

Rafael Medina

ABOGADO



Subastas judiciales de bienes inmuebles

Dada la situación económica que atravesamos, resultan usuales las subastas judiciales de bienes inmuebles, derivadas de ejecuciones de títulos hipotecarios, o títulos judiciales o no judiciales, motivo por el que entendemos procedente analizar escuetamente la celebración de una subasta de conformidad con lo establecido en nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil (arts 669-671).

El Juzgado señalará día y hora para la celebración de la subasta, a la que podrá concurrir cualquier postor interesado, además del acreedor ejecutante. Para participar en la subasta, los postores interesados, no así el acreedor ejecutante, deberán depositar previamente en la cuenta del Juzgado el 30% del valor dado al inmueble, presumiéndose además, que por el hecho de participar en la misma, aceptan la situación y titulación del inmueble, quedando subrogados en las cargas anteriores al crédito que se ejecuta.

A la celebración de la subasta podrá concurrir cualquier postor interesado

Llegada la hora de la subasta, caben dos posibilidades: a) que no concorra postor alguno interesado en pujar por la finca, en cuyo caso, el acreedor ejecutante podrá solicitar la adjudicación de la finca por el 50% de su valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, tomando lógicamente el menor de ambos; b) en caso de concurrir postores, éstos pujarán en la subasta al igual que el ejecutante acreedor, realizando las posturas que estimen oportunas. Si la mejor postura fuera igual o superior al 70% del valor del bien se aprobará el remate a favor del mejor postor; no obstante, si solo se hiciesen posturas superiores al 70%, pero ofreciendo pagar a plazos garantizados, se hará saber al ejecutante, quien podrá interesar se le adjudique la finca por el 70% señalado. Cuando la mejor postura ofrecida en subasta sea inferior al referido 70%, el deudor podrá presentar un tercero que mejore tal postura, de no hacerlo, será el acreedor entonces, el que podrá poner fin interesando la adjudicación de la finca por el 70% del valor o por la cantidad que se le adeude por todos los conceptos, siempre que dicha suma sea superior a la mejor postura. Finalmente si el acreedor ejecutante no hace uso de tal facultad, se aprobará el remate a favor del mejor postor, siempre que la cantidad ofrecida supere el 50% del valor de salida, o siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se despachó ejecución frente al deudor, incluyendo la previsión para intereses y costas judiciales.

Remitido



Antonio Pedraza Alba
 Vicedecano del Ilustre Colegio de Economistas de Málaga, miembro del Consejo Andaluz y del Nacional de Economistas.
 En Unicaja es responsable de la dirección de su banca privada.

BONOS CONVERTIBLES: HÍBRIDOS DE BOLSA Y RENTA FIJA ¿RECUPERAN SU PASADO LUSTRE...?

Se ha venido asistiendo a un entorno complicado para este tipo de figuras, por lo que no han sido habituales sus emisiones en estos últimos tiempos a tenor de que, tanto la banca privada, los fondos institucionales o los de pensiones, los mismos hedge funds (tan de capa caída) han visto condicionada su actividad con este vehículo o instrumento de inversión. Lo cierto es que habiendo proliferado entre el 2002 y el 2003, periodo en el que incluso llegaron a estar de moda, no es hasta muy recientemente cuando otra vez parecen asomar respondiendo a las caídas de las bolsas, a las expectativas de que tarde o temprano terminen por reaccionar desde mínimos, a la propia volatilidad actual de los mercados en general, en los que el de renta fija tampoco acaba de despegar o tener una definición clara.

Como indica su nombre, no se trata de otra cosa que de bonos emitidos por una compañía que incluyen la posibilidad de convertirse en acciones de esa empresa, a un precio prefijado, pagando por esta conversión el inversor un sobrepago en el bono. Ofrecen pues, la posibilidad de ganar con la subida de la renta variable a la vez que se protegen de sus bajadas. Al tratarse de renta fija privada, han sufrido últimamente la problemática de este mercado y al estar vinculado a la bolsa, también no dejaron de padecer la caída de ésta. Entre otros motivos porque con el desplome bursátil se alejaba la posibilidad de una conversión al precio prefijado, perdiendo el atractivo de la conversión y dejándolo como un bono de renta fija normal.

A través de estos instrumentos, el inversor puede tener una presencia en la bolsa de cara a un posible rally, sin tener una verdadera exposición directa a ella.

Últimamente pasaron un tanto de moda al sufrir la problemática de la renta fija y padecer la caída de la bolsa. Ahora de nuevo parecen renacer de sus cenizas.

Una opción interesante, puede ser la de las empresas con acciones infravaloradas, elevado rating crediticio (solventía), capaces de generar flujos de caja y bajo endeudamiento.

A mediados del 2008, se sintieron muy dañados por las desinversiones de los Hedge Funds, a raíz de que éstos por la crisis del crédito y falta de liquidez en los mercados se vieran conminados por los "prime brokers" (entidades que les prestan dinero y custodian sus activos) a deshacer posiciones de manera

indiscriminada y de inmediato; unido a ello, el hecho de la extrema aversión al riesgo y dislocación de los mercados financieros que se viene observando en el contexto de la crisis, factores ambos que junto a otros, han creado unas depreciaciones acusadas de este tipo de bonos, que no reflejan los sólidos fundamentos de los balances y la calidad de crédito de las compañías emisoras. Una situación con los precios por los suelos y donde los compradores desaparecieron del mercado, para paulatinamente comenzar a volver, entre otros factores porque empezaron a dar mayores rentabilidades que la de los bonos equivalentes, ofreciendo además la opción gratuita para su conversión en acciones. Ésta rentabilidad, ha venido siendo por todo ello y últimamente, superior a las del mercado de crédito, con una mejor calidad crediticia en promedio y con el añadido de poder aprovechar un rally de las bolsas sin tener verdadera exposición directa a las mismas. A veces, la volatilidad de la opción sobre el valor incluido en el bono llega a ser menor que la de la propia acción que cotiza en bolsa, ofreciendo también una mejor rentabilidad comparativa que la renta fija (esta se puede seguir por el índice Intraxx, de renta fija corporativa), con una calidad crediticia superior. Otra opción independiente de la forma directa de invertir en estos bonos es hacerlo a través de fondos, lo que permite una mayor diversificación. En nuestro país, en los momentos actuales se comercializan 32 fondos especializados en convertibles que han empezado el año con buenas revalorizaciones, en lo que algo tiene que ver el hecho de que

se han recompuesto y constituido sus carteras en escenario de buenos precios (los hedge funds, como indicábamos se vieron obligados a vender títulos buenos a cualquier precio).

Para las compañías que las emiten, se trata de figuras bien atractivas, ya que suelen pagar menos cupón que en una emisión de deuda y están diversificando los instrumentos de financiación. En el caso de los inversores, también pasan por ser una buena alternativa, a tenor de que a través de los mismos pueden tener una presencia en bolsa de cara a un posible rally, sin tener una verdadera exposición directa a ella. La clave, como parece lógico pensar, pasa por acertar en las empresas y vaticinar cual va a ser la evolución de la acción en el momento de la conversión para la que tenemos antifijado su precio. En este sentido a la hora de pronunciarse por opciones concretas, el convertible ideal sería el de una empresa con elevado rating, para estar seguros de que puede afrontar el pago de su deuda, que tenga un endeudamiento reducido y que sea capaz de generar flujos de caja, con un negocio más o menos estable y, por descontado, el precio: pronunciarse por compañías que tienen sus acciones muy infravaloradas.

En un entorno de mercado marcado por la incertidumbre, con elevados niveles de volatilidad y tipos de interés a la baja, las convertibles resultan una alternativa muy interesante para inversores que quieren aprovecharse de niveles de rentabilidad muy atractivos, y al mismo tiempo beneficiarse de una hipotética recuperación de la renta variable con un alto nivel de protección.



UN RECESO
 Por Rafael Medina Pinazo

SUBASTAS JUDICIALES DE BIENES INMUEBLES

Dada la situación económica que atravesamos, resultan usuales las subastas judiciales de bienes inmuebles, derivadas de ejecuciones de títulos hipotecarios, o títulos judiciales o no judiciales, motivo por el que entendemos procedente analizar escuetamente la celebración de una subasta de conformidad con lo establecido en nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil (arts 669-671).

El Juzgado señalará día y hora para la celebración de la subasta, a la que podrá concurrir cualquier postor interesado, además del acreedor ejecutante. Para participar en la subasta, los postores interesados, no así el acreedor ejecutante, deberán depositar previamente en la cuenta del Juzgado el 30% del valor dado al inmueble, presumiéndose además, que por el hecho de participar en la misma, aceptan la situación y titulación del inmueble, quedando subrogados en las cargas anteriores al crédito que se ejecuta.

Llegada la hora de la subasta, caben dos posibilidades: a) que no concurra postor alguno interesado en pujar por la finca, en cuyo caso, el acreedor ejecutante podrá solicitar la adjudicación de la finca por el 50% de su valor de tasación, o por la can-

tidad que se le deba por todos los conceptos, tomando lógicamente el menor de ambos; b) en caso de concurrir postores, éstos pujarán en la subasta al igual que el ejecutante acreedor, realizando las posturas que estimen oportunas. Si la mejor postura fuera igual o superior al 70% del valor del bien se aprobará el remate a favor del mejor postor; no obstante, si solo se hiciesen posturas superiores al 70%, pero ofreciendo pagar a plazos garantizados, se hará saber al ejecutante, quien podrá interesar se le adjudique la finca por el 70% señalado. Cuando la mejor postura ofrecida en subasta sea inferior al referido 70%, el deudor podrá presentar un tercero que mejore tal postura, de no hacerlo, será el acreedor entonces, el que podrá poner fin interesado a la adjudicación de la finca por el 70% del valor o por la cantidad que se le adeude por todos los conceptos, siempre que dicha suma sea superior a la mejor postura. Finalmente si el acreedor ejecutante no hace uso de tal facultad, se aprobará el remate a favor del mejor postor, siempre que la cantidad ofrecida supere el 50% del valor de salida, o siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se despachó ejecución frente al deudor, incluyendo la previsión para intereses y costas judiciales.