



BOLETIN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

V LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

10 de febrero de 1995

Núm. 106-1

PROPOSICION DE LEY

122/000086 Bases de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Ley Hipotecaria sobre subastas judiciales de bienes inmuebles.

Presentada por el Grupo Parlamentario Federal de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya.

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia:

(122) Proposición de Ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

122/000086.

AUTOR: Grupo Parlamentario Federal de Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya.

Proposición de Ley de bases de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Ley Hipotecaria sobre subastas judiciales de bienes inmuebles.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín y notificar al autor de la iniciativa.

En ejecución de dicho acuerdo, se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 7 de febrero de 1995.—P. D., El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Ignacio Astarloa Huarte-Mendicoa**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, se presenta la siguiente Proposición de Ley de Bases de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Ley Hipotecaria sobre Subastas Judiciales de Bienes Inmuebles.

Palacio del Congreso de los Diputados, 1 de febrero de 1995.—**Diego López Garrido**, Diputado del Grupo Parlamentario Federal IU-IC.—**Rosa Aguilar Rivero**, Portavoz del Grupo Parlamentario Federal IU-IC.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Es una constante de los procedimientos judiciales por los que se subastan inmuebles la existencia de corruptelas en las adjudicaciones, cuyo protagonista más conocido es el llamado popularmente «subastero».

Siendo más de 60.000 los procedimientos de subasta judicial de inmuebles que se realizan en España, la inmensa mayoría de ellos se adjudican por cantidades irrisorias, merced a que la actividad organizada de quienes se conciertan para defraudar la ley impide que se dé lo que la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1971 llama «los tres principios cardinales de

toda licitación: la publicidad, la competencia y la igualdad de oportunidades».

En efecto, en las subastas judiciales de inmuebles empieza por no haber un mínimo conocimiento de su existencia por parte de los ciudadanos, que tendrían facilitado el acceso a la vivienda. No hay publicidad real.

Tampoco se da, por consiguiente, competencia leal, por falta de transparencia y porque, tras conciertos ilícitos y ocultos para evitar la subida de las posturas, se llega a evitar, incluso con coacciones en algunos casos, que haya licitadores independientes.

No existe, en fin, lógicamente, igualdad de oportunidades y ello produce un resultado inaceptable socialmente, porque unos pocos profesionales de las subastas monopolizan una parte fundamental del mercado de la vivienda, en perjuicio de toda la colectividad.

La reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por Ley 34/1984, no supuso avances sustanciales para atajar lo anterior. Tampoco la reciente reforma efectuada por la Ley 10/1992, ya que la Ley Hipotecaria —bajo la que se desarrollan la inmensa mayoría de las subastas— no se modificó.

A pesar de ello, algunos informes de los órganos judiciales elevados al Ministro de Justicia ya ponían sobre aviso de ese problema: así, por ejemplo, el Informe particular elevado por el Titular del Juzgado número 24 de Madrid.

A la vista de todo lo anterior, la presente Ley, utilizando la técnica de la Ley de Bases prevista en el artículo 82 de la Constitución, reforma no sólo la LEC sino también la Ley Hipotecaria (LH), en su artículo 131, en aquello que se refiere a las subastas de inmuebles que se sigan por el procedimiento de apremio de los artículos 1481 y siguientes de la LEC, y por el procedimiento de ejecución del artículo 131 LH.

Las diez Bases de este texto pretenden abordar los puntos esenciales de las leyes citadas que posibilitan aún hoy los efectos perversos de la obsoleta regulación de las subastas judiciales.

La presente Ley modifica la LEC y la LH en los siguientes aspectos: la creación de una Oficina de Información de subastas y el acceso al conocimiento físico del inmueble por los posibles licitadores; una tasación oficial y un precio de licitación del cincuenta por ciento del tasado, para todas las subastas, con prohibición de adjudicar por debajo de ese límite para evitar fraudes en perjuicio del deudor y de los acreedores, así como prohibición de adjudicar el bien al ejecutante en caso de subasta desierta; prohibición de hacer postura a calidad de ceder, que, se extiende a la LH; toma de posesión inmediata del bien, y prohibición de enajenarlo durante un año —salvo al ejecutante— para evitar la especulación sobre el mismo; nueva subasta en caso de quiebra de la misma, sin que se pueda adjudicar el bien a la postura inmediata, para evitar los acuer-

dos en fraude de ley entre licitadores que hacen posturas muy dispares para ahuyentar a los demás.

Con ello, en el texto de esta Ley se delimitan con precisión el objeto y alcance de la delegación legislativa y los principios y criterios que han de seguirse en su ejercicio, como prescribe el artículo 82.4 de la Constitución. También, según el artículo 82.5, se determina el ámbito normativo a que se refiere el contenido de la delegación, que se limita a la necesidad de modificar adecuadamente los artículos 1481 a 1531 de la LEC y el artículo 131 de la LH, de modo que los principios y criterios establecidos en las siguientes Bases se vean rigurosamente cumplidos.

PROPOSICION DE LEY DE BASES DE REFORMA DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL Y DE LA LEY HIPOTECARIA SOBRE SUBASTAS JUDICIALES DE BIENES INMUEBLES

BASE I

Disposición Preliminar

La regulación del procedimiento de apremio, prevista en la Sección Segunda del Título XV de la Ley de Enjuiciamiento Civil y del procedimiento judicial sumario previsto en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, será modificada de acuerdo con lo establecido en el Texto Articulado de la presente ley y sus disposiciones complementarias, cuando el apremio o ejecución judicial se realice sobre bienes inmuebles.

BASE II

Inscripción del licitador en la Oficina de Información de Subastas. Consignación

Cualquier licitador podrá participar y fijar postura en el acto de la subasta judicial siempre que, con diez días de antelación al mismo, se haya inscrito al efecto en la Oficina de Información de subastas dependiente del Juez Decano de cada capital de provincia, y haya consignado la cantidad establecida por el Juez de Primera Instancia. Esta cantidad no podrá ser superior al veinte por ciento del precio de tasación. El acreedor demandante podrá concurrir como postor sin necesidad de consignar cantidad alguna para tomar parte en la licitación.

BASE III

Comunicación de carga y gravámenes por la Oficina de Información de Subastas

La Oficina de Información de Subastas comunicará a todos los posibles licitadores las cargas y graváme-

nes reales del bien inmueble objeto de procedimiento de apremio o ejecución.

BASE IV

Visita a las fincas objeto de subasta por parte de los posibles licitadores

El Juez de Primera Instancia fijará fecha y hora para que los posibles licitadores inscritos en la Oficina de Información puedan visitar el inmueble objeto de subasta. El acceso al inmueble deberá ser permitido por el propietario o, en su caso, ocupante del mismo.

BASE V

Tasación y precio de licitación

El bien objeto de subastas será tasado por peritos oficiales designados por el Juez, con arreglo a precios de mercado. En toda subasta habrá un precio de licitación, que se fijará en el cincuenta por ciento del precio de tasación desde la primera subasta.

BASE VI

Precio mínimo de adjudicación

El bien no podrá ser adjudicado por debajo del cincuenta por ciento del precio de tasación, en cualquier subasta.

Si, en tercera subasta, no se cubre el precio de licitación o no se consigna en plazo el precio total, el bien permanecerá embargado y se sacará otra vez a pública subasta a partir de un año después de la celebración de aquélla, tras de una nueva tasación. Así se procederá sucesivamente, salvo que el ejecutante desista o el deudor satisfaga su deuda.

En ningún caso se podrá adjudicar el bien al ejecutante en caso de subasta desierta o en quiebra.

BASE VII

Interrupción de la subasta por venta amistosa

En cualquier momento del procedimiento de apremio o ejecución, y antes del acto de la subasta, podrá interrumpirse si el ejecutado acredita la venta amistosa del bien por precio superior al importe de la deuda o deudas originadoras del embargo.

El bien embargado podrá venderse si el comprador asume el embargo como carga real.

Para perfeccionar la venta se tendrá que hacer líquido el importe de la deuda por el comprador tercero al acreedor.

BASE VIII

Prohibición de hacer postura a calidad de ceder

Sólo el ejecutante podrá hacer postura a calidad de ceder el remate a un tercero. El ejecutante que ejercitase esa facultad habrá de verificar dicha cesión mediante comparecencia ante el propio Juzgado que haya celebrado la subasta, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago del resto del precio de remate.

BASE IX

Plazo de pago por el comprador

El comprador, en plazo no superior a treinta días desde la aprobación del remate, deberá consignar el precio que resulte de la liquidación. El Juez podrá acceder a la ampliación del plazo por causas justificadas dirigidas a lograr la financiación para completar el pago del inmueble.

BASE X

Quiebra de la subasta

En caso de quiebra de la subasta, se procederá a una nueva en todo caso, sin perjuicio del tanto de culpa al Ministerio Fiscal, que el Juez realizará si ha detectado indicios de concierto entre licitadores para distribuirse bienes de la subasta o para fijar o abstenerse de fijar determinadas posturas.

BASE XI

Formalización de la adquisición del bien y toma de posesión

El acta de la subasta y el recibo de haber pagado el precio del bien serán títulos suficientes para formalizar la escritura pública ante notario.

Desde el momento del pago, el Juez adoptará las medidas necesarias conducentes a dar la libre posesión al comprador, con reserva de aquellos derechos de arrendamiento que figuran en el edicto de la subasta.

BASE XII**Prohibición transitoria de reventa del bien adjudicado**

Quien se adjudique un bien inmueble en subasta judicial deberá hacer la inscripción inmediata en el Registro de la Propiedad y no podrá enajenarlo a un tercero en el plazo de un año desde la inscripción registral. Esta prohibición no se aplicará al ejecutante, si es el comprador, pero sí vinculará, en su caso, a los sucesivos compradores durante dicho período.

BASE XIII**Subrogación del comprador en cargas reales comunicadas**

El rematante quedará subrogado en la responsabilidad de las cargas y gravámenes reales anteriores y preferentes al crédito del actor, siempre que figuren en la

comunicación que la Oficina de Información de subastas debe realizar al licitador en el momento de su inscripción de la misma.

BASE XIV**Prohibición de doble subasta**

No se admitirá doble subasta, entendiéndose que sólo es válida la primera de las celebradas.

DISPOSICION ADICIONAL

El Gobierno, en el plazo de seis meses desde la aprobación de la presente Ley, aprobará el Texto Articulado correspondiente. Compete al Ministerio de Justicia e Interior proponer al Gobierno las disposiciones reglamentarias precisas para el cumplimiento de esta Ley.

Imprime RIVADENEYRA, S. A. - MADRID

Cuesta de San Vicente, 28 y 36

Teléfono 547-23-00.-28008 Madrid

Depósito legal: M. 12.580 - 1961