

## HIPOTECA DE “CESIÓN DEL REMATE”

Con el objeto de dotar de liquidez al mercado de las subastas judiciales, y asegurar una mejora en la demanda, el legislador al inicio de la crisis inmobiliaria, al reformar la oficina judicial en 2009 y establecer la subasta electrónica, modifica la Ley para introducir una anomalía jurídica que es el poder hipotecar lo que no es de uno todavía, es decir poder hipotecar el derecho del mejor postor y pagar el remate con el importe de esa hipoteca, que subsistiría una vez satisfecho el remate e inscrito el bien a nombre del rematante.

El proceso legal es el siguiente:

1. Juzgado emite Certificación mejor postor como “rematante” a la conclusión de la subasta
2. Juzgado emite Decreto de aprobación del remate (Plazo indeterminado estimamos entre 2-3 semanas a 2-3 meses)
3. Postor paga el resto del precio de remate (40 días hábiles, aproximadamente dos meses)
4. Juzgado emite Decreto de adjudicación (Plazo indeterminado, estimamos 2-8 meses) este es el título que liquida ITP y se inscribe en el Registro de la Propiedad. Esto es automático. Entre los anteriores momentos de los puntos 3 y 4 no hay posibilidad alguna de incidencia legal. (recursos, etc)
5. Posesión del inmueble, si no estuviera vacío, petición de lanzamiento forzoso de ocupantes del inmueble (estimado 6 – 9 meses desde decreto)

La ley contempla y por tanto considera posible hipotecar el derecho del rematante de los inmuebles subastados, esto es la hipoteca del “Decreto de aprobación del Remate” es decir, el **punto 2.** anterior, que es a su vez previo, lógicamente, al punto 5 (posesión), aquí un artículo explicativo <https://www.iberley.es/temas/hipoteca-derecho-rematante-sobre-inmuebles-subastados-60336>, y que se concreta en:

LEY HIPOTECARIA Artículo 107. Podrán también hipotecarse: Duodécimo. El derecho del rematante sobre los inmuebles subastados en un procedimiento judicial. Una vez satisfecho el precio del remate e inscrito el dominio en favor del rematante, la hipoteca subsistirá, recayendo directamente sobre los bienes adjudicados.

LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL Artículo 670.6. Cuando se le reclame para constituir la hipoteca a que se refiere el número 12.º del artículo 107 de la Ley Hipotecaria, el Letrado de la Administración de Justicia expedirá inmediatamente testimonio del decreto de aprobación del remate, aun antes de haberse pagado el precio, haciendo constar la finalidad para la que se expide. La solicitud suspenderá el plazo para pagar el precio del remate, que se reanudará una vez entregado el testimonio al solicitante

Por tanto la situación es:

- A) Es hipotecable, según la Ley, un título que todavía no implica propiedad ni posesión.
- B) Para hipotecar, según la Ley, es necesaria tasación
- C) Esa tasación en principio podría no tener visita física al inmueble, y por tanto llevar un condicionante por ello.

Las entidades bancarias no entienden la operación a pesar de su seguridad jurídica, es decir hipotecar en el punto 2 (el importe se ingresa directamente en el Juzgado, donde ya estaría también ingresado y así se debe justificar antes de la firma de la hipoteca, el resto del importe - capital propio del postor- para asegurar 100% la operación, y por tanto la imposibilidad de que no haya título -es decir el punto 4- “Decreto de Adjudicación” es total) y solo están dispuestas a hipotecar una vez tengamos el punto 4 inscrito y puedan tasar el inmueble en forma tradicional, punto 5, es decir con la posesión.

Como conclusión, el poder plantear un vehículo jurídico para abarcar un mayor número de operaciones en subasta con apalancamiento, con las enormes ventajas que tiene el mismo antes de “ser propietario” fundamentalmente por el mucho tiempo que procesalmente transcurre entre la subasta, pago, adjudicación y posesión material, implica una mejora en los ratios de rentabilidad y una capacidad de alcanzar mayor cuota de mercado importantes.

Para el inversor la ventaja es que su riesgo financiero y legal disminuye considerablemente, ya que el plazo máximo de recuperación de su inversión sería 24 meses, (mediante la venta del activo, o mediante hipoteca tradicional, una vez finalizado el proceso legal) con una rentabilidad superior a la inmobiliaria tradicional.

Se puede ofrecer a fondos/Inversores una inversión garantizada con hipoteca de un rendimiento creciente en función del porcentaje de valoración del activo que financien, (del 6% si por ejemplo financian la mitad creciente hasta un 15% si financian el 80%, por ejemplo) , -a un plazo no superior de 24 meses.