

SUBASTAS JUDICIALES

PASO A PASO

Guía pormenorizada del procedimiento de subastas

M.ª DE LAS MERCEDES MARTÍN LÓPEZ

Letrada de la Administración de Justicia
Doctora por la Universidad de Cantabria
Especialista Universitario Superior en Criminología

2.º EDICIÓN 2023

Incluye formularios



SUBASTAS JUDICIALES

Guía pormenorizada del procedimiento de subastas

2.ª EDICIÓN 2023

M.ª de las Mercedes Martín López

*Letrada de la Administración de Justicia
Doctora por la Universidad de Cantabria
Especialista Universitario Superior en Criminología*

COLEX 2023

Copyright © 2023

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial, así como a las actualizaciones de los textos legislativos mientras que la edición adquirida esté a la venta y no exista una posterior.

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-1194-130-3
Depósito legal: C 1536-2023

SUMARIO

PRÓLOGO	11
INTRODUCCIÓN	13
1. LA SUBASTA JUDICIAL: CLASES DE SUBASTAS	15
1.1. Las subastas voluntarias	15
1.2. Las subastas electrónicas	17
2. SUBASTA DE BIENES MUEBLES	21
2.1. Fase de preparación	21
2.2. Convocatoria, anuncio y publicidad de la subasta	24
2.3. Realización de la subasta electrónica	31
2.4. Aprobación del remate, pago y adjudicación de los bienes subastados ..	34
2.4.1. Aprobación del remate	34
2.4.2. Adjudicación de los bienes subastados	38
2.4.3. Pago	39
3. SUBASTA DE BIENES INMUEBLES	43
3.1. Fase de preparación	45
3.1.1. Certificación de dominio y cargas	47
3.1.2. Información sobre la subsistencia actual de los créditos anteriores ..	48
3.1.3. Bien inscrito a nombre de persona distinta del ejecutado	52
3.1.4. Liquidación de cargas	53
3.1.5. Comunicación a arrendatarios y ocupantes de hecho	54
3.1.6. Presentación de la titulación	55
3.2. Convocatoria, anuncio y publicidad de la subasta	57
3.3. Realización de la subasta electrónica	61
3.4. Aprobación del remate, pago y adjudicación de los bienes subastados ..	63
3.4.1. Aprobación del remate	64
3.4.2. Adjudicación	67
3.4.3. Pago del precio del remate	67
3.5. Inscripción de la adquisición, cancelación de cargas y posesión judicial del inmueble	69

4. SUBASTAS ELECTRÓNICAS	75
4.1. Alta de la subasta	76
4.2. Desarrollo de la subasta	78
4.3. Finalización de la subasta	80
 5. PARTICULARIDADES DEL REAL DECRETO 1011/2015, DE 6 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA FORMALIZAR EL SISTEMA DE CONSIGNACIONES EN SEDE ELECTRÓNICA DE LAS CANTIDADES NECESARIAS PARA TOMAR PARTE EN LAS SUBASTAS JUDICIALES Y NOTARIALES.	85
5.1. Objeto y ámbito de aplicación	88
5.2. Procedimiento para la constitución telemática de los depósitos	89
5.3. Gestión y devolución de los depósitos constituidos para participar en las subastas, una vez celebradas estas	89
5.3.1. Resolución de 13 de octubre de 2016, conjunta de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, y de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se establecen el procedimiento y las condiciones para la participación por vía telemática en procedimientos de enajenación de bienes a través del portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.	9
 6. LA SUBASTA EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA	101
6.1. Fase de preparación	105
6.1.1. El avalúo.	105
6.1.2. La certificación de dominio y cargas	106
6.1.3. El requerimiento de pago	110
6.2. Convocatoria, anuncio y publicidad de la subasta	112
6.3. Realización de la subasta electrónica	114
6.4. Aprobación del remate, pago y adjudicación de los bienes subastados	117
 7. LA SUBASTA EN LA LEY DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA	121
7.1. Solicitud de iniciación del expediente	122
7.2. Resolución sobre la celebración de la subasta	123
7.3. Publicidad y celebración de la subasta	125
7.4. Aprobación del remate y adjudicación de los bienes subastados.	128

ANEXO I. ESQUEMAS RESUMEN

Bienes muebles e inmuebles	133
----------------------------	-----

ANEXO II. FORMULARIOS

1.- ARTÍCULO 634 LEC. ENTREGA DIRECTA AL EJECUTANTE	141
1.1.- Solicitud de entrega directa de los bienes embargados (art. 634.1 LEC). .	143
1.2.- Solicitud de entrega del bien mueble vendido o financiado a plazos (art. 634.3 LEC)	145
2.- ARTÍCULO 640 LEC. CONVENIO DE REALIZACIÓN APROBADO POR EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA.	147
2.1.- Solicitud del ejecutado de comparecencia para aprobación de convenio de realización de los bienes embargados	149
2.2.- Escrito de oposición del ejecutante a la solicitud de comparecencia para la aprobación de convenio de realización de los bienes embargados.	151
3.- ARTÍCULO 641 LEC. REALIZACIÓN POR PERSONA O ENTIDAD ESPECIALIZADA	153
3.1.- Solicitud de enajenación de bienes muebles embargados por persona o entidad especializada	155
3.2.- Solicitud de enajenación de bienes inmuebles embargados por persona o entidad especializada	157
3.3.- Solicitud de enajenación de bienes muebles embargados por el Iltre. Colegio de Procuradores	159
3.4.- Solicitud de enajenación de bienes inmuebles embargados por el Iltre. Colegio de Procuradores	161
4.- ART. 655 BIS LEC. SUBASTA DE BIENES INMUEBLES	163
4.1.- Escrito del ejecutante empresa de vivienda o gran tenedor de vivienda, acreditando la concurrencia o no de vulnerabilidad económica de la parte ejecutada en la subasta de bien inmueble vivienda habitual del ejecutado (art. 655 bis.1 LEC)	165
4.2.- Escrito del ejecutante en procedimiento de ejecución hipotecaria acreditando el sometimiento al procedimiento de conciliación o intermediación (art. 655 bis.2 LEC)	171
5.- ACTOS PREPARATORIOS DE LA SUBASTA JUDICIAL	175
5.1.- Subasta de bienes muebles embargados (arts. 643 a 654 LEC)	177
5.2.- Subasta de bienes inmuebles embargados (arts. 655 a 675 LEC)	181
6.- SOLICITUD DE CONVOCATORIA DE LA SUBASTA.	195
6.1.- Solicitud de convocatoria de subasta de bienes muebles embargados (arts. 643 y 644 LEC)	197
6.2.- Solicitud de convocatoria de subasta de bienes inmuebles embargados (arts. 643 y 667 LEC)	199
6.3.- Solicitud de convocatoria de subasta de bienes hipotecados (arts. 643 y 691 LEC).	201
7.- SOLICITUD DE ANUNCIO DE LA SUBASTA	203
7.1.- Solicitud de anuncio de la subasta de bienes muebles embargados (art. 645 y ss. LEC)	205

SUMARIO

7.2.- Solicitud de anuncio de la subasta de bienes inmuebles embargados (art. 667 a 669 LEC)	207
7.3.- Solicitud de anuncio de la subasta de bienes inmuebles hipotecados (art. 691 LEC)	209
8.- SOLICITUD DEL EJECUTADO DE LIBERACIÓN DEL BIEN OBJETO DE SUBASTA (ARTS. 650.6 Y 670.7 LEC)	211
9.- SOLICITUD DE COMPARECENCIA PARA LA CESIÓN DEL REMATE (ART. 647.3 LEC)	215
10.- SOLICITUD DE APROBACIÓN DEL REMATE (ARTS. 650 Y 670 LEC)	219
10.1.- Solicitud de aprobación del remate: postura igual o superior al 50 % - 70 % del avalúo (arts. 650.1-670.1 y 654 LEC)	221
10.2.- Solicitud de aprobación del remate a favor del ejecutante por postura igual o superior al 50 % - 70 % del avalúo (arts. 650.2-670.2 LEC).	223
10.3.- Escrito del ejecutado presentando tercero que mejore la postura (arts. 650.4-670.4 LEC)	225
11.- SOLICITUD DEL EJECUTANTE DE ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES SUBASTADOS	227
11.1.- Solicitud de adjudicación del ejecutante mejor postor (arts. 650.7-670.8 LEC)	229
11.2.- Solicitud de adjudicación del ejecutante por la mitad del valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos (arts. 650.4 párrafo 2.º-670.4 párrafo 2.º LEC).	231
11.3.- Solicitud de adjudicación del ejecutante en subasta desierta (art. 651-671 LEC)	233
11.3.1.- Solicitud de adjudicación de vivienda habitual (art. 671 LEC)	235
12.- SOLICITUD DE EXPEDICIÓN DE MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN DE CARGAS Y TESTIMONIO DEL DECRETO DE ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES SUBASTADOS (ARTS. 673 Y 674 LEC)	237
13.- SOLICITUD DE ENTREGA DE LA POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE ADJUDICADO (ART. 675 LEC)	241
13.1.- Solicitud de lanzamiento de terceros ocupantes y entrega de la posesión del bien inmueble adjudicado	245
13.2.- Solicitud de convocatoria para el lanzamiento del tercer ocupante	247
14.- SOLICITUD DE QUIEBRA DE LA SUBASTA (ART. 653 LEC)	249
15.- SOLICITUD DEL EJECUTADO DE ENTREGA DEL SOBRANTE (ART. 654.2 LEC)	253
16.- SOLICITUD DE SUBASTA VOLUNTARIA (ARTS. 108 A 111 LEY 15/2015, DE 2 DE JULIO DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA)	257
16.1.- Escrito de aprobación del remate del solicitante de subasta voluntaria (art. 111.6 LJV)	263
BIBLIOGRAFÍA.	265

PRÓLOGO

Subastas paso a paso es una obra dirigida a estudiantes, opositores y profesionales que inician una primera aproximación al estudio y aplicación práctica de la subasta judicial, que igualmente estimamos resultará provechosa como complemento de las prácticas necesarias que a los estudiantes del Grado en Derecho ha impuesto el Plan Bolonia en las clases de Derecho Procesal.

En este sentido, resalta su utilidad para lograr una visión global al tiempo que pormenorizada de este medio de enajenación de los bienes trabados en la ejecución forzosa dineraria e hipotecaria, que precisan los universitarios y los opositores a ingresar en los diferentes Cuerpos de la Administración de Justicia, Jueces, letrados de la Administración de Justicia, Gestores, Tramitadores y Auxiliares, así como Abogados y Procuradores que se enfrentan al, a veces, intrincado campo de la ejecución referida, por otro lado la más frecuente y habitual en la práctica.

Con la intención de proporcionar al lector una visión clara y estructurada de la regulación legal de la subasta judicial y su plasmación en el Portal de Subastas Electrónicas, la obra, tras situarnos en el conjunto de la subasta y sus diferentes clases, estructura en cuatro fases la tramitación procesal de la subasta judicial que posteriormente desarrolla, refiriendo en un sencillo lenguaje el discurrir de cada una de esas fases a través del articulado de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuyos preceptos ordena y vincula a la aplicación práctica de la subasta en el Portal de Subastas Electrónicas, facilitándonos de esta manera un conocimiento organizado del devenir de los diferentes momentos procesales a través de los cuales, *paso a paso*, el bien embargado es finalmente subastado y adjudicado al postor.

Alcanzada esa visión global del desarrollo de la subasta judicial a través del estudio de la subasta de bienes muebles, el libro nos explica, siguiendo el mismo esquema, los *pasos* de la subasta de bienes inmuebles y de bienes hipotecados, destacando e incidiendo en la explicación de las especialidades de estas últimas clases de subasta en relación al esquema general de la subasta de bienes muebles, proporcionándonos de esta forma junto a una perspectiva global de la subasta, una visión individualizada de los diferentes

tipos de subastas judiciales regulados en la LEC. Por último, *Subastas paso a paso*, nos muestra las especialidades que respecto de la subasta de bienes muebles e inmuebles que regula la LEC se establecen en la ordenación de la subasta voluntaria regulada en la Ley de Jurisdicción Voluntaria 15/2015 de 15 de julio, incorporando una referencia a los preceptos procesales civiles a los que remite la misma, lo que facilita el estudio de este expediente.

Encontramos finalmente en esta obra, a modo de síntesis, resúmenes esquemáticos, en diferentes cuadros explicativos, de cada uno de los diferentes tipos de subastas judiciales que nos permite contemplar visualmente la tramitación procesal que, *paso a paso*, hemos ido desarrollando a lo largo de sus diferentes capítulos.

INTRODUCCIÓN

Como seguramente es conocido por todos los que como estudiantes, opositores o profesionales de la práctica jurídica se inician en el estudio del procedimiento de apremio, nuestro ordenamiento jurídico contempla la subasta como uno de los medios de enajenación de los bienes embargados que ha de tener lugar cuando dichos bienes no son susceptibles de entrega directa al acreedor y no se ha aprobado respecto a su realización convenio alguno.

En este sentido, recordemos que el **artículo 636.2 LEC** establece que:

A falta de convenio de realización, la enajenación de los bienes embargados se llevará a cabo mediante alguno de los siguientes procedimientos:

1.º. (La) enajenación por medio de persona o entidad especializada, en los casos y en la forma previstos en esta Ley y, (en segundo lugar, a través de la)

2.º. Subasta judicial.

No obstante este carácter de la subasta, si queremos subordinado, a la inexistencia de convenio de realización o enajenación por medio de persona o entidad especializada, el mismo precepto legal establece en su apartado 3.º que *«sin perjuicio de lo dispuesto (en los apartados anteriores), una vez embargados los bienes por el Letrado de la Administración de Justicia, se practicarán las actuaciones precisas para la subasta judicial de los mismos, que se producirá en el plazo señalado si antes no se solicita y se ordena, con arreglo a lo previsto en esta Ley, que la realización forzosa se lleve a cabo de manera diferente»*.

Podemos por tanto concluir que nuestro ordenamiento está destacando, en definitiva, la importancia de la subasta como procedimiento de realización de carácter general por cuanto la ley ordena que si los bienes embargados no son de aquellos que han de realizarse mediante entrega directa al acreedor (tal ocurre con el embargo de dinero en efectivo o saldos de cuentas corrientes), inmediatamente después de trabarse el embargo han de practicarse las actuaciones precisas para poder concluir en el acto de la subasta propiamente dicho.

1.

LA SUBASTA JUDICIAL: CLASES DE SUBASTAS

Si bien, en este momento estamos empleando el término subasta en un sentido genérico, en rigor es preciso que diferenciamos dos clases de subastas: las subastas voluntarias y las subastas judiciales en los procedimientos de apremio.

1.1. Las subastas voluntarias

Las denominadas SUBASTAS VOLUNTARIAS vienen reguladas:

- De un lado, en la actual Ley de Jurisdicción Voluntaria 15/2015, de 2 julio (LJV), que, dedica su título VII (artículos 108 a 111) a los expedientes de subastas voluntarias cuya competencia atribuye al letrado de la Administración de Justicia (LAJ). 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 en subasta de bienes o derechos determinados (art. 108 LJV).
- De otro, en la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862 en la que en virtud de la Disposición Final Undécima de la Ley de Jurisdicción Voluntaria, se ha incorporado un título VII (Intervención de los Notarios en expedientes y actas especiales) que incluye un capítulo V (arts. 72 a 77), relativo al expediente de 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 (art. 77 Ley del Notariado).

Tengamos presente, no obstante, que ambos tipos de subastas voluntarias se llevarán a cabo, según señalan dichas leyes, de forma electrónica en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal BOE, que estudiaremos con detenimiento en un momento posterior.

Por su parte, la SUBASTA JUDICIAL, regulada en la LEC, se incardina en el procedimiento de apremio, y a su vez nos permite diferenciar según la naturaleza del título ejecutivo de que se trate, dos supuestos:

- La subasta judicial en el ámbito del procedimiento de ejecución ordinario, esto es, la que pueda tener lugar en los procedimientos derivados de títulos judiciales y extrajudiciales, bien emanados de autoridades nacionales, bien en los casos previstos legalmente, de autoridades extranjeras y,
- La subasta en el ámbito del procedimiento de ejecución hipotecaria y pignoraticia.

De igual manera, si bien en otro orden, debemos diferenciar una segunda clasificación de la subasta según la naturaleza MUEBLE o INMUEBLE del bien objeto de realización. No obstante, teniendo presente que, como veremos seguidamente, la nueva regulación de la subasta electrónica diferencia como un tercer tipo en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (AEBOE) la subasta de VEHÍCULOS.

Por último, no podemos olvidar que las normas reguladoras de la subasta de bienes muebles que vamos a desarrollar presentan un carácter general, en cuanto las mismas resultan de aplicación a la subasta de bienes inmuebles respecto de las cuales la regulación de la LEC se limita a recoger las especialidades que derivan de la naturaleza del bien.

Así, el artículo 655 al fijar el ámbito de aplicación de las normas reguladoras de la subasta de bienes inmuebles dispone que:

Artículo 655. Ámbito de aplicación de esta sección y aplicación supletoria de las disposiciones de la sección anterior.

1. Las normas de esta sección se aplicarán a las subastas de bienes inmuebles y a las de bienes muebles sujetos a un régimen de publicidad registral similar al de aquéllos. (Añadiendo que)
2. En las subastas a que se refiere el apartado anterior serán aplicables las normas de la subasta de bienes muebles, salvo las especialidades que se establecen en los artículos siguientes.

En otro ámbito y antes de entrar en el estudio de las diferentes clases de subasta, se hace preciso que nos familiaricemos con la regulación de la materia y en este sentido, tenemos que destacar que la actual **REGULACIÓN DE LA SUBASTA** en la LEC, como se resume en la Circular 2/2015 del Secretario General de la Administración de Justicia relativa a la entrada en funcionamiento del Portal Electrónico de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (AEBOE), es fruto de las reformas habidas en aquella a consecuencia de la entrada en vigor de las LEYES:

- 19/2015, DE 13 DE JULIO, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, que introduce la regulación de las subastas electrónicas y,
- 42/2015, de 5 DE OCTUBRE, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que introduce modificaciones tendentes al uso corriente y normalizado de las comunicaciones telemáticas y las nuevas tecnologías en el ámbito procesal.

Esta regulación ha sido, no obstante, recientemente complementada por la Disposición final quinta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (Ley con entrada en vigor, conforme su Disposición final novena, el día 26 de mayo de 2023)¹.

La citada Ley 12/2023, como pone de manifiesto en su Preámbulo, partiendo del reconocimiento del derecho constitucional al disfrute de una vivienda digna y adecuada (art.47 CE) introduce en la citada Disposición final quinta *«un procedimiento de conciliación o intermediación en los supuestos en los que la parte actora tenga la condición de gran tenedor de vivienda, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica»* que *«facilitará a las Administraciones competentes dar adecuada atención a las personas y hogares afectados, ofreciendo respuesta a través de diferentes instrumentos de protección social y de los programas de política de vivienda»*².

Con tal fin, y en cuanto respecta a la regulación de las subastas, la Disposición final quinta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, incide en la LEC introduciendo un nuevo artículo 655 bis (Subasta de bienes inmuebles) y modificando los artículos 675 (Posesión judicial y ocupantes del inmueble) y apartado 2º del artículo 685 del citado texto (Demanda ejecutiva y documentos que han de acompañarse a la misma).

En cualquier caso, exponente de la regulación legal de la subasta judicial es, como nos señalara la referida Circular 2/2015³, la subasta electrónica que facilita la concurrencia, sin desplazamientos de los postores al Juzgado.

Pasamos así, en este momento, a introducir brevemente la figura de la subasta electrónica.

1.2. Las subastas electrónicas

Como todos conocemos, la subasta como forma de realización o enajenación de los bienes embargados se caracteriza por la pública concurrencia o pública licitación que, como pone de manifiesto el preámbulo de la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, persigue como objetivo garantizar tanto *la transparencia del procedimiento como la obtención del mayor rendimiento posible de la venta de los bienes*⁴.

1 Excepto la disposición final segunda (Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda), que entrará en vigor el 1 de enero del año siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

2 *Vid.* Preámbulo de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

3 Circular 2/2015 del Secretario General de la Administración de Justicia, relativa a la entrada en funcionamiento del Portal Electrónico de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

4 *Vid.* Preámbulo de la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil.

Atendiendo a dichos objetivos, la Ley 19/15 reformó la LEC introduciendo el sistema de subastas electrónicas a través de un Portal único de subastas judiciales y administrativas en la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

La creación en la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado de un PORTAL ELECTRÓNICO DE SUBASTAS para su celebración, según nos indica el preámbulo de aquella⁵ *«pretende lograr una mayor simplificación administrativa al tiempo que evitar el solapamiento de procedimientos»*. La existencia de un solo Portal —añade— ofrece además ventajas tales como *«familiarizar al usuario con un único entorno, bastando que se dé de alta en un único lugar para poder participar en todo tipo de subastas»*.

En este sentido, el artículo publicado online por *«derechobancario.org»*⁶ nos destaca como la propia Administración de Justicia en su página web, indica que *«la existencia de un único portal de subastas permitirá al ciudadano, una vez registrado en el mismo, una mayor facilidad para intervenir en ellas ya que la forma de realizar el depósito para participar será común para las subastas judiciales y las administrativas, no deberá desplazarse a las sedes u oficinas para realizar las pujas y le permitirá recibir alertas sobre subastas de bienes en las que pudiera estar interesado»*.

El mismo preámbulo que estamos estudiando nos viene a subrayar las ventajas de la subasta electrónica frente a la subasta presencial a la que viene a poner fin, y así nos dice que la subasta electrónica *«permite multiplicar la publicidad de los procedimientos, facilitar información casi ilimitada tanto de la subasta como del bien y pujar casi en cualquier momento y desde cualquier lugar»*.

La seguridad jurídica, como igualmente indica el Preámbulo del texto legal, queda garantizada por cuanto *«desde el principio se produce una identificación inequívoca de quienes intervienen en el procedimiento electrónico, mediante certificado reconocido de firma electrónica o mediante firma con sistemas de claves previamente concertadas»*, que posteriormente expondremos.

El *«sistema»*, añade la ley, *«garantiza con certificado electrónico todas y cada una de las transacciones, en las que un sello determinará el momento exacto en el que tuvieron lugar; el certificado reconocido de firma electrónica, unido al sello de tiempo y a la trazabilidad de todos los procesos, garantiza de forma absoluta la transparencia del procedimiento»*. Sin perjuicio, como puntualiza, de la existencia de un responsable de la subasta, el letrado de la Administración de Justicia, *«al que debe suministrársele la información necesaria para que pueda supervisar que el procedimiento se ha desarrollado correctamente»*.

En definitiva, podemos concluir que la reforma introducida por la Ley 19/15, incide, como viene a resumir su preámbulo, en *«la totalidad del procedimiento de subasta, tanto para bienes muebles como inmuebles (...)»*, basándose *«en los criterios de publicidad, seguridad y disponibilidad»*.

En este sentido, la publicidad, tal como estudiaremos, se garantiza con el anuncio de la subasta en el Boletín Oficial del Estado, reforzándose con la

5 Preámbulo de la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil.

6 <http://derechobancario.org/subasta-electronica-lec/>

publicación en el Portal de la Administración de Justicia y en el Portal de Subastas. En todos estos medios, señala la ley, *«se encontrará la publicidad registral de los bienes y de los datos complementarios, como planos, fotografías, licencias u otros elementos que, a juicio del deudor, del acreedor o del Letrado de la Administración de Justicia, puedan contribuir a la venta del bien»*.

En otro orden, íntimamente conexo con las novedades que la Ley 19/2015 introdujo en la LEC, tenemos que señalar el impulso que supuso para la aplicación práctica de la regulación de la subasta electrónica, la ordenación contenida en la citada Ley 42/2015 de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en cuanto a *las comunicaciones y notificaciones electrónicas* en el ámbito procesal⁷. Así, como reconoce la Ley 19/15, *«en el mismo afán de transparencia y publicidad puede enmarcarse la novedad introducida, en el ámbito de la subasta de bienes inmuebles, en las notificaciones y comunicaciones que debe realizar el Registrador de la Propiedad a los titulares registrales de derechos posteriores a la carga que se ejecuta, sustituyéndose la publicación de aquellas que hubieran resultado infructuosas en el tablón de anuncios del Registro, ..., por su publicación en el BOE»*⁸. Y de igual manera, como añade, *«para garantizar esa máxima concurrencia de licitadores, se autoriza expresamente la utilización de sistemas de firma con claves previamente concertadas, para el acceso y utilización del Portal de Subastas»*.

Por último, como adelantamos, junto a estas Leyes 19/15 y 42/15, incide también en el ámbito de las subastas electrónicas que se celebrarán en la Administración de Justicia, la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, previendo que la subasta se lleve a cabo de forma electrónica en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado⁹.

Las tres leyes 19/15, 42/15 y 15/15 de LJV, como pone de manifiesto la antes citada Circular 2/2015 del Secretario General de la Administración de Justicia¹⁰, tuvieron en común su entrada en vigor el 15 de octubre de 2015¹¹.

Podemos, ya sí, concluir estas breves referencias a la razón de ser de la subasta electrónica afirmando que, como señala la Circular 2/2015, la creación del Portal Electrónico de Subastas Judiciales y Administrativas en el BOE ha hecho posible lograr una mayor publicidad de las subastas, aumentando así la escasa concurrencia de postores a las subastas judiciales; circunstancias que,

7 Vid. Preámbulo Ley 42/2015, 5 de octubre.

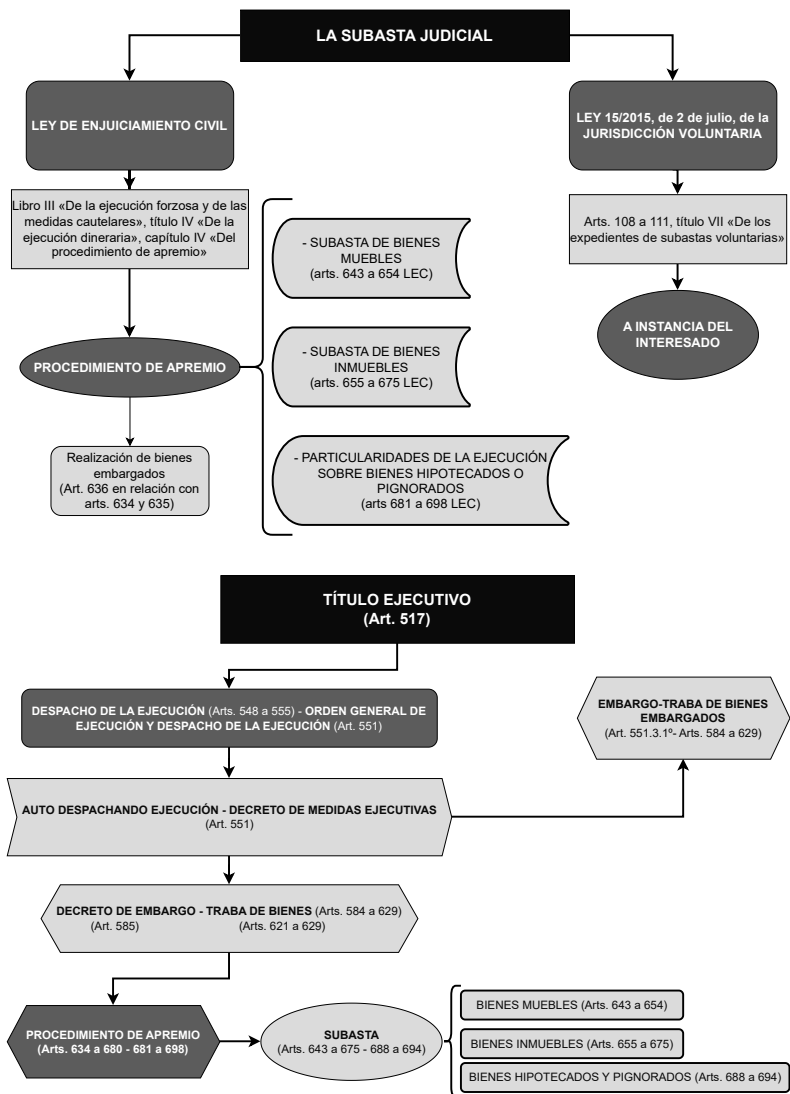
8 Preámbulo Ley 19/2015

9 Circular 2/2015 del Secretario General de la Administración de Justicia, relativa a la entrada en funcionamiento del Portal Electrónico de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

10 Circular 2/2015 del Secretario General de la Administración de Justicia, relativa a la entrada en funcionamiento del Portal Electrónico de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

11 En virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 19/2015, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, todas aquellas subastas que hayan sido señaladas y acordada su publicación continuarán sustanciándose de conformidad con la norma vigente hasta ese momento. A partir del 15 de octubre las subastas pendientes de señalamiento deberán celebrarse conforme a la nueva normativa.

«deben propiciar la obtención de un mayor precio en la enajenación del bien por esta vía», beneficiando tanto al ejecutante como al ejecutado. Paralelamente, el Portal Electrónico de Subastas, ha hecho posible «la reducción de costes para la Administración y de cargas administrativas para los ciudadanos y las empresas»¹².



12 Circular 2/2015 del Secretario General de la Administración de Justicia, relativa a la entrada en funcionamiento del Portal Electrónico de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

2.

SUBASTA DE BIENES MUEBLES

Iniciamos ya el estudio de la subasta partiendo, como pusimos de manifiesto, de la regulación de la subasta de bienes muebles que, como recordarán, es de aplicación supletoria respecto de la subasta de bienes inmuebles y por remisión, de la subasta de bienes hipotecados y pignorados.

Centrándonos así en la subasta de bienes muebles, regulada en los artículos 643 a 654 LEC (sección 5.ª del capítulo IV «Del procedimiento de apremio», del título IV de la LEC «De la ejecución dineraria»), conviene a los fines de una mejor comprensión del procedimiento, partir de una breve esquematización del mismo. En este sentido, si observamos las rúbricas de los diferentes preceptos que dedica la LEC a la regulación de la subasta de bienes muebles, que insistimos, son supletorios de la regulación de la subasta de bienes inmuebles, podemos concluir que, a grandes rasgos, el procedimiento presenta las siguientes fases:

1. Una primera fase de preparación, que tiene por objeto la formación en su caso de lotes de bienes a subastar.
2. Un segundo momento en el que tiene lugar de un lado la convocatoria de la subasta; de otro, firme la resolución que acuerda esa convocatoria, el anuncio y publicidad de la misma.
3. Un tercer momento, de realización de la subasta, propiamente dicha.
4. Y, un cuarto y último momento, de aprobación del remate, pago y adjudicación de los bienes subastados.

2.1. Fase de preparación

En cuanto a la fase de preparación, el artículo 643 LEC bajo la rúbrica «preparación de la subasta» establece que:

1. La subasta tendrá por objeto la venta de uno o varios bienes o lotes de bienes, según lo que resulte más conveniente para el buen fin de la ejecución. La formación de los lotes corresponderá al Letrado de la Administración de Justicia, previa audiencia de las partes. A tal efecto, antes

de anunciar la subasta, se emplazará a las partes por cinco días para que aleguen lo que tengan por conveniente sobre la formación de lotes para la subasta.

2. No se convocará subasta de bienes o lotes de bienes cuando, según su tasación o valoración definitiva, sea previsible que con su realización no se obtendrá una cantidad de dinero que supere, cuando menos, los gastos originados por la misma subasta.

Como vemos, el propio artículo en su párrafo 2.º, al referirse a los bienes embargados sin valor relevante, nos remite a los artículos 637 a 639 a través de los que la LEC regula la **VALORACIÓN DE LOS BIENES EMBARGADOS**. En este sentido, es evidente que no puede procederse a subastar bien alguno sin previamente tener conocimiento del valor del mismo, siendo ilógico como el propio precepto señala que se proceda a la realización de un bien cuando de su enajenación no se espera obtener rendimiento que cubra ni tan siquiera los costes de la subasta.

La valoración de los bienes embargados viene así a constituirse en un momento previo y necesario que en rigor debemos incluir en el concepto de preparación de la subasta que, recordemos, viene exigido por la LEC cuando en su **artículo 636.3** establece que:

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, una vez embargados los bienes por el Letrado de la Administración de Justicia, se practicarán las actuaciones precisas para la subasta judicial de los mismos, que se producirá en el plazo señalado si antes no se solicita y se ordena, con arreglo a lo previsto en esta Ley, que la realización forzosa se lleve a cabo de manera diferente.

En este sentido, la primera actuación necesaria para que pueda tener lugar la subasta es la valoración del bien o bienes embargados, y así dispone el **artículo 637 LEC** que:

Si los bienes embargados no fueren de aquéllos a que se refieren los artículos 634 y 635 (esto es, como veíamos, los susceptibles de entrega directa al ejecutante o acreedor; acciones y otras formas de participación sociales), se procederá a su avalúo, a no ser que ejecutante y ejecutado se hayan puesto de acuerdo sobre su valor, antes o durante la ejecución.

Así pues, en defecto de acuerdo entre las partes sobre el valor que ha de darse al bien a los fines de la subasta, el letrado de la Administración de Justicia habrá de proceder a la designación de PERITO TASADOR conforme a lo dispuesto en el **artículo 638 LEC** según el cual:

Artículo 638. Nombramiento de perito tasador, recusación e intervención de ejecutante y ejecutado en la tasación.

1. Para valorar los bienes, el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución designará el perito tasador que corresponda de entre los que presten servicio en la Administración de Justicia. En defecto de éstos, podrá encomendarse la tasación a organismos o servicios técnicos dependientes de las Administraciones Públicas que dispongan de

personal cualificado y hayan asumido el compromiso de colaborar, a estos efectos, con la Administración de Justicia y, si tampoco pudiera recurrirse a estos organismos o servicios, se nombrará perito tasador de entre las personas físicas o jurídicas que figuren en una relación, que se formará con las listas que suministren las entidades públicas competentes para conferir habilitaciones para la valoración de bienes, así como los Colegios profesionales cuyos miembros estén legalmente capacitados para dicha valoración.

2. El perito designado por el Letrado de la Administración de Justicia podrá ser recusado por el ejecutante y el ejecutado que hubiere comparecido.

3. El perito designado podrá solicitar, en los tres días siguientes a su nombramiento, la provisión de fondos que considere necesaria, que será a cuenta de la liquidación final. El Letrado de la Administración de Justicia decidirá sobre la provisión solicitada y previo abono de la misma el perito emitirá dictamen.

De esta manera, designado el perito y aceptado el cargo por el mismo, se procederá por el profesional en los términos del **artículo 639 LEC** a la valoración de los bienes conforme a su valor de mercado, sin tener en cuenta en el caso de inmuebles, como indica el precepto, las cargas y gravámenes que puedan pesar sobre los mismos (por las razones que veremos al estudiar la subasta de bienes inmuebles, esto es, el trámite de liquidación de cargas que examinaremos después). Presentada la valoración, y tomando en consideración las alegaciones que las partes pudieran realizar sobre la misma, el letrado de la Administración de Justicia, como añade el artículo, determinará mediante decreto la valoración definitiva del bien a los fines, como veremos, de servir de tipo de la subasta¹³.

13 *Artículo 639 LEC. Actuación del perito designado e intervención de las partes y de los acreedores posteriores en la tasación.*

1. El nombramiento se notificará al perito designado, quien en el siguiente día lo aceptará, si no concurre causa de abstención que se lo impida.

2. El perito entregará la valoración de los bienes embargados al Tribunal en el plazo de ocho días a contar desde la aceptación del encargo. Sólo por causas justificadas, que el Letrado de la Administración de Justicia señalará mediante decreto, podrá ampliarse este plazo en función de la cuantía o complejidad de la valoración.

3. La tasación de bienes o derechos se hará por su valor de mercado, sin tener en cuenta, en caso de bienes inmuebles, las cargas y gravámenes que pesen sobre ellos, respecto de las cuales se estará a lo dispuesto en el artículo 666.

4. Hasta transcurridos cinco días desde que el perito designado haya entregado la valoración de los bienes, las partes y los acreedores a que se refiere el artículo 658 podrán presentar alegaciones a dicha valoración, así como informes, suscritos por perito tasador, en los que se exprese la valoración económica del bien o bienes objeto del avalúo. En tal caso, el Letrado de la Administración de Justicia, a la vista de las alegaciones formuladas y apreciando todos los informes según las reglas de la sana crítica, determinará, mediante decreto, la valoración definitiva a efectos de la ejecución.

La resolución dictada por el Letrado de la Administración de Justicia será susceptible de recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución.

SUBASTAS JUDICIALES

PASO A PASO

Subastas judiciales paso a paso, facilita al lector un rápido y sencillo conocimiento de los trámites de la subasta judicial que regula la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, particularmente tras haberse introducido en nuestro ordenamiento jurídico procesal la subasta electrónica con la reforma efectuada por la Ley 19/2015, de 13 de julio, y también con la novedad introducida, respecto de la subasta de bienes inmuebles, por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Refiriendo las diferentes clases de subastas judiciales y partiendo de la distinción de cuatro fases en el devenir de las mismas, su preparación, convocatoria y anuncio, realización y adjudicación de los bienes subastados, la obra desarrolla pormenorizadamente el trámite de la subasta judicial. De un lado, individualiza la subasta según la naturaleza mueble o inmueble del bien objeto de realización; de otro, destaca las particularidades de la subasta de los bienes inmuebles y de los bienes hipotecados y pignorados, concluyendo con el examen de la subasta voluntaria y la integración de la regulación contenida en la Ley de Jurisdicción Voluntaria 15/2015, de 2 de julio con las disposiciones vigentes del texto procesal civil.

Las constantes referencias al articulado de la LEC y los esquemas que incorpora la presente obra permiten asimismo al lector un conocimiento global y visualmente estructurado del proceso de la subasta, tanto de manera generalizada como singularizada en función de cada uno de los diferentes tipos de subastas judiciales existentes.



M.ª DE LAS MERCEDES MARTÍN LÓPEZ

M.ª de las Mercedes Martín López, Letrada de la Administración de Justicia, viene ocupando destino como funcionario de la Administración de Justicia, principalmente, en Juzgados de Primera Instancia e Instrucción, Juzgados Mixtos, en los que a través del conocimiento de los asuntos atribuidos a los mismos ha podido formarse en el estudio de la subasta judicial que plasma en la obra.



www.colex.es



PVP 20,00 €

ISBN: 978-84-1194-130-3

