

Análisis de la cesión del remate: mecanismo interesante para inversores patrimoniales



Iván Galdón, Abogado del Área de Derecho Procesal de BROSETA



Las últimas previsiones de la banca en 2022 no eran muy alentadoras: se preveía un descenso del crédito y un repunte de la morosidad para 2023. El fin de la moratoria de los créditos ICO, la subida de los tipos de interés para contener la inflación, la desaceleración económica y los problemas que ya arrastraba gran parte del tejido empresarial se configuraban como los principales motivos por los que se anticipaba el incremento de la mora.

Transcurrido el primer semestre del año, si bien la morosidad se ha mantenido en niveles reducidos –el endurecimiento de los criterios para aceptar las solicitudes de crédito ha contribuido a ello–, el sector financiero continúa previendo un repunte de la misma a finales de 2023, aunque confía en que será manejable.

En este contexto será frecuente que las entidades financieras recurran a la tutela judicial de sus intereses cuando las empresas consoliden la actitud de impago como norma de conducta.

Centrándonos en las deudas garantizadas por hipoteca, el inicio del procedimiento especial de ejecución hipotecaria previsto en el artículo 681 de la LEC supone una oportunidad para inversores patrimoniales interesados en la adquisición de inmuebles, dada la publicidad que se da a la subasta de los bienes hipotecados. Sin embargo, es usual que los inversores adviertan la existencia de la subasta cuando la misma ya ha finalizado.

En este punto cobra especial trascendencia la figura de la cesión de remate, que permite a los interesados adquirir el inmueble subastado sin necesidad de esperar a que el bien forme parte del patrimonio del acreedor hipotecario y lo comercialice, lo que comporta ventajas a nivel fiscal.

La cesión de remate se puede definir como aquel contrato en cuya virtud el acreedor hipotecario, antes de que se produzca la adjudicación del bien en el seno de una ejecución hipotecaria, cede a un tercero

el derecho a obtener la propiedad del mismo. Así las cosas, el cedente, a cambio del pago de un precio cierto, se compromete a transferir al cesionario los derechos adquiridos en la ejecución.

Regulada en el artículo 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se trata de un mecanismo que solo se puede materializar en estricto cumplimiento de los requisitos que establecen las normas ordenadoras de las subastas judiciales.

Entre dichos requisitos se encuentra que el acreedor hipotecario –normalmente entidades financieras y fondos de inversión– resulte adjudicatario del inmueble, ya sea porque ha ofrecido la mejor postura o porque no existen postores, de forma que en caso de que haya un adjudicatario distinto a este, la cesión de remate no se podrá consumir.

El citado artículo 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no impone un plazo máximo para que el acreedor hipotecario realice la cesión, si bien prevé que deberá verificarse previa o simultáneamente al pago o consignación del precio del remate, lo que induce a considerar que la cesión debe efectuarse en el plazo de 40 días que recoge el artículo 670.1 de la misma norma legal para que el rematante consigne la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.

No obstante lo anterior, la vigilancia del cumplimiento de los requisitos para efectuar la cesión de remate corresponde al Letrado de la Administración de Justicia, quien decidirá sobre el respeto de los plazos, por lo que, en caso de su inobservancia, la futura calificación registral de la inscripción no podrá controlar el cumplimiento de los mismos, toda vez que este extremo no figura entre los recogidos por el artículo 132 de la Ley Hipotecaria a efectos de las inscripciones y cancelaciones (Resolución de 9 de agosto de 2019 de la Dirección General de los Registros y del Notariado –actualmente, Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública).

Tampoco exige la Ley de Enjuiciamiento Civil que la cesión de remate deba efectuarse a un único cesionario, por lo que, en aplicación del principio de la autonomía de la voluntad consagrado en el artículo 1.255 del Código Civil, cabe que la cesión se realice a uno o a varios cesionarios, por el mismo o por distintos porcentajes.

Por su parte, respecto a la fijación del precio de la cesión, nada establece la normativa procesal, siempre y cuando la adjudicación se realice por el importe del remate. En este sentido, mientras que en la cesión del remate por un importe superior al precio de adjudicación se descuenta la ganancia a la parte ejecutada de lo adeudado –poniéndose a disposición de los acreedores posteriores el posible exceso–, la doctrina se planteó si es posible ceder el remate por un importe inferior al precio de adjudicación.

Pues bien, sobre ello se pronunció la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 19 de octubre de 2017, afirmando que la solución es positiva:

“La solución debe ser positiva, el hecho de que el ejecutante transmita la finca por un precio inferior no implica perjuicio alguno para el deudor ejecutado, siempre que a efectos del pago de la deuda el importe que se tenga en consideración sea el de la adjudicación, descontándose de lo debido por el deudor la cantidad por la que el ejecutante se lo hubiera adjudicado en subasta de modo que el perjuicio o pérdida patrimonial

lo asuma el adjudicatario. Y esto es así, porque en caso contrario, podrían eludirse los porcentajes mínimos de adjudicación que se regulan legalmente, causándose un perjuicio al deudor hipotecario.

En el decreto por lo tanto deberá mantenerse el precio de adjudicación que es el ofrecido inicialmente por el ejecutante y que se descontará de la cantidad reclamada; y a continuación se declarará que el adjudicatario ha satisfecho al ejecutante por la cesión una cantidad menor, identificándola. Este pago también tendrá que acreditarse documentalmente.”

Por tanto, nada impide que el importe que perciba el acreedor hipotecario por la cesión de remate sea inferior al precio de la adjudicación, siempre y cuando a efectos del pago de la deuda se tome en consideración el importe por el que se solicita la adjudicación.

Sumado a lo anterior, la cesión de remate en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria comporta ventajas fiscales, al sortear tributaciones por cambios en la titularidad de los inmuebles: se liquida una sola transmisión en favor del cesionario, que tendrá la condición de adquirente y sujeto pasivo del impuesto.

Todo ello ha conllevado que la cesión de remate se haya configurado como un mecanismo más que útil tanto para el cedente como para el cesionario, evitando este último riesgos inherentes a los procedimientos de ejecución hipotecaria tales como la dilación del proceso o una eventual oposición a la ejecución.

