parece atribuirle al secretario judicial margen alguno para la negociación con el postor.

ii) El legislador no ofrece ni a ejecutado ni a ejecutante posibilidad alguna de negociación con el postor, a pesar de hallarse ambos en posiciones jurídicas que lo legitimarían. El ejecutado, de un lado, porque tiene derecho a percibir el sobrante y, sobre todo, porque un pago muy aplazado y muy diferido no satisface al ejecutante, que podría tratar de proyectar la ejecución sobre otros elementos de su patrimonio. Y el ejecutante, con más claridad, porque el aplazamiento del pago por parte del rematante puede traducirse en aplazamiento del cobro de su crédito<sup>14</sup>. Es cierto que, como se analizará seguidamente, el ejecutante dispone de la opción de solicitar la adjudicación del inmueble por el 70% de su valor de salida; con ello, a lo sumo, puede impedir la aprobación del remate con pago aplazado, pero en modo alguno negociar las condiciones de dicho aplazamiento.

El legislador, pues, ha regulado la subasta con mucho detalle y sofisticación en cuanto a la fijación del precio y la persona del postor, pero ha abdicado de hacerlo cuando el pago del mismo se plantea como aplazado. Esta ausencia de regulación explícita, a nuestro juicio, no puede amparar bajo el paraguas del artículo 670.3 LEC fórmulas de aplazamiento del pago que fueran contrarias a las más elementales reglas de proporcionalidad. Aunque el legislador no se las ofrezca expresamente, el secretario judicial debe considerarse investido de las herramientas necesarias para conseguir que la opción que abre el artículo 670.3 LEC no se torne en perjuicio del acreedor ejecutante, que es aquel a quien debe beneficiar. De lo contrario, esta modalidad de remate se puede convertir en una modalidad peculiar y leonina de financiación para el rematante, a costa, en buena parte, de ejecutado y de ejecutante.

### *3.2. La constitución de garantías*

Las garantías son el otro elemento singular del remate con pago aplazado del artículo 670.3 LEC. En efecto, el negocio jurídico no puede existir si no está garantizado el pago del precio aplazado. En este punto, el legislador ha sido algo más explícito cuando especifica que las garantías podrán ser bancarias o hipotecarias.

Ahora bien, debe apreciarse cómo el legislador incurre de nuevo en indefinición a la hora de determinar qué se entiende por garantías «suficientes». Lo único que debería quedar fuera de discusión es que una garantía es «suficiente» si es «total», es decir, si cubre la totalidad del precio aplazado. Pero se echa en falta, de nuevo, la existencia de un cierto margen de negociación por parte del propio secretario judicial en relación con la modalidad y los términos de la garantía —o de un previo margen de alegación o advertencia por parte del ejecutado o del ejecutante.

En relación con ello, cabe plantearse, antes que otra cosa, si la garantía hipotecaria puede recaer sobre la propia finca subastada. El tenor literal del precepto guarda silencio al respecto y, de hecho, puede resultar significativa en este punto la transformación experimentada por la enmienda 1334 del G.P. Catalán, que aludía expresamente a esta posibilidad, pero que no se vio reflejada en la redacción final. A nuestro juicio, la posibilidad de que la finca subastada sea el objeto de la garantía hipotecaria que se constituye para asegurar el pago del precio aplazado ofrecido por la propia finca subastada es cuando menos extraña y discutible. Al fin y al cabo, en caso de impago ulterior por el rematante, se daría la paradoja de tener que promover la venta en pública subasta de un inmueble por el que ya en una subasta anterior el mejor postor solo ofreció un pago aplazado. La «calidad» de la garantía, por tanto, se puede ver seriamente comprometida si se acepta a tal fin la hipoteca de la finca subastada.

Desde el punto de vista de la dinámica procesal, el ofrecimiento de garantías suficientes es una condición para la aprobación del remate, en los términos del artículo 670.3 LEC.

Es imprescindible, por ello, que en el propio decreto de aprobación del remate se especifique la concreta garantía que se utilizará en el caso concreto<sup>15</sup>.

La efectiva constitución de las garantías, por su parte, debe condicionar que llegue a dictarse el decreto de adjudicación de la finca subastada a favor del rematante. En efecto, sin la constitución de la garantía en el plazo que se haya establecido debe entenderse que el rematante incumple una de las obligaciones esenciales para que el remate con pago aplazado pueda desplegar sus efectos. En consecuencia, el tribunal habrá de dar el remate por resuelto y la subasta se considerará quebrada, en los términos del artículo 653.1 LEC, que prevé este desenlace cuando el rematante no consigna el precio en el plazo señalado o cuando «por culpa de ellos dejare de tener efecto la venta». Este segundo inciso acoge, a nuestro juicio, la falta de cumplimiento de un elemento esencial del negocio como es la constitución de las garantías, de modo que el rematante perderá el depósito y la venta quedará resuelta. Tan es así que el Estado tiene la facultad —*rectius*, el deber— de volver a subastarla y venderla, sin tener que formalizar de ningún modo adicional especial esa resolución.

#### 4. EL PLAZO DE REFLEXIÓN PARA EL EJECUTANTE Y LA OPCIÓN POR LA ADJUDICACIÓN

El remate en general —y también el remate con pago aplazado, en particular— es un negocio jurídico que se gesta en el marco de un proceso judicial, razón por la cual el procedimiento de conformación y emisión de la declaración de la voluntad negocial es peculiar. Según se ha señalado ya, la voluntad de compra y la fijación de las condiciones singulares del negocio se determinan en el acto de la subasta y quedan fijadas a su término, cuando se establece la mejor



postura. Ahora bien, también se ha insistido ya varias veces en que el remate es un negocio jurídico que tiene una finalidad específica, la de satisfacer el crédito del ejecutante, que es un sujeto ajeno al propio negocio que se celebra. Por eso, y aunque no sea parte del negocio, el ejecutante tiene un interés jurídico digno de protección. Este es el motivo por el que, al regular la subasta judicial, la LEC establece diversas «consultas» al ejecutante y le ofrece posibilidades de «interferir» en el proceso de celebración del negocio jurídico, confiriéndole una suerte de facultad de adquisición preferente o tanteo mediante la adjudicación en pago del bien subastado, que le permite frustrar el buen término del negocio que se está gestando tras la subasta y la fijación de la mejor postura.

En el caso del remate con pago aplazado el punto de partida es sencillo, tal y como lo define el artículo 670.3 LEC: una vez concluida la subasta en la que la mejor postura cubra el 70 por cierto del valor de salida, pero con oferta de pago aplazado y con garantía suficiente e idónea, se hará saber al ejecutante, quien dispondrá de un plazo de veinte días<sup>16</sup> para decidir si opta por pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por cierto de su valor de salida<sup>17</sup>. Durante este plazo de reflexión queda en suspenso la aprobación del remate, que se hará «si el ejecutante no hiciere uso de este derecho».

Nótese, sin embargo, que el derecho al que alude el precepto tiene un alcance muy limitado: se trata de adjudicarse la finca en pago del crédito, es decir, de optar por extinguir —en todo o en parte— un crédito que es pecuniario a través de la entrega de algo que no es una cantidad de dinero, sino un inmueble.

Pero es importante dejar claro que el legislador no ha querido con ello atribuir al ejecutante ningún poder de negociación en relación con los términos concretos del remate con pago aplazado, ni siquiera de forma indirecta, es decir, «influyendo» de algún modo en esa negociación y en su resultado. En efecto, al acreedor se le informa sobre los términos en que ha quedado fijada la mejor postura, pero no se le pregunta de forma directa si le parecen razonables o no; de hecho, no se produce tampoco una suerte de proceso de retroalimentación, de modo que un eventual anuncio por parte del acreedor de que opta por la adjudicación permitiera al rematante alterar de algún modo los términos de su postura. Nada de eso hay en el precepto, para quien el beneficiario del negocio no parece merecer más consideración que la estrecha y expresamente prevista en él.

En consecuencia, excluida la negociación, debe considerarse que este plazo de reflexión, como se deduce de la lectura de los trabajos parlamentarios, está pensado para permitir al acreedor ejecutante decidir con cierto margen temporal—y sobre la base de la información sobre la situación patrimonial del deudor que pueda procurarse en ese espacio de tiempo—cuál de las dos siguientes opciones en presencia le resulta más beneficiosa:

i) Adjudicarse en pago la finca por el 70 por cierto de su valor de salida, lo que comporta una renuncia —total o parcial, en función de los importes— al

cobro en dinero de su crédito y le arroja la carga de asumir a título particular los costes de una eventual liquidación del inmueble.

ii) No adjudicarse en pago la finca y no interferir en la aprobación del remate aplazado, lo que comporta asumir como posible que el cobro de su crédito se acabe ajustando al plan de pago aplazado ofrecido por el postor, en la medida en que no existan en el patrimonio del deudor otros activos cuya liquidación le permita alcanzar un cobro más rápido.

Ningún otro valor ni ninguna otra eficacia cabe atribuir a la opción del ejecutante de no ejercitar esta «facultad». Desde luego, no es una muestra de conformidad por su parte con los términos de la mejor postura ni con la aprobación posterior del remate: de un lado, porque no ha tenido margen de negociación ni directa ni indirecta, de modo que en modo alguno puede considerársele vinculado por su resultado o conforme con él; de otro, porque la alternativa que se le ofrece —la adjudicación en pago— no resulta *per se* atractiva. Lo único que expresa el acreedor con su decisión es que prefiere el aplazamiento a la adjudicación en pago; ahora bien, lo que en modo alguno expresa el acreedor ejecutante es que ese aplazamiento comporte una suerte de renuncia por su parte a cobrar más rápidamente con el producto que pueda obtenerse de otros bienes embargados o embargables del ejecutado. Nada hay en la ecuación que le ofrece el artículo 670.3 LEC que permita considerar situado este extremo en ninguno de los platos de la balanza; al contrario, en este punto la LEC únicamente parece permitirle elegir cuál de los dos «males menores» le resulta preferible<sup>18</sup>.

Por todo lo anterior, no parece correcto considerar que la aceptación «tácita» del ejecutante —no ejerciendo el singular derecho de tanteo que le ofrece la LEC— sea un requisito para la perfección del negocio jurídico de venta judicial forzosa con pago aplazado. Semejante formulación generaría la apariencia —infundada— de que el ejecutante tiene un papel en el procedimiento de conformación del negocio y de sus elementos que en modo alguno le ha atribuido el legislador. Las cosas solo serían así si el ejecutante dispusiera de una facultad de veto absoluto; pero optar por la adjudicación en pago no es un veto absoluto a la celebración del negocio, sino ejercer un derecho autónomo de adjudicación preferente.

## 5. EFICACIA JURÍDICA DEL REMATE CON PAGO APLAZADO

El remate con pago aplazado es un negocio jurídico que, sin embargo, también despliega efectos procesales. Estos efectos se van encadenando y proyectándose sobre relaciones jurídicas distintas.

### 5.1. *Efectos jurídicos materiales primarios*

Los efectos jurídicos materiales principales o primarios del remate con pago aplazado son los propios de todo negocio jurídico oneroso traslativo del dominio.

El rematante adquiere el derecho a la entrega del bien objeto del remate: esta entrega se hace efectiva mediante el decreto de adjudicación que debe dictar el secretario judicial en cuanto verifique que se ha constituido la garantía prevista en el remate (y, en caso de que así se haya establecido, cuando se haya producido un pago inicial). Tratándose de una venta judicial forzosa, es el Estado y no el ejecutado quien asume la obligación de entrega del inmueble, que sale de la esfera patrimonial del ejecutado en cuanto deviene firme el decreto de adjudicación.

El ejecutado adquiere como contrapartida un crédito dinerario frente al rematante, adornado de dos cualidades: es un crédito aplazado y es un crédito garantizado, en los términos analizados anteriormente. Es importante subrayar, pues, que el acreedor del precio aplazado no es el Estado, ni tampoco lo es el ejecutante. Es al ejecutado a quien debe el rematante, a pesar de que los pagos deban efectuarse en la cuenta de depósitos y consignaciones del juzgado.

## *5.2. Efectos jurídicos procesales primarios*

El remate con pago aplazado es un negocio jurídico que sirve para la realización forzosa y cuya celebración y efectos están llamados a desarrollarse en el contexto de un proceso de ejecución. Por ello, despliega también una eficacia procesal primaria, cuyo alcance posterior puede variar en función de las concretas circunstancias de cada proceso de ejecución.

## *5.3. Efectos jurídicos materiales reflejos*

Este efecto procesal del remate con pago aplazado es sencillo: en todos los casos, las cantidades eventualmente pagadas por el rematante deben ser entregadas al ejecutante, pues ese es el objetivo propio de un negocio jurídico que es al mismo tiempo una herramienta de realización forzosa: conseguir que en el patrimonio del deudor ingrese una cantidad de dinero líquida que poder entregar al acreedor. Esta consecuencia procesal —el pago al ejecutante de lo que se haya percibido, si es que algo se ha percibido— tiene a su vez una consecuencia material refleja: la extinción, total o parcial, del crédito del ejecutante. Ahora bien, esta eficacia ya no se proyecta sobre la relación jurídica entre rematante y ejecutado —que sigue igual—, sino en la relación entre ejecutante y ejecutado. En efecto, a resultas de este pago debe realizarse por el tribunal una labor de liquidación, para determinar si ha quedado satisfecho íntegramente el crédito del acreedor.

A la hora de efectuar esta liquidación solo pueden computarse las cantidades efectivamente pagadas al acreedor ejecutante y no el importe total del precio de venta (aplazado) por el que se aprobó el remate. Se trata de una

conclusión inevitable, dado que el ejecutante no es el acreedor del precio del remate. Al contrario, sería contrario a la lógica y a los principios que inspiran el proceso de ejecución forzosa considerar que el ejecutante ya ha cobrado una cantidad de dinero que aún no ha percibido, por mucho que el pago del precio aplazado del remate esté garantizado<sup>19</sup>. Es indudable que, en ausencia de opciones más favorables, el ejecutante ostenta una expectativa privilegiada de cobro de su crédito a medida que el rematante cumpla con los plazos, y en la medida en que los cumpla; pero no es una cantidad que el rematante le adeude a él.

Por eso mismo, en caso de saldo favorable al acreedor, la cantidad total que aún se le deba sigue generando intereses, en los términos establecidos por el artículo 576 LEC. Y es lógico que así sea, puesto que los intereses compensan al acreedor por el retraso en el cobro de lo que le es debido y aún no ha percibido. También desde esta perspectiva de los intereses resultaría paradójico —y, sobre todo, contrario a Derecho— que en la liquidación de la cantidad que se adeuda al acreedor tras el remate con pago aplazado se tuviera en cuenta el precio total y no solo la cantidad abonada hasta ese momento. Computar para la liquidación como pagada una suma que todavía no ha percibido el acreedor le privaría de su derecho a cobrar los intereses correspondientes a ese importe, en clara fractura de los principios que rigen nuestro Derecho patrimonial privado. Además, y de acuerdo con el artículo 1173 del Código Civil, *«si la deuda produce interés, no podrá estimarse hecho el pago por cuenta del capital mientras no estén cubiertos los intereses»*.

En efecto, si al calcular el importe por el que debe proseguir la ejecución se dieran por ya liquidadas unas cantidades que aún no han sido pagadas, se daría el efecto siguiente: i) el deudor no paga intereses por esas cantidades, a pesar de que el acreedor aún no las ha cobrado; ii) el rematante tampoco paga intereses por ellas, a pesar de que todavía no las ha pagado; iii) el ejecutante estaría con ello «financiando» la adquisición aplazada, que para el rematante solo tendría el coste de la garantía, pero no el del transcurso del tiempo.

#### 5.4. Efectos jurídicos procesales reflejos

En función de cuál sea el saldo que arroje la liquidación efectuada conforme al criterio anterior, se abrirán dos posibles escenarios de efectos o consecuencias procesales reflejos.

Si la cantidad entregada es suficiente para cubrir todo lo que se deba al acreedor en concepto de principal, intereses y costas, entonces el remate con pago aplazado producirá también la terminación del proceso de ejecución forzosa; los pagos aplazados que estuvieran pendientes habrán de hacerse al deudor y estarán en todo caso garantizados. El caso es hartamente improbable.

Si la cantidad entregada es insuficiente para cubrir el importe total de lo que se adeuda al acreedor —y este será sin duda el escenario normal— la ejecución forzosa podrá seguir su curso, puesto que el proceso de ejecución solo terminará con la completa satisfacción del acreedor ejecutante (art. 570 LEC). De cara a esta prosecución de la ejecución forzosa ha de tenerse en cuenta lo siguiente:

i) Debe considerarse embargado el crédito aplazado, sin necesidad de resolución del secretario judicial que así lo acuerde; y el crédito aplazado se entenderá embargado en el importe en que resulte necesario para cubrir lo que se siga debiendo. El crédito aplazado es un activo patrimonial del ejecutado frente al rematante, que se garantiza mediante la oportuna orden de retención de pagos (art. 621 LEC). Por eso, los pagos que vaya realizando el rematante deben ingresarse en la cuenta de depósitos y consignaciones y, una vez efectuados, deben entregarse al ejecutante. Cada uno de estos pagos generará una extinción parcial del crédito del ejecutante, que a su vez motivará una nueva liquidación del crédito que ha de tenerse en cuenta para el desarrollo ulterior de la ejecución.

ii) Resulta en todo caso legítimo el embargo y la realización forzosa de otros bienes del deudor, hasta la total satisfacción de su crédito, sin necesidad de esperar al pago de los plazos pendientes y, por tanto, tomando como base para las actuaciones ejecutivas posteriores la cantidad resultante de la liquidación parcial. Cabe apreciar así cómo, una vez liquidadas las cantidades que se siguen debiendo al acreedor tras un hipotético primer pago parcial, se abre para los protagonistas de la ejecución forzosa un nuevo escenario o punto de partida, caracterizado por estos dos factores:

- El acreedor, por supuesto, cuenta con el embargo del crédito aplazado, que le genera una perspectiva de satisfacción de su crédito, aunque se encuentra condicionada por los términos en que se haya aprobado el remate (y debe enfatizarse que en la determinación de esos términos a él no se le ha dado intervención alguna).
- El acreedor, con arreglo al principio de responsabilidad patrimonial universal, también cuenta con la posibilidad de obtener el embargo de otros bienes y derechos, si los hubiere, especialmente si su realización forzosa resulta más cercana en el tiempo. Del mismo modo, está facultado para solicitar la realización forzosa de otros bienes que ya estuvieran previamente embargados. La falta de ejercicio del derecho de adjudicación preferente en modo alguno comporta renuncia a este derecho, en los términos antes expuestos, pues no es un extremo sobre el que se haya producido consentimiento ni expreso ni tácito del acreedor.

La situación, por tanto, se asemeja a la que produciría el embargo de rentas o salarios: por mucho que el acreedor obtuviera una expectativa de

cobro futuro por esta vía, no se le puede obligar a esperar pacientemente a que un paulatino pago con la parte no embargada de las rentas o salarios de su deudor extinga el crédito, cuando existen otros bienes en su patrimonio que podrían reportarle con mayor rapidez la satisfacción del crédito a que tiene derecho.

La posición jurídica del deudor no queda desatendida en este nuevo escenario derivado del remate con pago aplazado y de la liquidación parcial. Si carece de otros activos patrimoniales, los intentos del acreedor por embargar nuevos bienes fracasarán. Ahora bien, si el deudor dispone de otros activos, no puede pretender eludir el principio general de responsabilidad patrimonial universal. Ante todo, siempre podrá «liberar» los bienes embargados —y hasta subastados, si aún no se ha aprobado el remate— pagando lo que deba por todos los conceptos (arts. 650.6 y 670.7 LEC). Y si carece de liquidez, entonces podrá hacer valer el *beneficium ordinis* del artículo 592.2 LEC y promover la sustitución de los embargos de los bienes ya trabados por otros cuya pérdida le resulte menos onerosa: nótese, en este punto, que el crédito que nos ocupa, en función de su periodicidad y duración, puede ser considerado como un crédito realizable a medio o largo plazo (al que corresponde la novena posición en el orden de los embargos). Si el embargo y realización de otros bienes determina la satisfacción íntegra del crédito del ejecutante, terminará la ejecución y se alzarán los embargos respecto del crédito por la parte aplazada de crédito que siguiera pendiente de pago. En cualquier caso, debe recordarse que en la ejecución forzosa el deber primordial de los órganos jurisdiccionales es estar del lado del acreedor ejecutante.

#### 6. AUSENCIA DE RELACIÓN JURÍDICA DIRECTA ENTRE REMATANTE Y EJECUTANTE: CONSECUENCIAS JURÍDICAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO

De lo expuesto hasta ahora sobre el régimen jurídico del remate con pago aplazado se deduce que, al igual que el remate ordinario, no genera ninguna relación jurídica entre el rematante y el ejecutante. El ejecutante, por tanto, no se convierte en acreedor del rematante por el precio aplazado. Y la garantía que debe constituirse, igualmente, tampoco asegura el riesgo de impago al ejecutante, sino el riesgo de impago al ejecutado. Es obvio, sin embargo, que el ejecutante ostenta un interés jurídico muy claro en el correcto desarrollo de la relación crediticia entre rematante y ejecutado, dado que están embargados a su favor los pagos parciales que se vayan haciendo y, en un escenario de debilidad patrimonial del deudor, el cobro a partir de estos pagos parciales puede constituir la única expectativa de satisfacción para su crédito. De hecho, la regulación del artículo 670.3 LEC parece asumir, aunque sea implícitamente, que no hay más activos en el patrimonio del deudor y que, por tanto, el pago

aplazado se presenta como una opción razonable ante un panorama de difícil satisfacción para el acreedor.

En otros términos, asegurando la posición jurídica del ejecutado como acreedor del rematante, se asegura también la posición jurídica del ejecutante frente al ejecutado. El punto crítico de esta ecuación se comprueba, claro está, en caso de incumplimiento por parte del rematante.

Ya se ha apuntado antes que la falta de pago del precio inicial previsto o la falta de constitución de las garantías determinan que la subasta caiga en quiebra y que, en consecuencia, quede resuelto el remate (también el remate con pago aplazado); en tal caso se añade, como sanción, la pérdida del depósito constituido para participar en la subasta (actualmente, el 5% del valor de salida: art. 669.1 LEC).

Ahora bien, lo que el legislador no ha previsto son las consecuencias en caso de incumplimiento posterior, es decir, cuando ya se ha dictado el decreto de adjudicación de la finca. Ante esta situación el legislador parece conformarse con haber supeditado la adjudicación a la constitución de las garantías suficientes incluidas en el decreto de aprobación del remate. Pero esas garantías, se acaba de señalar, lo son en beneficio del deudor ejecutado, no del acreedor ejecutante.

Obviamente, en caso de incumplimiento, un deudor diligente activaría los mecanismos pertinentes, en función de la garantía de que se tratara, como forma de cobrar la deuda y poder pagar a su vez a su acreedor. No es este, sin embargo, un escenario con el que quepa contar siempre, sobre todo si el deudor ejecutado carece de solvencia.

Por eso, puede ser necesario que sea otro sujeto quien, ante la inacción del deudor a la hora de promover el cobro, active la garantía de que se trate. Y lo más coherente con el sistema de ejecución forzosa vigente es que sea el propio tribunal de la ejecución el que lo haga, a instancia del acreedor ejecutante. En efecto, el crédito sobre el precio aplazado es un bien embargado; y ese embargo ha atribuido al tribunal la facultad de disponer de él en sustitución de su titular (el deudor). Cabe entender, pues, que esta sustitución cubre también la facultad de promover su cobro mediante la exigencia de las garantías que lo protegen; en consecuencia, el tribunal estaría facultado para reclamar el pago de un eventual aval bancario o para instar el correspondiente proceso de ejecución hipotecaria frente al bien hipotecado en garantía del pago del precio aplazado.

#### IV. CONCLUSIÓN

A results de cuanto acaba de desarrollarse hasta ahora, deben formularse ahora las siguientes conclusiones:

I. El remate con pago aplazado es un negocio jurídico en virtud del cual el rematante adquiere la propiedad de la finca subastada y queda obligado a pagar

al deudor ejecutado en los plazos y con las condiciones y garantías establecidos en el decreto de aprobación del remate.

II. El acreedor ejecutante tiene derecho a satisfacer su crédito con cargo a las cantidades que periódicamente ingresen en el patrimonio del deudor como consecuencia de los pagos periódicos que vaya realizando el rematante, dado que el crédito del ejecutado frente al rematante se encuentra embargado y afecto a la satisfacción del ejecutante.

III. El crédito del ejecutante se va reduciendo en la medida en que efectivamente se le van haciendo pagos en efectivo a costa del patrimonio del deudor ejecutado. En consecuencia, no se reduce en el total del precio de adquisición establecido, sino que se va viendo reducido de forma progresiva en las cantidades parciales que se le vayan pagando.

IV. La cantidad así determinada sigue devengando los intereses procedentes en virtud del artículo 576 LEC.

V. El acreedor ejecutante tiene derecho a instar la continuación de la ejecución forzosa respecto de otros bienes del deudor ejecutado a pesar de la aprobación del remate con pago aplazado y a cobrarse con su producto las cantidades adeudadas.

VI. El acreedor no está obligado a soportar el retraso en la satisfacción de su crédito que comportaría esperar al eventual pago de todos los plazos necesarios para cubrir su crédito, si el deudor dispone de otros activos cuya realización puede satisfacerle con mayor rapidez.

VII. En caso de concurrencia de embargos sobre bienes diversos el deudor puede instar la aplicación de lo dispuesto en el artículo 592.2 LEC, teniendo en cuenta que el crédito por la parte aplazada del precio, en función de su periodicidad y duración, puede ser considerado como un crédito realizable a medio o largo plazo (al que corresponde la novena posición en el orden de los embargos).

En cualquier caso, sería más que deseable una mayor precisión legislativa expresa en relación con el régimen jurídico de la subasta judicial con pago aplazado. La indefinición de muchos de sus extremos es, sin duda, disuasoria a la hora de acudir a ella, razón por la cual no es frecuente su utilización, a pesar del potencial que podría llevar asociado. Y, sobre todo, es vital evitar interpretaciones incorrectas acerca de sus efectos (especialmente en lo relativo a los efectos que produce a la hora de determinar la cantidad pendiente de ejecución), que pueden tornar en perjuicio del acreedor una institución que está diseñada para mejorar su posición jurídica.

## NOTAS

<sup>1</sup> En estos puntos confluye unánimemente la opinión de la doctrina: cfr., sin ánimo de exhaustividad, CACHÓN CADENAS, *La ejecución procesal civil*, Barcelona, 2014, pp. 17-



18; FERNÁNDEZ-BALLESTEROS LÓPEZ, *La ejecución forzosa y las medidas cautelares*, Madrid, 2001, pp. 27 y sigs.; MONTERO AROCA, *Derecho Jurisdiccional II. Proceso civil* (con GÓMEZ COLOMER, BARONA VILAR y CALDERÓN CUADRADO), 22.<sup>a</sup> ed., Valencia, 2014, p. 530; ORTELLS RAMOS, *Derecho Procesal Civil*, 13.<sup>a</sup> ed., Cizur Menor, 2014, p. 540; VEGAS TORRES, *Curso de Derecho Procesal Civil II. Parte Especial* (con DE LA OLIVA SANTOS y Díez-PICAZO GIMÉNEZ), 2.<sup>a</sup> ed., Madrid, 2014, pp. 438-440.

<sup>2</sup> Lo hizo muy tempranamente, en la STC 32/1982, de 7 de junio; a partir de entonces no ha habido discusión sobre este postulado, aunque sí matizaciones acerca del modo en que ha de procederse a la ejecución (de manera clara y sintética, cfr. ORTELLS RAMOS, *Derecho Procesal Civil*, *cit.*, p. 542; CACHÓN CADENAS, *La ejecución procesal civil*, *cit.*, pp. 19-21, con referencias asimismo a la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos).

<sup>3</sup> CARRERAS LLANSANA, *El embargo de bienes*, Barcelona, 1957, pp. 32 y sigs.; en el mismo sentido, cfr. ARMENTA DEU, *Lecciones de Derecho Procesal Civil*, 7.<sup>a</sup> ed., Madrid-Barcelona-Buenos Aires-Sao Paulo, 2013, p. 344; CACHÓN CADENAS, *La ejecución procesal civil*, *cit.*, pp. 18-19; FERNÁNDEZ-BALLESTEROS LÓPEZ, *La ejecución forzosa y las medidas cautelares*, *cit.*, pp. 38-39; MONTERO AROCA, *Derecho Jurisdiccional II. Proceso civil*, *cit.*, pp. 530-531.

<sup>4</sup> Téngase en cuenta que, tras la entrada en vigor el 15 de octubre de 2015 de la Ley 19/2015, de 13 de julio, las subastas se efectuarán de forma electrónica, a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (art. 648 LEC).

<sup>5</sup> En este sentido, resulta claramente sintomático de esta estrecha vecindad entre ambos negocios el que la LEC de 1881 empleara el término «remate» para referirse a la venta en pública subasta, pero utilizara en cambio el de «comprador» —y no el de «rematante»— para aludir al adquirente.

<sup>6</sup> A nuestro juicio debe entenderse que no existe diferencia entre precio «alzado» y precio «aplazado», al menos a estos efectos: en ambos casos la ley se refiere a una garantía que cubra la parte del precio que aún no ha sido pagada por el rematante.

<sup>7</sup> Cfr. MANRESA Y NAVARRO, *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*, Tomo VI, 7.<sup>a</sup> ed., Madrid, 1957, pp. 579-582; FRANCO ARIAS, *El procedimiento de apremio*, Barcelona, 1987, pp. 176-177; MORAL MORO, *La subasta judicial de bienes inmuebles*, Barcelona, 2000, pp. 292-293.

<sup>8</sup> *Boletín Oficial de las Cortes Generales*, Congreso de los Diputados, Serie A, número 147-9, de 26 de abril de 1999, p. 568.

<sup>9</sup> *Boletín Oficial de las Cortes Generales*, Congreso de los Diputados, Serie A, número 147-9, de 26 de abril de 1999, p. 569.

<sup>10</sup> *Boletín Oficial de las Cortes Generales*, Congreso de los Diputados, Serie A, número 147-12, de 27 de julio de 1999. En p. 912, respecto del artículo 670, se explica simplemente que la Ponencia propone a la Comisión la incorporación de la enmienda 1334, «con diversas correcciones de carácter técnico y gramatical». En p. 1065 figura ya la redacción final del precepto.

<sup>11</sup> A diferencia del antiguo artículo 1508 de la LEC de 1881, que también permitía alterar «alguna otra condición», como advierte CORDÓN MORENO, *El proceso de ejecución*, Pamplona, 2002, p. 338.

<sup>12</sup> En relación con la naturaleza jurídica del remate como negocio jurídico traslativo del dominio, cfr. por todos Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, *Los llamados contratos forzosos*, *Anuario de Derecho Civil*, 1956, vol. I; GUTIÉRREZ DE CABIEDES, *La realización forzosa*, Pamplona, 1966, pp. 59 y sigs.; G. LUQUE TORRES, *Las subastas judiciales. Aspectos civiles, procesales e hipotecarios*, Granada, 1999, pp. 198 y sigs., y 290 y sigs.; MONDEJAR PEÑA, *Las subastas judiciales forzosas*, Madrid, 2008, pp. 230 y sigs.

<sup>13</sup> O el 50%, si se trata de bienes muebles.

<sup>14</sup> En este sentido, resulta sorprendente que no esté prevista la audiencia del ejecutante, como ha puesto de relieve CORDÓN MORENO, *El proceso de ejecución*, *cit.*, p. 338, seguido en la crítica por FLORES PRADA, *El procedimiento de apremio en la ejecución civil*,

Valencia, 2005, pp. 168-169. En esta línea dirige también sus críticas al precepto MARTÍNEZ DE SANTOS, para quien realmente lo que se regula aquí es «una propuesta de pago que responde al concepto y finalidad del convenio de realización, pero que el ejecutante, con independencia de cual sea realmente la mejor postura, viene obligado a aceptar» (*Cuestiones prácticas sobre la vía de apremio en el proceso de ejecución civil*, Madrid, 2010, p. 345).

<sup>15</sup> En sentido similar, cfr. también HOYA COROMINA, «Comentario al artículo 650», en *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil* (coords. FERNÁNDEZ-BALLESTEROS LÓPEZ, RIFÁ SOLER y VALLS GOMBAU), Madrid, 2000, tomo III, p. 3022. Advierte también este autor que la Ley no establece plazo alguno para la constitución de la garantía, por lo que a su juicio habrá de ser fijado discrecionalmente por el tribunal (tras la Ley 13/2009, sin embargo, habrá que suponer que esa facultad, en su caso, estaría atribuida al secretario judicial). MARTÍNEZ DE SANTOS también señala que «el decreto aprobando el remate contendrá las condiciones del pago y los plazos en los que deberá realizarse» (*Cuestiones prácticas sobre la vía de apremio en el proceso de ejecución civil, cit.*, p. 345).

<sup>16</sup> Recuérdese que el plazo será de cinco días en caso de que se trate de bienes muebles.

<sup>17</sup> Ha de insistirse de nuevo en que será el 50% para los bienes muebles.

<sup>18</sup> Al contrario, como recuerda CORDÓN MORENO, «la Ley prefiere el pago al contado (...) al pago aplazado, aunque este sea muy superior y esté plenamente garantizado» (*El proceso de ejecución, cit.*, p. 338).

<sup>19</sup> Piénsese, de hecho, en lo que sucedería si la cantidad alzada por la que se aprobó el remate fuera superior a lo que se debiera al acreedor por todos los conceptos: ¿tendría sentido dar por terminada la ejecución, a pesar de que el acreedor aún no se ha visto satisfecho íntegramente, tal y como exige el artículo 570 LEC? ¿Tendría sentido, a su vez, entregar al deudor un remanente que aún no se ha generado?

*(Trabajo recibido el 17-6-2015 y aceptado  
para su publicación el 20-7-2015)*