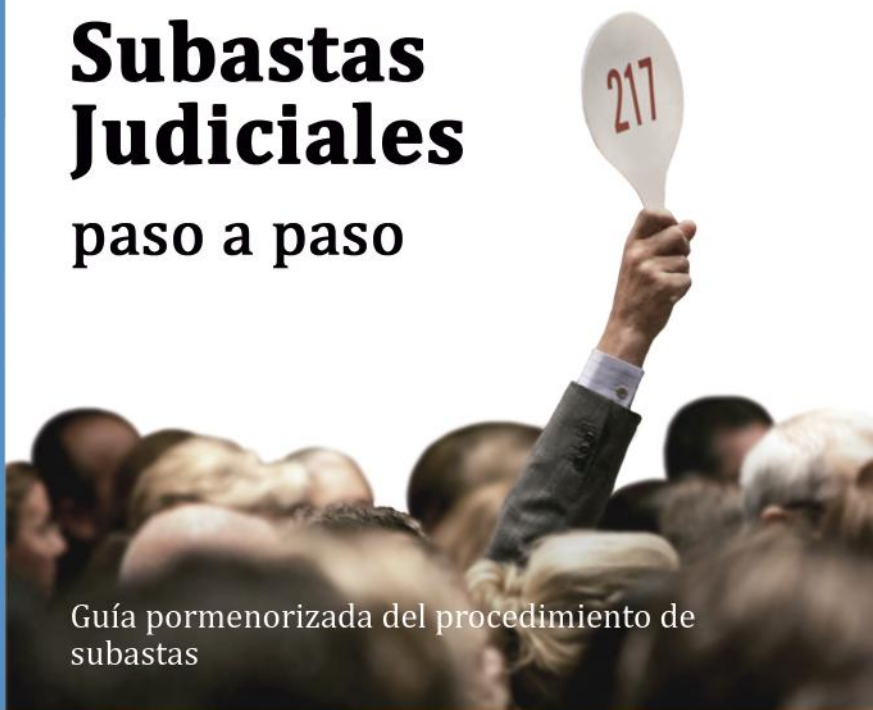


BIBLIOTECA JURÍDICA DE BOLSILLO
Colección Civil

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





e-book gratuito en COLEX Online

- Acceda a la página web de la editorial **www.colex.es**
- Identifíquese con su usuario y contraseña (en caso de no disponer de una cuenta regístrese).
- Acceda en el menú de usuario a la pestaña “Mis códigos” e introduzca el siguiente:

- Una vez se valide el código, aparecerá una ventana de confirmación y su e-book estará disponible en la pestaña “Mis libros” en el menú de usuario.

Acceda a la legislación y jurisprudencia desde la versión e-book por cortesía del portal jurídico www.iberley.es

No se admitirá la devolución si el código promocional ha sido utilizado.



¡Gracias por confiar en Colex!

La obra que acaba de adquirir incluye de forma gratuita la versión electrónica. Acceda a nuestra página web para aprovechar todas las funcionalidades de las que dispone en nuestro lector.

Funcionalidades e-book



BÚSQUEDA:

Realice búsquedas por palabras o frases en cualquiera de sus libros.



ÍNDICE ANALÍTICO:

Acceda al índice analítico para encontrar fácilmente los artículos que hacen referencia a cada concepto.



NOTAS:

Haga sus propias anotaciones en paginas o artículos de la obra.



SUBRAYADO:

Resalte partes interesantes del e-book en diferentes colores según su interés.

Puede descargar la APP “Editorial Colex” para acceder a sus libros y a todos los códigos básicos actualizados.



Síguenos en:



M^a DE LAS MERCEDES MARTÍN LÓPEZ

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

SUBASTAS JUDICIALES PASO A PASO

Guía pormenorizada del procedimiento
de subastas

Copyright © 2017

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) vela por el respeto de los citados derechos.

© M^a de las Mercedes Martín López

© Editorial Colex, S.L.
Pol. Ind. Pocomaco, parcela I, edificio Diana, portal centro, 2.º
A Coruña, 15190, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-17135-33-1
Dep. Legal: C 1611-2017

Impreso en España por Masquelibros S.L. Tel.: 953 25 89 01

ABREVIATURAS

AEAT	Agencia Estatal de la Administración Tributaria
AEBOE	Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
BOE	Boletín Oficial del Estado
BORME	Boletín Oficial del Registro Mercantil
CDYCJ	Cuenta de Depósitos y Consignaciones Judiciales
LAJ	Letrado de la Administración de Justicia
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil (1/2000, de 7 de enero)
LJV	Ley de la Jurisdicción Voluntaria (15/2015, de 2 de julio)
NRC	Número de Referencia Completo
OJ	Órgano u oficina judicial
OOJJ	Órganos Judiciales

SUMARIO

PRÓLOGO	11
INTRODUCCIÓN	13
Capítulo I. <i>La subasta judicial: clases de subastas.</i>	15
1. LAS SUBASTAS VOLUNTARIAS	15
2. LAS SUBASTAS ELECTRÓNICAS	18
ESQUEMA	23
Capítulo II. <i>Subasta de bienes muebles</i>	25
1. FASE DE PREPARACIÓN	26
2. CONVOCATORIA, ANUNCIO Y PUBLICIDAD DE LA SUBASTA	30
3. REALIZACIÓN DE LA SUBASTA ELECTRÓNICA	40
4. APROBACIÓN DEL REMATE, PAGO Y ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES SUBASTADOS	44
4.1 Aprobación del remate	44
4.2 Adjudicación de los bienes subastados ...	50
4.3 Pago	52
ESQUEMA	54
Capítulo III. <i>Subasta de bienes inmuebles</i>	57
1. FASE DE PREPARACIÓN	59
1.1 Certificación de dominio y cargas	61
1.2 Información sobre subsistencia actual de los créditos anteriores	63
1.3 Bien inscrito a nombre de persona distinta del ejecutado	68

1.4 Liquidación de cargas	70
1.5 Comunicación a arrendatarios y ocupantes de hecho	71
1.6 Presentación de la titulación	73
2. CONVOCATORIA, ANUNCIO Y PUBLICIDAD DE LA SUBASTA.....	75
3. REALIZACIÓN DE LA SUBASTA ELECTRÓNICA	82
4. APROBACIÓN DEL REMATE, PAGO Y ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES SUBASTADOS	85
4.1 Aprobación del remate	85
4.2 Adjudicación	89
4.3 Pago	90
5. INSCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN, CANCELACIÓN DE CARGAS Y POSESIÓN JUDICIAL DEL INMUEBLE. ESQUEMA.....	93 97
Capítulo IV. Subastas electrónicas	101
1. ALTA DE SUBASTA.....	102
2. DESARROLLO DE LA SUBASTA.....	105
3. FINALIZACIÓN DE LA SUBASTA	108
Capítulo V. 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	115
1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	119
2. PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN TELEMÁTICA DE LOS DEPÓSITOS	120
3. GESTIÓN Y DEVOLUCIÓN DE LOS DEPÓSITOS CONSTITUIDOS PARA PARTICIPAR EN LAS SUBASTAS, UNA VEZ MÁS CELEBRADAS ÉSTAS.....	121
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 BOE	126
Capítulo VI. La subasta en el procedimiento de ejecución hipotecaria	137
1. FASE DE PREPARACIÓN.....	138
1.1 El avalúo	138
1.2 La certificación de dominio y cargas	139
1.3 El requerimiento de pago	144
2. CONVOCATORIA, ANUNCIO Y PUBLICIDAD DE LA SUBASTA.....	147
3. REALIZACIÓN DE LA SUBASTA ELECTRÓNICA	149
4. APROBACIÓN DEL REMATE, PAGO Y ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES SUBASTADOS	152
ESQUEMA.....	156
Capítulo VII. La subasta en la Ley de la Jurisdicción Voluntaria	159
1. SOLICITUD DE INICIACIÓN DEL EXPEDIENTE	161
2. RESOLUCIÓN SOBRE LA CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA.....	162
3. PUBLICIDAD Y CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA	165
4. APROBACIÓN DEL REMATE Y ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES SUBASTADOS.....	169
ESQUEMA.....	170
ESQUEMAS - RESUMEN. Bienes muebles e inmuebles	173
BIBLIOGRAFÍA	185

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 fa-

ses 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:

1º. (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)

2º. 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 3º que “*sin perjuicio de lo dispuesto (en los apartados anteriores), una vez embargados los bienes por el Secretario judicial (Letrado de la*

Administración de Justicia- LAJ-)¹, 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 Establece la Disposición adicional primera de la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, que a partir de la entrada en vigor de la misma, todas las referencias que se contengan en la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, así como en otras normas jurídicas, a Secretarios judiciales y Secretarios sustitutos, deberán entenderse hechas, respectivamente, a Letrados de la Administración de Justicia (LAJ) y Letrados de la Administración de Justicia suplentes. En este sentido, en la presente obra se ha procedido a adecuar la terminología respecto a las referencias a la figura del Secretario Judicial, empleándose en el texto principal la denominación Letrado de la Administración de Justicia, manteniéndose en las notas a pie de página la redacción actual del texto legal donde aún se sigue utilizando la expresión Secretario Judicial.

CAPÍTULO I

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 diferenciemos dos clases de subastas: las subastas voluntarias y las subastas judiciales en los procedimientos de apremio.

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 espe-

ciales) 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 L. Notariado).

Tengamos, no obstante presente, 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 del 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 lo establece el **artículo 655 LEC** que 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.

Exponente de esta regulación es, como nos señala la referida Circular 2/2015², 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.

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*³.

Atendiendo a dichos objetivos, la Ley 19/15 reforma 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 aquella⁴ *“pretende lograr una mayor simplificación administrativa al tiempo que*

2 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

3 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

4 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.

evitar el solapamiento de procedimientos". La existencia de un sólo 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 on line por *'derechobancario.org'*⁵ 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;*

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



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.

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.

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 pignoralados, 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.

I.S.B.N. 978-84-17135-33-1



9 788417 113533 1