

**LOS “ESPECIALES” INTERVINIENTES EN EL
PROCEDIMIENTO DE REALIZACIÓN DE BIENES**

José Luis Núñez Corral
Secretario Judicial y Doctor en Derecho.

SUMARIO:

- I. INTRODUCCIÓN
- II. EL PROBLEMA DE LOS SUBASTEROS, ESTUDIO DOCTRINAL DE LOS MISMOS. CONSIDERACIONES PROPIAS
- III. CAUCES QUE DETERMINARON LA ACTUACIÓN DE LOS SUBASTEROS

I. INTRODUCCIÓN

Concluida la fase declarativa y firme la sentencia que condena al demandado bien al pago de una cantidad líquida, bien una vez integrado el título, se inicia la fase de ejecución o procedimiento de apremio.

En el procedimiento de ejecución existen unos intervinientes "normales", el actor y el demandado, además de los postores que no persiguen fines espúreos o lucrativos, únicamente acceder a una propiedad que les puede interesar, nos encontramos con los profesionales de la subasta o subasteros.

A través de este artículo analizaremos la posición que los mismos han encontrado en la doctrina procesalista Española más autorizada, e incluiremos nuestras especiales consideraciones.

II. EL PROBLEMA DE LOS SUBASTEROS. ESTUDIO DOCTRINAL DE LOS MISMOS. CONSIDERACIONES PROPIAS

Mucho ha escrito la doctrina sobre la intervención de los subasteros en las subastas.

LORCA NAVARRETE¹, propugnando la privatización del procedimiento de apremio precisamente tratando de erradicar el problema de los subasteros y dando otras alternativas a la celebración de la subasta en los juzgados indica, que al tratarse de una venta privada, lo único que pretenden los subasteros es quebrar la subasta en muchas ocasiones, al presentarse subasteros insolventes, trayendo en íntima relación lo anterior con la posibilidad de suprimir las consignaciones.

En el sentido expuesto por LORCA NAVARRETE, nos alineamos en cuanto a sus tesis pero no en cuanto a la posibilidad de privatizar el apremio al entender que su actuación puede ser atajada con medios más radicales, que el sacar la subasta de la esfera de lo judicial como una especie de lucha para erradicar a los anteriores.

1 LORCA NAVARRETE, " La realización de los bienes embargados a través del apremio. ¿ Hacia la supresión de las subastas. ?". en *Revista la ley* 1991,3

"Produciéndose la privatización del apremio a través de la exclusión del mismo de la actuación de los juzgados y tratándose ya de una venta privada, se suprimen las consignaciones que es preciso realizar para concurrir la subasta, en la medida en que teóricamente no existen en la misma licitadores o subasteros. La consecuencia de esa supresión ha de conectarse, además, con la imposibilidad de la existencia de subasteros insolventes, que únicamente pretenden quebrar la subasta, que no consignarían y obligarían a la celebración de subastas sucesivas "

Para FERNÁNDEZ MONTALVO², estudiando la ley de 1992, reforma parcial y urgente de la LECV, señala que el anterior artículo 1499 admitía sin limitación que pudieran hacerse posturas a calidad de ceder el remate a un tercero, con ello no solo era posible el anonimato del adquirente real, sino que se facilitaba la actividad de los profesionales de la subasta que se adjudicaban el bien para revenderlo, con ventajas económicas y fiscales al definitivo comprador, pronunciando el infrascrito al comentar la actividad de los anteriores al referirse como una indeseada práctica.

Refiriéndose a esa antigua situaciones, GÓMEZ DE LIAÑO³ utiliza el calificativo de situación abusiva ya que se producía la quiebra de la subasta y las consecuencias y efectos que produce lo anterior era la repetición de la subasta.

FRANCO ARIAS⁴ se refiere al problema de los subasteros introduciendo la consignación del depósito previo para participar en la subasta para garantizar la seriedad de las pujas y, precisamente, que la finalidad de la antedicha consignación, es garantizar el cumplimiento de su obligación por el rematante, y evitar precisamente la intervención de los subasteros profesionales insolventes que especulan en la subasta para obtener un lucro ilegítimo mediante la cesión del remate, y obligando a realizar una nueva subasta, en perjuicio de los interesados y sin que pueda lograrse que hagan frente a su responsabilidad.

Es interesante su tesis, ya que supone la conjugación de dos factores, por un lado al aludir al mecanismo de la cesión del remate, y por otro lado al introducir el mecanismo de la consignación, la crítica por lo demás del otrora citado, alude a la seriedad y responsabilidad que entraña el mecanismo de la subasta, que con la intervención de los subasteros, el ordenamiento jurídico en principio no puede cumplir la misión para lo que ha concebido.

Pero quizás sea en TOME PAULE⁵ quien mejor referencia encontremos a través del estudio de los subasteros y sobre la subasta, haciendo hincapié en la situación delictiva de los anteriores. Haremos mención a su estudio y su correspondiente evolución, "La ley da el nombre de subasta en quiebra y la práctica llama subasta quebrada, a la situación que se produce cuando el rematante o los postores que hubieren dejado consignado el depósito no pagan el precio del remate dentro del plazo señalado o cuando por su culpa dejare de tener efecto la venta.

La quiebra de la subasta válidamente celebrada es la mayor lacra que hoy padece esta operación procesal: unas veces el deudor que por personas intermedias impi-

2 FERNÁNDEZ MONTALVO, *La reforma del Proceso Civil*, Edit Tirant lo Blanc. Indica que con el criterio establecido por la ley anterior a 1992, se repercutía en una reducción del precio de adjudicación de los bienes subastados con conductas subsumibles en el tipo penal de las maquinaciones para alterar el precio de las cosas.

3 GÓMEZ DE LIAÑO, *El Proceso Civil*, Edit Forum, Segunda edición.

4 FRANCO ARIAS, *El procedimiento de apremio*, Edit Tirant lo Blanc,

5 TOME PAULE, *Instituciones de Derecho Procesal Civil Edit Trivium*, Madrid 1994.

de así que se le vendan sus bienes, otras veces los profesionales de la subasta que usan de sean posibilidad legal a costa del deudor y otras la falta de un conocimiento auténtico de la situación física o jurídica de los bienes subastados, hace que sea muy frecuente esta practica".

La ley de 1992 ha pretendido agravar la situación de los postores incumplidores permitiendo que se reserven en depósito, no solo la consignación hecha por el rematante, sino las hechas por los otros postores, siempre que lo admitan, a efectos si el primer rematante no paga el precio pueda aprobarse el remate a favor de los que le sigan por orden de sus respectivas posturas".

Las consecuencias descritas anteriormente siempre han tenido represalias en la historia de nuestro ordenamiento jurídico, y que han motivado una sanción como era, o bien la perdida del depósito que ha nuestro entender es insuficiente, o bien la prisión del incumplidor que en determinadas circunstancias preveía nuestro derecho histórico.

Para MORENO CATENA⁶ con la modificación de la ley de 1992, se pretende dar una doble solución al defectuoso sistema anterior a la misma, con lo que se pretende evitar por un lado, la participación en las subastas de postores insolventes actuando en beneficio del ejecutado, y además sin ninguna responsabilidad con el único objetivo de quebrar la subasta, al no consignar la diferencia, y obligando a la celebración de subastas sucesivas, por otro lado; se puede impedir o poner trabas a la concurrencia a las subastas de licitadores profesionales, que se adjudicaban los bienes para cederlos a un tercero.

Hace el anterior, por tanto, hincapié en las mismas críticas que ha señalado unánimemente la doctrina procesalista mas autorizada, y que motivaron la reforma de 1992.

Para ROBLEDO VILLAR⁷, el mérito entre comillas de los subasteros, radica en monopolizar los remates y proceder a su reventa particular, siendo su principal actividad el control de la celebración de las licitaciones, así como el seguimiento de los remates y su manipulación, todo ello a cambio de pingues beneficios logrados con practicas claramente antijurídicas y, sobretodo ajenas a la existencia de un funcionamiento libre, democrático y moderno de los órganos judiciales.

Ya SERRA DOMÍNGUEZ⁸, en los comentarios críticos a la reforma de la ley de 1992, en especial a su anteproyecto, y a la hora de estudiar la cesión del rema-

6 MORENO CATENA, *El Proceso Civil*, Edit Tirant lo Blanc.

7 ROBLEDO VILLAR, "La función social de la subasta y su problemática. Congreso de la Unión Progresista de Secretarios Judiciales. Valladolid 1996. "Su permanente presencia y asistencia a las licitaciones publicas, ayudada por la confabulación grupal, la complejidad normativa y por las deficiencias estructurales apuntadas, causa nerviosismo entre los demas interesados en la adquisición y en no pocas ocasiones produciéndose abusos".

8 SERRA DOMÍNGUEZ, "Notas al anteproyecto de ley de medidas urgentes de reforma procesal ". *Revista Justicia*, 1992, numero 1.

te señalaba que es dudoso limitar la cesión del remate al ejecutante exclusivamente.

De los subasteros señala que esa plaga, quiere incidir en el calificativo tan escueto como duro y sentido, debe eliminarse mediante una mayor efectividad práctica del delito de maquinaciones para alterar el precio de las cosas.

Pero el anterior no sólo se limita por abogar por una reforma del tipo penal para conseguir un mayor endurecimiento de la pena sino que aporta soluciones a nivel de procedimiento. Efectivamente indica que, a los problemas anteriores que suponen que el ejecutante participe en la subasta a beneficio de tercero, se añadirán los prácticos, de conseguir un aumento del precio si los concurrentes en la subasta deben forzosamente adjudicarse para sí el bien subastado.

Quizá la postura que adopta el meritado, más que referirse a una crítica a la figura de los subasteros como consecuencia de la ley de enjuiciamiento civil, radica en el anormal y defectuoso funcionamiento de la oficina judicial, anula en gran parte la celeridad pretendida por el legislador, continua diciendo, postura a la que nos adherimos en su totalidad, ya que hubiera sido más correcta proceder en primer lugar a una reforma de la oficina judicial, con una potenciación de los servicios comunes de ejecución y proceder posteriormente a la reforma de las leyes procesales.

Igualmente entendemos que no solo es deseable una mejor definición del tipo definido en el delito de maquinaciones para alterar el precio de las cosas ya que es difícil tal y como está concebido el tipo, la conducta antijurídica, culpable y punible de los subasteros y que a nuestro entender es válida pero no suficiente, ya que el mecanismo más adecuado como se resalta en el presente capítulo, es el de limitar las transmisiones del dominio de los bienes rematados en los correspondientes registros de la propiedad y notaría, por lo que se comenzaría a proceder a un estrangulamiento de la actividad económica de los subasteros.

GARCIA GARCIA, a la hora de estudiar las subastas hipotecarias y arrendamientos, que por traslación se puede depositar en este apartado, y siguiendo a JULIO RODRÍGUEZ⁹, quien ha manifestado que la principal característica del crédito hipotecario es el de la operatividad, entre cuyas principales características se encuentra la facilidad en el trámite de la ejecución y el primero destaca la opacidad de las subastas.

Sin embargo más duro se muestra RAMOS MÉNDEZ¹⁰ que señala que las subastas judiciales tienen un cáncer, que exige una inmediata intervención quirúrgica al entrar en juego muchos intereses, y no sólo el de un concreto acreedor hipotecario, haciendo una reflexión posteriormente sobre las consecuencias que para las subastas

9) JULIO RODRÍGUEZ, Fue presidente del banco hipotecario de España.

10) RAMOS MÉNDEZ, Derecho Procesal Civil. Edit Bosch.

entrañan que los bienes que son objeto de las mismas en referencia únicamente a los inmuebles que estén arrendadas.

Reproduciremos a continuación, por entender de gran interés, las ideas que desarrolla al respecto de GARCIA GARCIA¹¹.

Hay que tener en cuenta los razonamientos que ha ido estableciendo el Tribunal Constitucional en cuanto a la resolución del contrato de arrendamiento, en cuanto a los bienes adquiridos en subasta pública judicial.

Para ORTIZ NAVACERRADA¹², quien señala una doble vertiente en cuanto a la intervención de los que el define como "intermediarios" de la subasta, y esta por un lado y como origen, el alejamiento de la subasta del ciudadano medio, que prescindiendo, de una ventajosa adquisición, la soslaya consciente o inconscientemente, por definición manteniendo una postura de total desinterés. La consecuencia práctica de lo anterior será que acudan y se adjudiquen en las subastas los bienes casi siempre los mismos.

De lo anterior y volviendo hacer hincapié, se desprende una especie de falta de concepción del ciudadano entendiendo la palabra subasta como una especie de tabú, o algo prohibido o que da miedo, por lo que es preferible no acudir siguiendo casi el axioma del ciudadano medio "ojos que no ven corazón que no siente", añadiendo la desconfianza que genera la posibilidad de adquirir un bien en el juzgado, y sobre o ante todo, la intervención de los subasteros y cuyas consecuencias pueden generar.

Por otro lado indica ORTIZ NAVACERRADA¹³ que hay que limitar la cesión del remate, pensemos que su artículo es antes de la reforma del 92, y sus reflexiones en una parte van ser admitidas por el legislador del 92.

Otros como, DOMINGO BARBERA¹⁴, se inclinan para evitar la confabulación entre dos licitadores al ofrecer uno una postura desorbitante, que nadie se atrevería a

11 GARCIA GARCIA, *Revista crítica de Derecho Inmobiliario*, número 622. "Desde el momento en que se sepa que una finca hipotecada está arrendada, nadie va a concurrir como postor a la subasta y los subasteros van a tener su agosto, pues van a adquirir su finca a un bajísimo precio con solo soportar durante cuatro años a un arrendatario constituido fraudulentamente, pues solamente los subasteros organizados y no los postores concretos e individuales podrán soportar esa situación durante cuatro años".

12 ORTIZ NAVACERRADA, *Revista actualidad civil*, Junio 1986.

13 ORTIZ NAVACERRADA, "La reforma del artículo 131 de la ley hipotecaria". *Revista Actualidad civil*, Junio 1986. "Incluso habría que plantearse la conveniencia de suprimir o limitar la cesión de remate mantenida siempre en los diferentes procesos de ejecución que abocan a una enajenación forzosa con el evidente y justificado propósito de favorecer la concurrencia de licitadores, haciendo más atractiva la compra en subasta judicial a través de la exención de impuestos por la transmisión del remate, ha propiciado la progresiva aparición de unos intermediarios que han profesionalizado su intervención en subastas con unas consecuencias cuya significación y alcance dañoso son de no fácil precisión, pero que pueden ir desde la desconfianza en otros posibles postores hasta el concierto en el precio del remate".

14 DOMINGO-BARBERÁ "Consideraciones prácticas acerca del procedimiento de apremio sobre bienes inmuebles regulados en la Lecv." *Revista jurídica de Cataluña*. 1985.1

mejorar y mucho menos él completarla posteriormente y otro en cuantía ínfima, puede evitarlo el acreedor quien en defensa o atento a sus derechos, no solicita la reserva del depósito que contempla el precepto procesal.

Ahora la posición del anterior a nuestro entender, ya será insuficiente, porque siempre perderá el actor al no consignarse posteriormente la cantidad, aunque pierda el depósito y sí se lo adjudica el que ofrece una postura mínima, casi estará obligando al actor a que puje y se adjudique el bien reventándole casi en sus derechos.

BROCA MAJADA,¹⁵ denomina subastas per saltum, en el argot de los subasteros o subasta per saltum, en virtud del cual dos subasteros se confabulaban previamente uno, que cubría el tipo básico de la subasta, los dos tercios, y un vez que este hubiera pujado, el segundo realizaría una puja tan excesiva, que con toda seguridad no sería superada. Para BROCA, la solución que se encuentra para esta situación, es la del respeto en su integridad al artículo 1500 de la ley, y en especial a que el actor ya se preocupe que se cubra el depósito en caso de la intervención de los postores terceros.

Continúa señalando que el quid de la cuestión es que la petición de reserva del depósito se hace únicamente a instancia del actor, y como conclusión, señala que, cuando el subastero que hubiere cubierto el tipo, pide que se reserve su oferta, la parte ejecutante ha de manifestar que no le interesa tal reserva y como es la parte actora solo la legitimada para pedir la reserva y esta no la pide, por tanto no se puede hacer.

De la misma opinión que el anterior es ESTHER SAN JOSÉ¹⁶, aunque introduce el matiz y es que, con el tipo de la subasta, se cubra el crédito del acreedor actor, con lo que a este le será indiferente que se produzca o no el saltum, por lo que probablemente no se opondrá de forma directa a que se practique esta maniobra. El problema será ya para los otros acreedores posteriores a quienes les ha sido sustraída una lícita y justa expectativa de satisfacer sus créditos con un probable sobrante.

Por tanto, vemos que, pese a los casi denodados esfuerzos de la doctrina para resolver este problema, que es una corruptela y un lacra para la administración de justicia no existe una solución completa para erradicar a estos profesionales de la subasta, ya que si bien en unas ocasiones, con las soluciones que se apuntan, pueden quedar satisfechos los derechos de unos, no lo serán de todos, como continuaremos viendo y analizando la postura de otros procesalistas.

15 BROCA MAJADA, *Practica procesal civil*, Edit Bosch." *Con la confabulación entre los subasteros, causa perjuicios al actor y en su caso a los acreedores posteriores, así como para el deudor, para el que se le esfuma su derecho a cobrar un eventual remanente, y también al postor que de buena fe acudió a la subasta para ofertar un razonable precio de mercado, que ni siquiera le fue dable efectuar.*

Concluye indicando que con la solución que ofrece aparte de conservar integras las posibilidades de que el ejecutante se reintegre de su crédito, al tener que repetirse la subasta, se logra que el subastero saltarín pierda el veinte por ciento consignado para participar en ella.

16 ESTHER SAN JOSÉ, "Sobre la subasta per saltum." *Mon jurídica*, Barcelona, 1987.

Para GONZÁLEZ CANO¹⁷, la llegada de los subasteros se encuentra en la posibilidad desmesurada del mecanismo de la cesión del remate, donde se produjo la posibilidad de evitar dos transmisiones a efectos fiscales, y se daban abusos importantes ya que, con la apariencia del simple intermediario, se practicaban reventas extrajudiciales a modo de cesiones gratuitas.

Manifiesta la anterior que la ley del 92 intenta poner coto a esta situación, estableciendo ya unos límites como eran la necesidad de que la cesión de remate se verificase en el juzgado, con intervención del cedente y del cesionario, y que dicha cesión se practicara con carácter previo o simultáneo a la cesión del remate.

La conclusión de la anterior, y que esta próxima al resto de la doctrina, hace una interesante valoración y su correspondiente solución, aunque, como veremos más adelante se quedara a la mitad y al deber de adoptarse medidas aun más duras.

Para PUYOL MONTERO es necesario erradicar en la celebración de las subastas, la existencia de personas que controlen sistemáticamente el resultado de las mismas, y hace un estudio al igual que los anteriores sobre el mecanismo de la cesión del remate y previo a ello, el mecanismo de actuación de los subasteros al pujar una cantidad excesivamente alta, y solicitar el ejecutante la reserva de las demás pujas, no cubriendo el mayor licitador la cantidad a la que se comprometió, lo califica como un auténtico fraude procesal.

Aporta al respecto sus propias soluciones que, ante todo, deben de garantizar la mayor limpieza en la subasta judicial¹⁸.

La alternativa que se plantea es novedosa, ya que efectivamente se estaría privando al subastero de la libre disposición de su dinero al estar consignado en la

17 GONZÁLEZ CANO, "Las reformas introducidas en el procedimiento de apremio por ley 10/ 92. *Revista poder judicial*, número 34. Para la infrascrita las consecuencias de la reforma en este punto, no han sido suficientes siendo necesario restringir aun más esta institución hace suyas las palabras de FRANCO ARIAS, en que se debería de posibilitar que el bien no sea adjudicado a un precio realmente bajo con el evidente perjuicio para el acreedor que no podrá ver satisfecho la totalidad de su débito, ante lo cual puede adjudicárselo en pago en cualquiera de las subastas y combinar esta operación buscando otro comprador extrajudicial que quiera comprar el bien por el precio final el remate ofrecido por el ejecutante, con las ventajas que tiene esta medida en cuanto a incentivos fiscales de documentación de la venta.

La combinación de ambas operaciones posibilita un mayor índice de éxito de la ejecución y de la satisfacción del crédito del ejecutante.

18 PUYOL MONTERO, "El procurador ante la ejecución procesal, algunos criterios prácticos". *Revista Actualidad Civil*, número 4 de 1996. Las soluciones que aporta inciden como una alternativa procesal entre muchas, una alternativa procesal, entre otras muchas, y desde luego no la mejor, ni tampoco definitiva, sería la constituida por el hecho de reservarse el órgano judicial los tipos consignados hasta que se produzca la efectiva adjudicación en virtud de la subasta.

De tal modo que una persona concurrirá de forma exclusiva a la subasta que tuviera verdadero interés, pues celebrada la misma, no podría retirar el tipo depositado para intervenir en otra subasta, que ha de celebrarse diez minutos más tarde, en el mismo o en diferente y distinto órgano judicial, y así sucesivamente.

cuenta del juzgado hasta que se produzca la efectiva adjudicación; evidentemente entendemos que la solución es parcial y válida para aquellos subasteros, digámoslo así, que están en el inicio de sus actuaciones irregulares y que no tienen por el momento unas fuentes de financiación muy solventes.

Sin embargo, esta solución que se nos da, es prácticamente nula cuando se trate o afecte, a estos profesionales de las subastas, que ya lleven un mayor tiempo de ejercicio, por lo que es de suponer que tendrán ya unas más, y poderosas fuentes de financiación.

De todas formas habrá que estar al caso concreto, del inmueble subastado, ya que no será igual un depósito de hasta dos o tres millones de pesetas, que uno superior al mismo, al ser ya de una considerable cantidad.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que muchas veces los subasteros forman auténticas mafias y empresas cuyo tráfico principal es este, aunque deban de revestirlas de una apariencia de legalidad, por lo que esos problemas económicos o de financiación a los que nos referíamos anteriormente, no plantearán ningún problema, por lo que nos encontraremos en la misma situación, aunque lógicamente se logre que algún profesional de la subasta con ese sistema y método no licite o puje.

Para PRIETO- CASTRO¹⁹, al exigir el depósito a los postores, la ley persigue insuficientemente evitar posturas de profesionales insolventes que intentan un lucro con la cesión del remate, o aún obligan a una nueva subasta, con grave perjuicio para los interesados y sin ninguna responsabilidad por su parte.

Para CORTES DOMÍNGUEZ²⁰, el hecho de haber elevado la cantidad al veinte por ciento, debe considerarse medida acertada en orden a dotar de mayor efectividad al acto del remate. Con ello puede esperarse mayor seriedad y rigor por parte de los licitadores, que han de arriesgar más, ante la posibilidad de que la subasta sea declarada en quiebra.

Aunque indirectamente a juicio del anterior, puede dificultar a los licitadores profesionales las maniobras de dominar subastas y rematar bienes para no consignar el precio si no encuentra el comprador que desea para los bienes, ya que se les exige movilizar y arriesgar una cantidad mayor.

Por último, concluiremos señalando que, en relación con el actual debate que mantenemos con relación a los subasteros y en cuanto a su lucha y erradicación, alude USON DUCH a la finalidad de la consignación como un aspecto para garantizar el cumplimiento de su obligación por el rematante, evitando la intervención de subasteros profesionales insolventes que especulan en las subastas para obtener un

19 PRIETO- CASTRO, *Tratado de Derecho Procesal*, Edit Aranzadi 1982.

20 CORTES DOMÍNGUEZ, *Comentarios a la ley de Enjuiciamiento Civil*. Edit Tb.

lucro ilegítimo mediante la cesión del remate u obligando a realizar una nueva subasta, en perjuicio de los interesados y sin que puedan lograrse que hagan frente a su responsabilidad.

III. CAUCES QUE DETERMINARON LA ACTUACIÓN DE LOS SUBASTEROS

Tras la reforma de 1992, se ha modificado el mecanismo de la cesión de remate, ante todo para combatir la plaga de los subasteros.

El problema, que es de lege data esta en que el legislador ha querido combatir ese mal que aqueja a la administración de justicia y que ha originado gran problemática e incluso procesos penales o criminales en toda España, que es el de los subasteros.

Una muestra de como se trata de hacer frente a este problema, está incluso en que en el nuevo reglamento de actos jurídicos documentados y transmisiones patrimoniales en su artículo 20 se expone, *"que si la declaración de haber hecho la postura para ceder, se formula después de celebrada la subasta, se liquidaran dos transmisiones distintas"*.

Generalmente, la línea de actuación de los subasteros y su "status" van a obedecer a los siguientes moldes, que se van a describir a continuación. Por regla general y salvando determinadas excepciones, son personajes de extracto social medio-bajo, con estudios básicos, y con una formación jurídica basada únicamente en saber los efectos que tiene la certificación registral que consta en los autos.

Su fórmula de saber o de tomar conocimiento de las subastas que se van a celebrar, radica única y exclusivamente en el BOP y en el BOE de los cuales son especialistas en su lectura y en discernir sus efectos. Su actuación profesional puede ser, bien aislada o bien de forma organizada y conjunta, apreciándose en la práctica del día a día, que incluso se dividen en bloques de juzgados, e incluso se especializan cuando se trate de chalets, pisos o garajes, y, a mayor abundamiento llega la anterior organización que, cuando llega el edicto a marcar determinada cantidad, son los mas veteranos los que toman las riendas del asuntos, llegando la golfería y sinvergüenzeria a llevar a sus herederos o alevines a la diligencia de la subasta para que aprendan el negocio.

Y es que el subastero en cuanto tiene conocimiento a través del boletín correspondiente de la subasta de algún bien inmueble, obviamos ya que para ellos es poco aludir a los bienes muebles, buscarán el precio de mercado de los bienes que se enajenan, así incidirán en su localización geográfica, situación, características, titularidad, y por último las cargas, donde demuestran sus perfectos así como muy limitados conocimientos jurídicos aunque muchas veces sean complementados por profesionales del derecho a través de su correspondiente y obvia comisión ampliándose ya el circulo de los intervinientes no materiales y si morales en la subasta.

Si una vez comprobado lo anterior, “ la pieza “ es de su agrado, puede que inicie la visita al deudor amenazado de la subasta y hablará con él, tratando de sacarle una mayor información, e incluso llegara a amenazarlo por no decirlo así, hacerle propuestas ventajosas para sus intereses y altamente gravosas para el demandado quien al estar atezado no tendrá otro remedio que plegarse a sus intereses y objetivos.

Para ROBLEDOS VILLAR²¹, con posterioridad se van a dar acuerdos entre el deudor, el subastero o incluso entre terceros para ya dejar preparada con todo detalle la subasta.

Analizaremos a continuación su actuación en el mismo momento de la subasta.

Hay que partir de la premisa que tratándose de bienes embargados por instituciones financieras, si éstas desean adjudicarse el remate no tendrán ningún obstáculo debido a su potencia económica y solvencia financiera que les permitirá pujar y pujar. Tengamos en cuenta que hoy más del ochenta por ciento de las actuaciones que se generan en materia de ejecución corresponde a dichas entidades financieras.

Sentado lo anterior, es frecuente que a cualquier subasta acudan cuatro o cinco subasteros, generalmente son siempre los mismos, cuando se trate de primera subasta si el bien está peritado a bajo precio, a su entender comenzará su actuación, lo que ocurre es que en la mayoría de las ocasiones no iniciarán sus gestiones hasta la tercera subasta.

Encontrándonos en dicha fase procesal, acudirán los antedichos con sus respectivos resguardos de consignación, muchas veces resulta asombroso como encontrándose la Sala abarrotada de personas e incluso antes de que se inicie la subasta, solicitaran del Secretario del Juzgado la oportuna firma del resguardo de consignación al desaparecer súbitamente su interés por los bienes objeto de la subasta.

Incluso en ocasiones llegan a formular observaciones a la presidencia que serán retiradas de raíz, frente a sus quejas de estar perseguidos y de tenerseles manía persecutoria.

Realizadas sus pujas, se irán en compañía a por la siguiente, realizando una auténtica labor intimidatoria con utilización de la coacción como elemento y símbolo más persuasivo cuando no de la fuerza física con lo que conseguirán no tener ningún competidor que no sea de la profesión y campar a sus anchas por los juzgados.

21 ROBLEDOS VILLAR, “ La función social de la subasta, Congreso de la Unión Progresista de Secretarios Judiciales, Valladolid 1996. *“Cuando el deudor ejecutado no dispone o no puede recaudar los caudales suficientes para impedir la subasta o recuperar lo rematado, el subastero, abandonara la posibilidad de concertarse con el deudor, no sin antes haberle puesto en conocimiento la conveniencia de que ni el mismo ni ninguna otra persona en su nombre participe, en la licitación, pues el propio subastero y sus compañeros se harán con la propiedad. En caso contrario podrá llegar a un acuerdo con el que podrá buscar el remate para traspasárselo posteriormente al ejecutado”.*

Incluso, en ocasiones, se aprecia un concierto entre estos y las partes de forma escandalosa así por ejemplo, pensemos en un bien de cinco millones de pesetas pero que sale sin sujeción a tipo y se lo adjudican por tres millones pero la segunda puja es de un millón y se solicita se deje constancia en acta de esa puja. Posteriormente el mejor rematante no cumple la obligación de consignar el resto, perdiendo el depósito adjudicándosele el segundo por un millón por lo que el quebranto es evidente.

Abundando en lo anterior cuando los subasteros ven algún interesado en la subasta, algún ajeno, además de la coacción, utilizan la vía de la recompensa entregándose una suma de dinero para que no pujen en la subasta, alcanzando en ocasiones importantes cantidades, aunque por desgracia estas circunstancias son muy difíciles de probar por la especial configuración de la conducta de que se trata.

Otras prácticas que realizan los subasteros, dentro de la variedad descrita y que formulamos por nuestra experiencia además de las anteriores, son lo propios conciertos entre los subasteros, que llegan a acuerdos bien de carácter singular o bien de carácter general dependiendo de las circunstancias del caso concreto o bien atendiendo al volumen de señalamientos.

Pues bien una vez que se encuentran en la Sala de subastas, habrán llegado a un acuerdo entre ellos para no superar en ningún caso la barrera o tope que ellos marquen.

Debemos de distinguir aquí si la subasta se regula por el procedimiento de apremio común, que no producirá en el proceso ningún efecto, hablamos de la cesión del remate, ya que como se ha visto solo la puede practicar el ejecutante-actor, por lo que aquí no pueden cederse los bienes, cuestión que no producirá ningún problema ya que extrajudicialmente realizarán las posturas que tengan por oportuno, limitándose a una doble transmisión a efectos fiscales que por otro lado no conduce a ningún problema.

Por otro lado, nos encontramos ante el procedimiento de la ley hipotecaria y que debido a un lapsus imperdonable y lamentable del legislador, se permite la cesión del remate, por lo que ese mínimo problema aquí desaparece. Aquí la cesión de remate cubre la legalidad de la ilegalidad, ya que, tras una especie de subastas entre los clientes del subastero el que mas pujan se lo quedara y esa diferencia entre lo que ha pagado el subastero y lo que le van a pagar a él es su comisión, llegando en ocasiones a cantidades realmente importantes.

Por último hacíamos referencia a un posible concierto entre subastero y acreedor ejecutante con lo que se conseguirá un precio realmente bajo al no asistir a la licitación casi nadie o en la generalidad de las veces nadie.

A nuestro juicio, con esa facultad, el acreedor ejecutante y el subastero pueden convenir que el primero ejercite su derecho y ceda el remate al segundo o bien al cliente designado por este, con lo que no habrá una segunda subasta.

Por último podemos concluir que el nuevo código penal de 1995 ha modificado el tipo del delito de maquinaciones para alterar el precio de las cosas, dejaremos únicamente constancia de este delito a efectos informativos, remitiéndonos a los comentarios sobre el código penal que se han hecho en cuanto a esta figura.

En efecto, el artículo 262 establece: ***“Los que soliciten dádivas, promesas para no tomar parte en un concurso o subasta pública; los que intenten alejar de ella a los postores por medio de amenazas, dádivas, promesas o cualquier otro artificio, los que se concerten entre con el fin de alterar el precio del remate, o los que fraudulentamente quebraren o abandonaren la subasta habiendo obtenido la adjudicación, serán castigados con la pena de uno a tres años y multa de doce a veinticuatro meses, así como inhabilitación especial para licitar en subastas judiciales entre tres y cinco años.***

Si se tratare de un concurso o subasta convocados por las administraciones o entes públicos, se impondrá además al agente y a la persona o empresa por el representada la pena de inhabilitación especial que comprenderá, en todo caso, el derecho a contratar con las administraciones públicas por un período de tres a cinco años”.

Se describen en el anterior tipo delictivo, varias figuras delictivas, castigándose por un lado a los que solicitan dádivas o promesas, es decir, se aprecia la existencia de una acción de una actuación y por otro lado los que intentan alejar a aquellos posibles que vayan a participar, un tercer tipo delictivo consistente en la sanción de los que se concertan con la finalidad de alterar el precio del remate y por último, los que fraudulentamente quebraren o abandonaren la subasta siempre y cuando hubieren obtenido la adjudicación.

Es novedoso el aspecto de introducir como pena la de inhabilitación especial, para aquellos que hayan cometido las acciones u omisiones que describe el tipo anterior, lo que nos parece loable por el legislador, atreviéndonos a manifestar que se legisla casi para la galería al no existir ningún mecanismo que garantice una perfecta comunicación o un registro público que determine que, cuando un subastero se presente, exista dicho mecanismo de prohibición.

No obstante merece un aplauso esta iniciativa y esta sanción al por lo menos introducir un medio coactivo por lo que racionalmente hemos de pensar que al menos se reducirán algo esta forma especial de delincuencia o de cuello negro.

Es aconsejable, igualmente que en el caso de apreciarse alguna conducta al menos rara de los postores que intervengan en una subasta, el propio Secretario judicial haga constar en acta esas situaciones y remitirlas directamente al juzgado de guardia, para que el Juez de Guardia determine si los hechos que se describen revisten los caracteres de delito o bien se comunique la incidencia al ministerio fiscal para que incoe las oportunas diligencias informativas.

Entendemos que, mientras no exista un sistema informático y en donde estén conectados todos los ordenadores de los juzgados de España, la lucha contra el fraude en las subastas será baldía, sin perjuicio de la propia arbitrariedad de la presidencia de la subasta de remitir o no dichas diligencias.

En la actualidad podemos decir que, tras dos años en vigor de la aprobación del Código Penal, no se ha incriminado ninguna conducta de las descritas anteriormente, entendiéndose incluso que la lucha contra la plaga que acabamos de describir en las páginas anteriores, debe de ser desde el punto de vista sustantivo y procesal, e incluso registral, dejando la anterior criminalización en un segundo plano, ya que los perjudicados en las subastas, que suelen ser el actor y el demandado, les afecta poco o nada las sanciones penales a los subasteros, al producirse un ataque directo contra su patrimonio, con las graves consecuencias que ello conlleva.

Concluiremos señalando que el anteproyecto de ley de enjuiciamiento civil reforma la cuestión a la que hemos aludido y de la que nos pronunciaremos cuando dicho texto legal deje de ser objeto de las enmiendas e informes que en la actualidad se están sustanciando, y donde destaca la voluntad del legislador de que los tres tipos de subastas de bienes enajenados que existen en la actualidad se unifiquen en una sola.

Se establece por primera vez la posibilidad de que la subasta se realice no en sede judicial, sino por empresas privadas especializadas con la finalidad de erradicar de una forma rotunda y contundente a los subasteros, profesionales de la subasta.