

M.<sup>a</sup> JOSÉ MORAL MORO

Doctora en Derecho  
Profesora de Derecho Procesal

# LA SUBASTA JUDICIAL DE BIENES INMUEBLES

Prólogo

Ernesto PEDRAZ PENALVA

Catedrático de Derecho Procesal de la Universidad de Valladolid



2000

---

JOSE MARIA BOSCH EDITOR — BARCELONA

2AC/147

# ÍNDICE

ABREVIATURAS .....	9
PRÓLOGO .....	11

## CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN

1.1. Introducción: trascendencia y significado de la actividad ejecutiva .....	15
1.2. La actividad ejecutiva como derecho fundamental .....	20
1.3. Requisitos necesarios para el comienzo de la actividad ejecutiva .....	27
1.4. Delimitación de objeto de estudio: la subasta judicial de bienes inmuebles .....	31
1.5. Regulación legal de la subasta judicial de bienes inmuebles .....	37
1.5.1. La Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 .....	37
1.5.2. La Ley 34/1984, de 6 de agosto, de reforma urgente de la Ley de Enjuiciamiento Civil .....	39
1.5.3. La Ley 10/1992 de 30 de abril, de reforma urgente de la Ley de Enjuiciamiento Civil .....	42
1.5.4. Normas de jurisdicción voluntaria que regulan la subasta de bienes inmuebles .....	45
1.5.4.1. Venta en subasta de bienes de menores e incapitados .....	45
1.5.4.2. La subasta judicial voluntaria .....	46
1.5.5. Otras normas legales que regulan la subasta .....	47
1.5.5.1. La Ley Hipotecaria .....	47
1.5.5.2. La Ley de Hipoteca Naval .....	50
1.5.5.3. La Ley de Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento .....	50
a) <i>Hipoteca mobiliaria</i> .....	51

<i>b) prenda sin desplazamiento</i> .....	51
1.5.6. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil ..	52

**CAPÍTULO II**  
**CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA DE LA SUBASTA**  
**JUDICIAL DE BIENES INMUEBLES**

2.1. Origen de la subasta .....	57
2.2. Concepto de subasta .....	61
2.3. Naturaleza jurídica .....	63
2.3.1. Teorías contractualistas o privatistas .....	64
2.3.1.1. Teoría que considera la venta celebrada en pública subasta como un contrato de derecho privado: la compraventa .....	64
2.3.1.2. Otras configuraciones contractualistas .....	72
2.3.2. Teorías publicistas .....	76
2.4. Principios configuradores de la subasta .....	90
2.4.1. Principios configuradores de la subasta como actividad ejecutiva .....	90
2.4.1.1. Principio del carácter forzoso .....	90
2.4.1.2. Principio del carácter sustitutivo .....	91
2.4.1.3. Principio dispositivo .....	93
2.4.1.4. Principio de contradicción atenuada .....	97
2.4.1.5. Principio de igualdad de partes .....	100
2.4.1.6. Principio de proporcionalidad .....	102
2.4.2. Principios que inspiran especialmente a la subasta .....	106
2.4.2.1. Principio de publicidad .....	106
2.4.2.2. Principio de igualdad y libre concurrencia de postores .....	110

**CAPÍTULO III**  
**SUJETOS INTERVINIENTES EN LA SUBASTA Y BIENES**  
**OBJETO DE LA MISMA**

3.1. Los sujetos intervinientes en la subasta .....	113
3.1.1. Sujetos integrantes del órgano ejecutor y demás colaboradores que intervienen en esta actividad ejecutiva .....	113
3.1.1.1. El órgano ejecutor .....	113
3.1.1.1.1. El Juez .....	114
3.1.1.1.2. El Secretario judicial .....	120
3.1.1.1.3. Oficiales, Auxiliares y Agentes .....	128
3.1.1.1.3.1. Oficiales .....	128

3.1.1.1.3.2. Auxiliares .....	130
3.1.1.1.3.3. El Agente judicial .....	130
3.1.1.2. Sujetos colaboradores del órgano ejecutor: entidades de crédito, registradores de la propiedad, policía judicial, peritos, etc. ....	131
3.1.1.2.1. Entidad de crédito .....	131
3.1.1.2.2. Registradores de la propiedad .....	132
3.1.1.2.3. La Policía Judicial .....	133
3.1.1.2.4. Los peritos .....	134
3.1.2. Las partes, los terceros y otros sujetos intervinientes en la subasta .....	134
3.1.2.1. Las partes .....	134
3.1.2.2. Los terceros .....	141
3.1.2.2.1. Tercer poseedor .....	144
3.1.2.2.2. Tercero a los efectos de la tercería ....	149
3.1.2.2.3. Los acreedores posteriores .....	150
3.1.2.3. Otros sujetos intervinientes en la subasta .....	151
3.1.2.3.1. Postores o licitadores .....	151
3.1.2.3.2. Rematante o adjudicatario .....	151
3.1.2.3.3. Subasteros .....	151
3.2. Los bienes objeto de esta subasta .....	154
3.2.1. Los bienes inmuebles .....	156
3.2.2. De contenido patrimonial .....	162
3.2.3. Pertencientes al patrimonio del deudor .....	162
3.2.3.1. Extensión a supuestos más allá del patrimonio del deudor .....	165
3.2.4. Que sea alienable o que pueda ser válidamente enajenado .....	166
3.2.4.1. Por razones de derecho público .....	167
3.2.4.2. Por razones de índole privada .....	168
3.2.4.2.1. Inalienabilidad por declaración expresa de Ley .....	168
3.2.4.2.2. Alienabilidad atendiendo a la naturaleza del bien .....	169
3.2.4.2.3. Prohibiciones de disponer .....	170
3.2.5. Que no hayan sido declarados inembargables .....	172

**CAPÍTULO IV**  
**DILIGENCIAS O ACTUACIONES PREPARATORIAS DE LA**  
**SUBASTA JUDICIAL DE BIENES INMUEBLES**

4.1. Anotación preventiva de embargo .....	176
4.1.1. Concepto y efectos .....	176

4.1.2. Procedimiento para practicar obtener y practicar la anotación preventiva .....	180
4.1.2.1. Solicitud a instancia de parte interesada .....	180
4.1.2.2. Necesidad de mandamiento judicial .....	181
4.1.2.3. Contenido del mandamiento .....	183
4.1.2.4. Presentación del mandamiento de embargo en el Registro .....	184
4.1.3. Supuestos en que la anotación preventiva de embargo no se puede llevar a cabo .....	186
4.2. Certificación de dominio y cargas .....	189
4.2.1. Expedición del mandamiento .....	191
4.2.2. Procedimiento para llevar a cabo la certificación de cargas .....	195
4.2.3. Finalidad de la certificación .....	198
4.2.4. Notificaciones como consecuencia de la certificación .....	199
4.2.4.1. Notificación a los acreedores posteriores en el procedimiento ordinario .....	199
4.2.4.1.1. Objeto de la notificación .....	203
4.2.4.1.2. Modo de llevar a cabo la notificación....	205
4.2.4.2. Las notificaciones a los acreedores posteriores en el procedimiento sumario de la Ley Hipotecaria .....	209
4.2.4.2.1. Objeto de la notificación .....	212
4.2.4.2.2. Modo de llevar a cabo la notificación....	213
4.2.4.3. Notificaciones al tercer poseedor .....	213
4.2.4.3.1. Las notificaciones al tercer poseedor en el proceso de ejecución, conforme a los trámites de la Ley de Enjuiciamiento Civil .....	215
4.2.4.3.2. Las notificaciones al tercer poseedor en el procedimiento judicial sumario .....	221
4.2.4.3.3. Modo de llevar a cabo la notificación.....	224
4.3. Requerimiento de títulos .....	225
4.3.1. Presentación de los títulos .....	228
4.3.2. La no aportación de los títulos .....	229
4.3.3. Posibilidad de subastar sin títulos .....	233
4.4. Valoración o tasación de los bienes embargados .....	235
4.4.1. Valoración pactada o sistema contractual de valoración ..	237
4.4.2. Valoración pericial .....	240
4.4.2.1. El perito en el avalúo .....	243
4.4.2.2. El perito designado por los acreedores posteriores .....	247

**CAPÍTULO V**  
**LA SUBASTA Y SU EVENTUALES INCIDENCIAS**

5.1. Resolución que acuerda el señalamiento de la subasta .....	252
5.2. Publicidad de la subasta .....	254
5.2.1. Contenido de los edictos .....	260
5.2.2. Anuncio conjunto de las tres subastas .....	266
5.3. Consignación para tomar parte de la subasta .....	269
5.4. La celebración de la subasta .....	277
5.4.1. La primera subasta .....	280
5.4.2. La segunda subasta .....	286
5.4.3. La tercera subasta .....	289
5.4.3.1. Problemas que plantea la tercera subasta sin licitadores en la LEC .....	295
5.4.4. La doble y simultánea subasta .....	300
5.5. Las eventuales incidencias en la celebración de la subasta .....	302
5.5.1. La participación del deudor ejecutado .....	302
5.5.2. Las posturas por escrito en pliego cerrado .....	303
5.5.2.1. La presentación del pliego cerrado .....	305
5.5.2.2. La capacidad del postor: momento en que debe ser examinada .....	306
5.5.2.3. Constitución del depósito .....	306
5.5.2.4. Contenido del pliego cerrado .....	307
5.5.2.5. Apertura del pliego cerrado .....	307
5.5.2.6. Posibilidad de mejorar la postura del pliego cerrado .....	310
5.5.3. La cesión del remate .....	311
5.5.4. Participación del ejecutante como único postor .....	317
5.5.5. La no consignación del precio por el adjudicatario .....	319
5.6. Intentos de realización forzosa de un bien inmueble sin necesidad de acudir a la subasta judicial .....	320

**CAPÍTULO VI**  
**ACTUACIONES POSTERIORES A LA SUBASTA JUDICIAL DE BIENES INMUEBLES**

6.1. Actuación del secretario una vez finalizada la celebración de la subasta .....	325
6.2. La aprobación del remate por el juez .....	327
6.2.1. Diferencias del auto de aprobación del remate en el procedimiento de apremio ordinario y el judicial sumario de la LH .....	330
6.2.2. Supuestos especiales de aprobación del remate .....	332

6.2.3. Efectos de la aprobación del remate .....	333
6.3. Régimen jurídico de las cargas. ....	337
6.3.1. Régimen de subsistencia y subrogación de cargas anteriores al del gravamen que se ejecuta .....	337
6.3.1.1. Régimen de cargas existentes en el apremio ordinario hasta la reforma introducida por la Ley Hipotecaria .....	337
6.3.1.2. Régimen existente en el procedimiento judicial sumario de la Ley Hipotecaria y su repercusión en el procedimiento de apremio ordinario .....	340
6.3.1.3. Régimen de cargas actual (impuesto por la Ley 30/1992 de 30 de abril) .....	344
6.3.2. Cancelación de cargas posteriores .....	349
6.3.2.1. Cancelación de cargas en el procedimiento de apremio ordinario .....	351
6.3.2.2. Cancelación de cargas en el procedimiento sumario de la Ley Hipotecaria .....	357
6.4. El testimonio del auto de aprobación del remate título suficiente para la inscripción .....	361
6.4.1. Contenido del testimonio .....	362
6.4.2. Necesidad de visto bueno .....	364
6.4.3. Liquidación del título .....	366
6.5. La entrega y puesta en posesión de los bienes inmuebles .....	367
6.5.1. Arrendamientos sujetos a la normativa común .....	370
6.5.2. Arrendamientos sometidos a las Leyes especiales .....	371
6.5.2.1. Arrendamientos urbanos .....	371
6.5.2.2. Arrendamientos rústicos .....	378
6.6. Ineficacia de la subasta .....	379
6.6.1. La subasta desierta .....	379
6.6.2. La subasta en quiebra .....	386

## CAPÍTULO VII CAUCES PROCESALES DE OPOSICIÓN A LA SUBASTA

7.1. Recursos ordinarios .....	393
7.2. Recurso de casación .....	395
7.3. Recurso de amparo .....	400
7.4. Incidentes .....	407
7.5. La nulidad de actuaciones .....	408
7.5.1. Antecedentes .....	408
7.5.2. La nulidad de actuaciones en la subasta celebrada en el procedimiento ordinario .....	412

7.5.3. La nulidad de actuaciones en la subasta dentro del procedimiento judicial sumario .....	419
7.6. Medios de impugnación de los terceros: las tercerías .....	422
7.6.1. Tercería de dominio .....	422
7.6.2. Tercería de mejor derecho .....	426
7.6.3. Procedimiento de ambas tercerías .....	429
JURISPRUDENCIA .....	435
BIBLIOGRAFÍA .....	441