

# LA SUBASTA JUDICIAL EN CUBA

## THE JUDICIAL AUCTIONS IN CUBA

### ■ ESP. LILIANA HERNÁNDEZ DÍAZ

Presidenta, Sala de lo Mercantil, Tribunal Supremo Popular, Cuba

Código ORCID: 0000-0002-6478-783X

[liliana@tsp.gob.cu](mailto:liliana@tsp.gob.cu)

### Resumen

En el presente trabajo se sistematizan y explican los pasos diseñados para la celebración de la subasta judicial, como parte del procedimiento de la vía de apremio, a fin de dar cumplimiento a las condenas dinerarias por los tribunales de justicia. Se hace una breve referencia a su origen y se compara con algunas legislaciones de otros países; para ello, se abordan los principales aspectos recogidos en la nueva norma procesal vigente en Cuba desde 2022, la Ley No. 141, Código de procesos, y la Instrucción No. 269, aprobada por el Consejo de Gobierno del Tribunal Supremo Popular, el 29 de julio de 2022, que contiene las reglas que guían la realización de la subasta judicial en el trámite de ejecución de los fallos judiciales.

**Palabras clave:** Subasta; remate; condenas dinerarias; ejecución; vía de apremio.

### Abstract

*This paper systematizes and explains the steps designed for the holding of judicial auctions, as part of the enforcement procedure, in order to enforce monetary judgments by the courts of justice. A brief reference is made to its origin and a comparison is drawn with some legislations from other countries. To achieve this, the main aspects covered in the new procedural norm currently in force in Cuba since 2022, Law No. 141, Code of Procedures, and the Instruction No. 269, approved by the Council of Government of the Supreme People's*

*Court on July 29, 2022, are addressed. This instruction contains the rules that guide the realization of judicial auctions in the process of executing judicial rulings.*

**Keywords:** Auction; sale; monetary judgments; execution; enforcement procedure.

## Sumario

I. Introducción; II. Breve referencia al origen y los tipos de subasta; III. La vigente regulación de la subasta judicial en Cuba; IV. La subasta judicial electrónica; V. Conclusiones; VI. Referencias.

## I. INTRODUCCIÓN

Lograr que el derecho reconocido por una sentencia se torne efectivo es el objetivo principal del proceso, su concreción debe realizarse de forma correcta y en el tiempo previsto; por ello, la ejecución de los pronunciamientos judiciales integra las garantías del debido proceso y la tutela judicial efectiva, en los términos previstos en los artículos 92 y 94 de la CRC [GOR-E (5), 2019, pp. 86-87].

Existen dos clases de cumplimiento de los fallos judiciales: el voluntario, cuando el obligado de manera espontánea efectúa la condena de pagar, dar, hacer o no hacer alguna cosa, sin la intervención del órgano jurisdiccional, que es el modo natural de su materialización; y el forzoso, que procede cuando el obligado no cumple la condena y el acreedor tiene que acudir al tribunal para que este actúe coactivamente.

El Artículo 151 de la citada CRC define que

las sentencias y demás resoluciones firmes de los tribunales, dictadas dentro de los límites de su competencia, son de obligatorio cumplimiento por los órganos del Estado, las entidades y los ciudadanos, tanto por los directamente afectados por ellas como por los que, sin interés directo en su ejecución, tengan que intervenir en esta. (p. 101)

En Cuba, la subasta judicial ha existido siempre, como parte de la ejecución de las resoluciones firmes, igual que en la mayoría de los países, pues constituye el modo ordinario para el cierre de la llamada vía o procedimiento de apremio, trámite procesal que se realiza cuando el

deudor no posee dinero para pagar la deuda y el tribunal dispone la venta forzosa de los bienes de su propiedad, para que se cumpla la condena con el monto que se obtenga.

La derogada LPCALE [Mantecón, 2015, pp. 121-124] regulaba la venta pública forzosa de los bienes del deudor, como parte de la vía de apremio en el proceso de ejecución de sentencias de condenas dinerarias; así se recogía en sus artículos del 505 al 515, similar al antiguo procedimiento existente en la LEC, que rigió en la isla desde 1886 hasta 1974 [Betancourt, 1913, pp. 240-245].

Dicha ley procesal era dubitativa al nombrar este acto de realización pública de los bienes. En el Artículo 502 se refería a *subasta*; no obstante, en los artículos 505 y 506 no mencionaba tal término, sino el de *comparecencia*. La venta pública podía tener dos comparecencias: una, para que asistieran los postores propuestos por el acreedor y los interesados; y la otra, para buscar mejores ofertas, a las que se incorporaban los posibles compradores sugeridos por el deudor. El legislador quiso despojar el trámite de venta forzosa del carácter mercantil que le es consustancial y, para ello, trató de acomodar el antiguo procedimiento de sucesivas subastas en busca de la mejor postura, existente en la LEC, pero al hacerlo resultó incoherente en su regulación (Mendoza, 2016, p. 346).

Durante años, los tribunales cubanos realizaron subastas judiciales, tanto en la materia civil como en la económica, ahora denominada mercantil. De esta forma, fueron vendidos vehículos, obras de arte, buques, bienes domésticos, entre otros, pero la publicidad era limitada, por la no existencia de las plataformas digitales de comunicación que ahora ofrecen esa amplia posibilidad y, por ello, solo se enteraba un número reducido de compradores, a pesar de que la legislación preveía que la convocatoria a la subasta podía fijarse en cualquier otro lugar, fuera del tribunal, para su conocimiento general. Antes de 1959, constituía una práctica publicarla en la GOR.

Con la reciente reforma procesal se introducen modificaciones en la regulación de la subasta. El presente trabajo ofrece una visión estructurada de tales previsiones, con el propósito de coadyuvar a su comprensión y aplicación. Aunque sin la pretensión de constituir un referente doctrinal en la temática, se analizan brevemente los antecedentes de la institución y sus perspectivas en la práctica judicial cubana.

## II. BREVE REFERENCIA AL ORIGEN Y LOS TIPOS DE SUBASTAS

La palabra subasta proviene del latín *sub* (bajo) y *asta* (lanza) —es decir: bajo la lanza—, debido a que el reparto de las tierras conquistadas entre los soldados participantes en las guerras se señalaba hincando una lanza en la parcela ocupada en suerte. Asimismo, la venta del botín se anunciaba con una lanza. Los ejemplos históricos más famosos se recuerdan durante el imperio babilónico: la subasta que se realizaba, además de vender mercaderías, incluía la enajenación de jóvenes núbiles al mejor postor, en calidad de esposas. Esta venta se llevaba a cabo anualmente y estaba considerado ilegal vender una hija fuera del sistema de «subasta de esposas».

Durante el imperio romano, se subastaba a los esclavos, quienes eran capturados en las campañas militares para luego venderlos en el foro. Posiblemente, la más antigua casa de subastas del mundo sea la Estocolmo Auktionsverk, establecida en 1674 en Suecia. A fines del siglo xviii, poco después de la Revolución Francesa, llegaron a celebrarse en las tabernas donde se vendían artículos de arte.

El «asta» pasó a ser un símbolo destacado en el antiguo imperio romano, ya que implicaba que el acto de la venta estaba bajo la protección de la fuerza pública, a tal punto que, cuando se trataba del remate de esclavos, aquella se identificaba «bajo corona». Los usos y costumbres, con el tiempo, trajeron a la actualidad el mecanismo de emplear el *asta/lanza* para sujetar una bandera de color rojo con el nombre del martillero que ejerce el remate, así como la destreza de expender a voz alzada, ante un público interesado en adquirir (Ibáñez, 2019, s.p.).

En la península ibérica, los antecedentes se ubican en épocas posteriores a la invasión musulmana, cuando surge la palabra *almoneda*, la cual identifica la actividad de la subasta. Era la acción decidida de venta de todos los bienes provenientes del botín de guerra (al individuo que oficiaba la ceremonia de venta, a viva voz, se le llamaba *almonedero*). En América, se relata la historia de que, al tocar las costas, la expedición de Sebastián Gaboto, en una de sus carabelas (la «Santa María del Espinar»), uno de sus tripulantes enfermó de gravedad y, a los pocos días, falleció. Entre sus pertenencias, dejó cosas de considerable valor, cuya venta se dispuso en subasta. Ya establecidos en «Sancti Spiritus», para cumplir la función de rematador, se designó a un joven catalán

de 27 años, que integraba la expedición, que fue el alguacil, cargo que la Corona española le había otorgado. Tal hecho constituyó una de las primeras subastas en «suelo de las Indias» (Ibáñez, 2019, s.p.).

Como se puede apreciar, la venta pública, a viva voz y al mejor postor, es tan antigua como la civilización misma, con orígenes afortunados, o no, pero de alguna forma con ella se podía dar cumplimiento a determinadas normas o decisiones.

En la doctrina (Luque, 2016; Serna, 2016; Asensi, 2012), se hace referencia a diferentes tipos de subastas, cada una tiene sus características y propósitos específicos, pero su clasificación puede variar en función de diferentes criterios de agrupación, del país y de las leyes locales, siempre con marcadas diferencias entre la subasta judicial y las comunes. Los tipos de subastas a los que se hace referencia con mayor frecuencia son:

- Judicial: La que se lleva a cabo bajo la supervisión de un tribunal o autoridad judicial. Se utiliza principalmente para la venta de bienes embargados o confiscados en procesos judiciales, como las ejecuciones hipotecarias o liquidaciones de activos. Tiene como objetivo garantizar el cumplimiento de los fallos judiciales.
- Pública o administrativa: Abierta al público en general. Puede ser organizada por una entidad gubernamental, una empresa privada o una organización sin fines de lucro. Los bienes o servicios se ponen a la venta y los participantes realizan ofertas públicamente. El objetivo de la subasta pública puede variar, desde la venta de bienes inmuebles o vehículos confiscados por el Gobierno hasta la recaudación de fondos para una organización benéfica.
- En línea o electrónica: La que se realiza a través de plataformas en línea. Los participantes pueden realizar ofertas y pujas electrónicas desde cualquier ubicación con acceso a internet. Las subastas en línea pueden ser de diversos tipos: De bienes raíces, arte, bienes de consumo, entre otros. Este formato ofrece comodidad y alcance global, ya que permite a los participantes pujar y comprar desde cualquier lugar.
- De arte: Especializada en la venta de obras de arte, antigüedades y objetos coleccionables. Suelen ser organizadas por casas de subastas especializadas y atraen a coleccionistas, inversores y amantes del arte. Pueden efectuarse en salas de subastas físicas o en línea.

En España, existen dos clases de subastas: Las judiciales y las voluntarias; recientemente se incorporó la electrónica, como un nuevo tipo de

ellas. En la LEC vigente [BOE (7), 2000, pp. 237-250] se regulan los tipos de «subastas judiciales», una en el ámbito del procedimiento de ejecución ordinario, en los procedimientos derivados de títulos judiciales y extrajudiciales, emanados de autoridades nacionales o extranjeras, y la subasta en el ámbito del procedimiento de ejecución hipotecaria y pignoraticia. En la Ley de jurisdicción voluntaria No. 15, de 2015 [BOE (158), 2015, pp. 52-53] se establecieron las «subastas voluntarias». Se trata de expedientes que se circunscriben a aquellos supuestos en los que, a instancia del propio interesado, debe procederse, fuera de un procedimiento de apremio, a la enajenación de bienes o derechos determinados.

También en la Ley del notariado [GM (149), 1862, pp. 28-32], de 28 de mayo, se regula la subasta notarial, atribuida a los notarios, en cumplimiento de una disposición legal, resolución judicial o administrativa, cláusula contractual o testamentaria, o en ejecución de un laudo arbitral o acuerdo de mediación, o por pacto especial en instrumento público, o cuando se trate de subasta voluntaria. La Ley No. 19, de 13 de julio de 2015, medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil [BOE (167), p. 21] introduce el sistema de «subastas electrónicas», con el que se persigue garantizar mayor seguridad, transparencia y celeridad en el procedimiento (Martín, 2021, p. 17).

### III. LA VIGENTE REGULACIÓN DE LA SUBASTA JUDICIAL EN CUBA

En la actualidad, dicho trámite se encuentra previsto en los artículos del 454 al 489 de la Ley No. 141, CPR [GOR-O (138), 2021, pp. 4038-4045], con el detalle de que esta disposición, en su Artículo 482, facultó expresamente al CG-TSP, para dictar las reglas que guíen la realización de la subasta y, por tal razón, se aprobó la Instrucción No. 269 [GOR-O (82), 2022, pp. 2193-2197], por la que se adecuó el procedimiento correspondiente.

La novedad de las disposiciones contenidas en dicha instrucción radica en que estas se encaminan a delinear, con mayor precisión que las leyes procesales anteriores, los pasos esenciales a cumplir por los jueces para desarrollar este acto procesal tan complejo, de manera uniforme, como son: Amplia publicidad, posibilidad de hacer intervenir a un

especialista (rematador o martillero) para que realice la subasta, depósito de los bienes para su exhibición, venta pública, determinación del límite inferior de las ofertas (apuestas, pujas o posturas), requisitos de los licitadores (compradores, apostadores, oferentes, postores o licitadores), monto y pago de fianza, forma de pago del remate (precio de la venta), entre otros aspectos, lo que es de aplicación para todas las materias jurisdiccionales que regula el CPR.

— *Bienes que pueden subastarse.* Esta posibilidad existe para todo lo que tenga un valor económico: Inmuebles, vehículos, muebles (joyas, cuadros, maquinaria, etc.) y cualquier otra clase de bienes o derechos, siempre que no sean aquellos considerados inembargables. En cada subasta puede venderse un bien del deudor o varios.

En el sistema económico cubano, los bienes integrantes de la propiedad socialista son inembargables, de acuerdo con lo regulado en los artículos 23 y 24 de la CRC, también aquellos con los que cuentan las instituciones presupuestadas y las entidades empresariales estatales, sobre los cuales ejercen los derechos que les corresponden, de conformidad con lo previsto en la ley. Asimismo, en el Artículo 44 del CC [GOR-E (9), 1987, p. 41] se prevé que las personas jurídicas responden de sus obligaciones con los bienes que integran su patrimonio, y las empresas estatales, solo con sus recursos financieros.

Por su parte, el Artículo 249 del citado CPR (p. 4013) establece que:

Pueden ser objeto de embargo o de cualquier otra medida asegurativa toda clase de bienes y derechos, con excepción de los que se expresan a continuación:

- a) Los bienes que sean propiedad socialista y otros de igual naturaleza, administrados por entidades estatales, salvo los recursos financieros de estas y los que así se regulen en la legislación especial;
- b) el inmueble que constituya la vivienda permanente del deudor;
- c) los bienes de propiedad personal del deudor, de uso imprescindible para la vida doméstica;
- d) las pensiones alimenticias;
- e) las tierras del pequeño agricultor;

f) los salarios y las prestaciones de la seguridad social, con las excepciones previstas.

— *Encargados de realizar ese acto.* La subasta judicial la realiza directamente un juez o puede designarse a un rematador o especialista en esta actividad para que la efectúe. En la legislación anterior, solo podía realizarse por jueces profesionales y legos que conformaban el tribunal a cargo de la tramitación del proceso.

No es uniforme en todos los países ni siempre la realizan los jueces: la asume un notario (España, Argentina), un martillero público (Bolivia, Argentina, Chile), un alguacil (Uruguay) u otra figura. En fin, son diversas las denominaciones, los expertos que intervienen y la forma en que actúan.

La LEC, vigente en España, establece que el tribunal podrá disponer que la subasta se realice por una persona especializada y conocedora del mercado en que se compran y venden los bienes que fueron embargados y en quien concurren los requisitos legalmente exigidos para operar en las actividades comerciales de que se trate; también podrá decidir que lo haga una entidad especializada, pública o privada.

— *Definición del lugar de celebración.* La subasta judicial puede realizarse en la sede del tribunal o en otro lugar que se habilite al efecto; a ese fin, se ordenará a quien tenga los bienes en su poder o custodia que los presente para tenerlos a la vista. Cuando los bienes no puedan trasladarse, por su naturaleza u otra situación razonable, el tribunal decide si la subasta se efectúa en el lugar en que se encuentren —de contar con las condiciones requeridas para la celebración del acto—, o si se desarrolla sin estos.

— *Base u oferta mínima para iniciar las apuestas.* La finalidad de la subasta judicial es incrementar al máximo el valor del bien del deudor, para que, con su venta forzosa, se pueda cubrir el monto de la deuda, pagar al acreedor y que este quede satisfecho por recibir la totalidad de su dinero.

La tasación de los bienes embargados se realiza por peritos designados por el tribunal; para ello, generalmente, son seleccionados los especialistas que laboran en las entidades estatales dedicadas al avalúo e inspección de mercancías, que toman como referencia los valores oficiales para realizar su dictamen, el que puede ser impugnado por las partes. El tribunal decide sobre la aprobación de la tasación presenta-

da, conforme a lo regulado en los artículos 476 y 480 del CPR [GOR-O (138), 2021, pp. 4043-4044]. Las ofertas iniciales se hacen por un valor igual o superior al de la tasación de los bienes subastados; en la legislación precedente, debían cubrir las cuatro quintas partes del importe de aquella (Artículo 505, LPCALE).

Es diversa la regulación de este requisito en las leyes procesales de otros países: En Alemania, se establece la mitad del valor habitual de venta de lo subastado; en Costa Rica, es una suma pactada por las partes; en Colombia, la propuesta debe superar el 70 por ciento del avalúo de los bienes, se presenta en sobre cerrado y es irrevocable; y, en Francia, no existe límite mínimo para comenzar la rueda de las apuestas (Martín, 2021; Luque, 2016; Serna, 2016; Asensi, 2012).

La LEC prevé que, a falta de acuerdo de las partes, los bienes muebles no podrán ser enajenados por precio inferior al 50 por ciento del avalúo y, en el caso de los bienes inmuebles, nunca por debajo del 70 por ciento del valor dado a estos.

— *Participantes como posibles compradores.* Pueden acudir las personas naturales y jurídicas interesadas en la adquisición de los bienes —con el mismo derecho a hacer propuestas, de acuerdo con el principio de la libre concurrencia—, bajo las condiciones que anuncie el tribunal, en relación con lo regulado legalmente respecto a la transmisión de aquellos. Los trabajadores de los tribunales de justicia no pueden adquirir bienes ni participar como compradores en la subasta judicial. El fiscal y los abogados, tampoco pueden hacerlo respecto a los asuntos en los que intervienen, de conformidad con lo regulado en el Artículo 338 del CC.

— *Requisitos de los compradores.* Para participar, los posibles compradores deben cumplir los requisitos siguientes:

- Identificarse con sus generales y datos de localización suficiente. Las personas naturales refieren su estado civil y el número del carné de identidad; y las jurídicas aportan los documentos de representación.
- Ser mayor de edad y residente permanente en el país.
- Cumplir los requisitos legales para la adquisición de la propiedad de bienes sujetos a regulaciones especiales.
- Aceptar la titulación existente sobre los bienes, sus cargas o gravámenes, si los hubiese.

- Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta, establecidas en el CPR, la instrucción y el edicto correspondiente.
- Acreditar el depósito, en pesos cubanos, de la fianza que disponga el tribunal.

— *Medios para la publicidad de la convocatoria.* En todos los casos, se garantizará la adecuada publicidad de la subasta, a fin de asegurar la transparencia en la actuación judicial, para lo cual se utilizarán los sitios digitales institucionales y demás vías de comunicación masiva que resulten pertinentes, de acuerdo con la naturaleza y entidad de los bienes que se venderán.

El tribunal dispone la convocatoria con el objetivo de que se presenten los compradores interesados, y señala el medio que se utilizará para la publicidad, describe los bienes y el valor de cada uno, además de consignar las condiciones generales y específicas para el desarrollo de aquella. La publicidad se concede por un plazo de 20 días, mediante edicto que se fija en la Tablilla de avisos del tribunal y se da a conocer por los medios de comunicación local o nacional y las vías digitales que se consideren prudentes.

— *Presentación y aprobación de las solicitudes para participar.* Los compradores interesados en participar en la subasta presentan sus solicitudes en el plazo de la convocatoria, mediante escrito, en el que consignan sus datos y acreditan el cumplimiento de los requisitos previstos en la instrucción. Estas solicitudes se van uniendo consecutivamente al expediente judicial, a fin de que las partes del proceso queden enteradas. Aquellos pueden mostrar interés por determinados bienes o todos, y examinarlos en el lugar en que se encuentran, a cuyo efecto el tribunal cursa comunicación a quien los tenga en su poder o custodia.

Vencido el plazo de publicidad de la convocatoria, el tribunal aprueba a los compradores que intervendrán en la subasta y argumenta los motivos por los cuales decidió excluir a los restantes interesados; confecciona una lista con los nombres de quienes fueron aceptados y la publica en la Tablilla de avisos del tribunal por el plazo de cinco días, con copia de la resolución judicial. Además, se lo comunica directamente a cada uno, a fin de que consignent la fianza.

— *Fianza o consignación previa de dinero.* La fianza opera como un depósito inicial, de resguardo o garantía de participación y pago del

precio del remate; en la mayoría de los países, se exige la prestación de fianza como requisito para intervenir como comprador en las subastas judiciales (Luque, 2016; Serna, 2016; Asensi, 2012). En Cuba, los posibles compradores consignan aquella en el plazo de cinco días, a partir de que se les comunique que fueron aprobados para intervenir; sin el cumplimiento de dicho requisito no pueden participar en la subasta.

El importe de la fianza es el 30 por ciento de la tasación de los bienes por los que se interesa el posible comprador y su satisfacción se acredita de inmediato al tribunal con el comprobante del depósito en una cuenta bancaria establecida al efecto. En caso de que el comprador no asista injustificadamente a la celebración, se le incauta aquella y el monto ingresa al presupuesto del Estado.

Con este requisito se pretende evitar la participación de postores insolventes que actúan, por lo general, en beneficio del ejecutado, sin ninguna responsabilidad, con la única pretensión de «quebrar» la subasta, sin consignar la diferencia y obligando a la celebración de subastas sucesivas; a su vez, se procura impedir o poner trabas a la concurrencia de licitadores profesionales que se adjudican los bienes para luego cederlos a un tercero (Moreno, 1995, p. 392).

— *Devolución de la fianza al que no gane la apuesta.* Los solicitantes pueden desistir de participar en la subasta antes de su realización, lo que informan al tribunal, mediante escrito; en este supuesto, se les devuelve la fianza. A quienes no resulten compradores, no asistan de forma justificada o desistan a tiempo, la devolución se les realiza una vez que el comprador pague el precio del remate; asimismo, se incauta la de quienes se ausentaron sin justificación, cuyo monto ingresa al presupuesto del Estado.

— *Fijación de la fecha de celebración.* Una vez consignadas las fianzas por los interesados, el tribunal dispone la fecha, la hora y el lugar de realización de la subasta, indica la modalidad de esta y cita, con no menos de cinco días de antelación, a los compradores aprobados, con el apercibimiento de que, de no comparecer, aquella se efectúa con los asistentes al acto. Además, se cita a las partes, sus representantes y a las personas naturales y jurídicas que el tribunal considere.

— *Actuación de los jueces.* Constituido en audiencia pública en el lugar indicado, el juez da inicio al acto, con la lectura de los avisos publicados y los bienes que se venden, presenta a los compradores con

derecho a intervenir en él, anuncia los que no asistieron y las causas, si se conocen; se escuchan las ofertas iniciales de cada comprador presente, como regla, en el orden de concurrencia y se le concede la palabra a cada uno, en rondas sucesivas, para mejorar las propuestas; el juez pronuncia el remate y la adjudicación al mejor postor, previo requerimiento público de mejorar la última oferta, y cierra la venta; se concluye la subasta y se les informa a los presentes el (los) nombre(s) del (los) comprador(es) y el bien adjudicado a cada uno.

El secretario judicial actuante redacta el acta de la realización de la subasta, en la que expresa todo lo acontecido y el monto de las dos últimas posturas, con el nombre de los apostadores, sus datos personales, domicilio, teléfono y cualquier otro que viabilice su localización; si es una persona natural, se indica el estado civil y el número del carné de identidad; además, se consigna la relación de los otros postores, por el orden de los montos de las ofertas definitivas que realizaron al cierre de la subasta y sus datos personales. Seguidamente, se impone al comprador (o a los) compradores la obligación de pagar el remate.

El acta la firman el juez, las partes y sus representantes (si concurrieron), el comprador, el segundo mejor postor y el secretario judicial actuante. El juez puede decidir que los demás oferentes u otros participantes en la subasta la rubriquen, como constancia de su presencia.

— *Actuación del rematador.* Para la designación del rematador, se preferirá a los que tengan habilidades y experiencia en esta actividad, y su participación se desarrolla con la aplicación del procedimiento descrito para los jueces, en lo que resulte pertinente. Corresponde al tribunal librar las comunicaciones requeridas y efectuar las coordinaciones necesarias para designar al rematador; instruirlo de sus obligaciones y el procedimiento; determinar la hora, fecha, forma y el lugar en que se celebrará la subasta; y definir los aseguramientos y las condiciones para su realización.

Dentro del plazo de cinco días de celebrada la subasta, el rematador designado presenta al tribunal un informe o acta sobre su resultado. El tribunal lo aprueba, si se ajusta a los requerimientos necesarios, y continúa el procedimiento para el pago del precio del remate y los demás trámites. En caso contrario, lo devuelve a aquel, para que lo subsane en la forma que corresponda.

— *El pago del remate.* El tribunal, en coordinación con el Banco que corresponda, designa la cuenta bancaria en la que se consignarán las

fianzas exigidas a los interesados para poder participar en la subasta y, una vez terminada esta, el precio de la venta o remate. No se permitirá el pago en efectivo; y, siempre que sea posible, mediante transferencia, tarjeta magnética y demás canales electrónicos de pago.

Impuesto del resultado de la subasta, el comprador deposita el importe del remate donde está establecido, en el plazo de 10 días, con la obligación de acreditarlo de inmediato al tribunal. El monto de la fianza prestada se suma al valor total de la cifra que tiene que pagar por la compra del bien. Tanto la fianza como el precio del remate se disponen en pesos cubanos.

Si el comprador no paga, se le incauta la fianza, su monto ingresa al presupuesto del Estado y se llama al segundo mejor postor; si este tampoco lo hace en el plazo que fije el tribunal, se sigue sucesivamente de igual modo por la lista de los posibles compradores y se procede igual.

Una vez que el comprador paga, el tribunal procede a ponerlo en posesión de los bienes, lo apercibe de la obligación de pagar el impuesto por la transmisión y envía comunicación al registro donde se encuentren inscritos para la realización de la anotación del traspaso de propiedad.

— *Supuesto de no presentación de compradores.* Si el día señalado no se presentan los posibles compradores, no se realizan ofertas o los montos de estas no igualan o superan el valor de la tasación de los bienes, el tribunal declara aquella desierta. En este supuesto, el acreedor ejecutante puede solicitar que se le adjudiquen los bienes por el importe de su crédito, cualquiera que sea su ascendencia; de no solicitarlo, el tribunal cancela la medida cautelar de embargo sobre estos bienes y se continua la ejecución sobre otros que posea el deudor —Artículo 483, CPR [GOR-O (138), 2021, p. 4044].

— *Proceder cuando el precio del remate sobrepasa el monto de la deuda.* El último paso de la realización forzosa de los bienes es la liquidación, mediante la cual se ejecuta la operación matemática para efectuar las deducciones que sean necesarias sobre el monto del producto del remate, con vistas a pagar al Estado las cargas impositivas que sean necesarias, así como cubrir todos los créditos que el acreedor tenga a su favor por concepto de intereses y costas; si algún remanente quedara, se transfiere a favor del ejecutado (Mendoza, 2016, p. 347). En este caso, si el precio del remate sobrepasa el monto de la deuda, el tribunal dispone que la diferencia se pague al deudor, en la forma regulada en el Artículo 481 del CPR [GOR-O (138), 2021, p. 4044].

## IV. LA SUBASTA JUDICIAL ELECTRÓNICA

En otros países, estas cuentan con una regulación específica para su desarrollo y efectividad. En España, por ejemplo, desde que entró en vigor la citada Ley No. 19, de 13 de julio 2015, todas se realizan de manera electrónica, por medio del portal único del BOE, lo cual permite una mayor transparencia y agilidad, entre muchas otras ventajas sobre la subasta presencial. El interés de los particulares por participar se ve incentivado por la facilidad de hacerlo a través de una plataforma; sin embargo, este modelo solo es aplicable a los procesos iniciados con posterioridad a la fecha de entrada en vigor de la ley.

El procedimiento en el portal del BOE consiste, esencialmente, en lo siguiente:

- Se publica la subasta.
- Durante sus 20 días de duración, se reciben las ofertas o posturas de los interesados.
- Si la última postura publicada es superior a la mejor realizada, hasta el momento del cierre, aquella se extiende una hora más para dar lugar a una mejora de la propuesta.
- La subasta puede ser suspendida por la administración de justicia por muchos motivos; por ejemplo, si el deudor puede realizar una promesa de pago.
- Finalizada la subasta, se toma nota del mejor postor y se devuelven los depósitos de garantía.

Una vez que se implemente la plataforma tecnológica en los tribunales cubanos, será posible realizar la subasta por la vía electrónica, de conformidad con lo regulado en el Artículo 165 de la LTJ [GOR-O (137), 2021, p. 3973], y el 220 del CPR [GOR-O, (137), 2021, p. 4010].

## V. CONCLUSIONES

Con la entrada en vigor del CPR, se produce un avance importante en la regulación de la vía de apremio en el trámite de ejecución de resoluciones judiciales, en particular, de la celebración de la subasta judicial, y se eliminan las insuficiencias apreciadas en la LPCALE.

Uno de los aciertos de la nueva regulación ha sido facultar al CG-TSP para establecer el modelo de realización de la subasta, pues esto permitirá evaluar periódicamente los resultados de la práctica judicial y hacer los ajustes pertinentes, sin causar una modificación a la ley procesal.

La Instrucción No. 269 de 2022, del CG-TSP, diseña, con mayor precisión, los trámites esenciales a cumplir por los jueces para desarrollar la subasta de manera uniforme. En su configuración, le impregna amplia publicidad a la convocatoria, establece la posibilidad de hacer intervenir a un especialista para que realice aquella, determina los criterios para fijar el límite inferior de las ofertas, concibe los requisitos de los compradores, entre otros aspectos que urgía establecer, lo que constituye una herramienta útil e imprescindible en la actuación de los tribunales de justicia, para hacer cumplir las condenas dinerarias.

## VI. REFERENCIAS

Constitución de la República de Cuba. (Abril 10, 2019). GOR-E (5), 69-116.

Ibáñez, M. A. (2019). *La subasta y el subastador*. Alveroni. <https://www.alveroni.com/wp-content/uploads/2019/12/La-subasta-y-el-subastador.pdf>

Instrucción No. 269. (Agosto 9, 2022). GOR-O (82), 2193-2197.

Ley de enjuiciamiento civil. En Betancourt, A. C. (1913). *Nueva Ley de enjuiciamiento civil vigente en la República de Cuba*. Rambla, Bouza y Cía.

Ley de enjuiciamiento civil. (Enero 8, 2000). BOE (7).  
<https://www.boe.es/eli/es/l/2000/01/07/1/con>

Ley de jurisdicción voluntaria. (Julio 2, 2015). BOE (158).  
<https://www.boe.es/eli/es/l/2015/01/07/15/con>

Ley del notariado. (Mayo 29, 1862). GM (149).  
[https://www.boe.es/eli/es/l/1862/05/28/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/l/1862/05/28/(1)/con)

Ley No. 7, De procedimiento civil, administrativo, laboral y económico. (2015). En Mantecón Ramos, A. (Rev.). *Ley No. 7, Ley de procedimiento civil, administrativo, laboral y económico (Edición revisada y actualizada)*. Ediciones ONBC.

Ley No. 59, Código civil. (Octubre 15, 1987). GOR-E (9), 39-81.

- Ley No. 19, Medidas de reforma administrativa en el ámbito de la administración de justicia y del Registro Civil. (Julio 14, 2015). BOE (167). <https://www.boe.es/eli/es/l/2015/07/13/19/con>
- Ley No. 140, De los tribunales de justicia. (Diciembre 7, 2021). GOR-O (137), 3929-3975.
- Ley No. 141, Código de procesos. (Diciembre 7, 2021). GOR-O (138), 3977-4069.
- Luque Torres, G. (2016). *Las subastas judiciales*. Comares.
- Mendoza Díaz, J. (2016). *Derecho procesal civil*. Félix Varela.
- Martín López, M. M. (2021). *Subastas judiciales. Paso a paso*. Colex.
- Moreno Catena, V. (1995). *Derecho procesal civil*. Tirant lo Blanch.
- Serna Bosch, J. (2016). *La subasta judicial en la Ley de enjuiciamiento civil*. (3.<sup>a</sup> ed.). Bosch.