



NOVEDADES EN LAS SUBASTAS NOTARIALES Y JUDICIALES

I. INTRODUCCIÓN

Las reformas legislativas de los últimos meses han modificado las normas que rigen la ejecución judicial y extrajudicial de las garantías reales. La Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria (LJV), ha introducido en la Ley de 28 de mayo 1862, del Notariado (LN) varios preceptos nuevos para regular las subastas ante Notario y ha modificado algunos artículos de la Ley de 16 diciembre 1954, sobre Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de posesión (LHMPSD), en relación con la ejecución notarial de la hipoteca mobiliaria. Por su parte, las Leyes 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, y 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, han modificado los artículos de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil (LEC) relacionados con la ejecución judicial de bienes muebles e inmuebles.

En este boletín se recogen las novedades legislativas divididas en cinco bloques: subastas notariales de muebles e inmuebles (nuevos artículos de la LN introducidos por la LJV), subastas de bienes gravados con hipoteca mobiliaria (modificaciones de la LHMPSD introducidas por la LJV), subastas judiciales de muebles (modificaciones de la LEC por las Leyes 19/2015 y 42/2015), subastas judiciales de inmuebles (modificaciones de la LEC por las Leyes 19/2015 y 42/2015) y particularidades de la ejecución judicial de bienes hipotecados o pignorados (modificaciones de la LEC por la Ley 19/2015).





2. SUBASTAS NOTARIALES DE MUEBLES E INMUEBLES

2.1 Normas aplicables (art. 72 LN)

Las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una disposición legal se regirán por las normas que respectivamente las establezcan y, en su defecto, por las normas del Capítulo V del Título VII de la Ley del Notariado (arts. 72-77).

Las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una resolución judicial o administrativa, o de cláusula contractual o testamentaria, o en ejecución de un laudo arbitral o acuerdo de mediación o bien por pacto especial en instrumento público, o las voluntarias se regirán, asimismo, por las normas del Capítulo V del Título VII de la Ley del Notariado (arts. 72-77).

En todo caso, se aplicarán con carácter supletorio las normas que para las subastas electrónicas se establecen en la legislación procesal siempre que fueren compatibles.

2.2 Notario competente (art. 72 LN)

Si no hubiera nada dispuesto, y la subasta fuera celebrada en cumplimiento de una resolución judicial o administrativa, será competente, en defecto de designación por acuerdo de todos los interesados entre los Notarios con residencia en el ámbito de competencia de la autoridad judicial o administrativa, el que designe el titular del bien o derecho subastado o de la mayor parte del mismo, si fueran varios, de entre los competentes. Si los diversos titulares fueran propietarios por partes iguales, la elección del Notario corresponderá a aquel que lo fuera con anterioridad. Si no se pudiera determinar a quién le corresponde la designación del Notario, o si no se comunicara a la autoridad judicial o administrativa por quien corresponda en el plazo de cinco días desde el requerimiento para efectuarla, se procederá a designar conforme a lo establecido reglamentariamente entre los que resulten competentes.

En los restantes casos, será Notario competente el libremente designado por todos los interesados. En su defecto y a falta de previsión al respecto, será competente el libremente designado por el requirente, si fuera un titular del bien o derecho subastado. Si no lo fuera, será competente el Notario hábil en el domicilio o residencia habitual del titular o de cualquiera de los titulares, si fueran varios, o el de la situación del bien o de la mayor parte de los bienes, a elección del requirente. También podrá elegir a un Notario de un distrito colindante a los anteriores.

2.3 Procedimiento (art. 73 LN)

La subasta será electrónica y se llevará a cabo en el Portal de Subastas. En todo caso corresponderá al Notario la autorización del acta que refleje las circunstancias esenciales y el resultado de la subasta y, en su caso, la autorización de la correspondiente escritura pública de venta. El solicitante acreditará al Notario la propiedad del bien o derecho a subastar o su legitimación para disponer de él, la libertad o estado de cargas del bien o derecho, la situación arrendaticia y posesoria, el estado físico en que se encuentre, obligaciones pendientes, valoración para la subasta y cuantas circunstancias tengan influencia en su valor; así como, en su caso, la representación con que actúe. El Notario, tras comprobar el cumplimiento de los anteriores extremos y previa consulta al Registro Público Concursal a los efectos previstos en la legislación especial, aceptará, en su caso, el requerimiento.

Acordada su celebración, si se tratara de un inmueble o derecho real inscrito en el Registro de la Propiedad o bienes muebles sujetos a un régimen de publicidad registral similar al de aquéllos, el Notario solicitará por procedimientos electrónicos certificación registral de dominio y cargas. Esta nota producirá el efecto de indicar la situación de venta en subasta del bien o derecho y caducará a los seis meses de

su fecha salvo que con anterioridad el Notario notifique al Registrador el cierre del expediente o su suspensión, en cuyo caso el plazo se computará desde que el Notario notifique su reanudación. El Registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al Notario y al Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial.

2.4 Convocatoria (art. 74 LN)

El anuncio de la convocatoria de la subasta se publicará, además de los lugares designados por el promotor del expediente, en el BOE. La convocatoria de la subasta deberá anunciarse con una antelación de, al menos, 24 horas respecto al momento en que se haya de abrir el plazo de presentación de posturas. El anuncio contendrá únicamente su fecha, el nombre y apellidos del Notario encargado de la subasta, lugar de residencia y número de protocolo asignado a la apertura del acta, y la dirección electrónica que corresponda a la subasta en el Portal de Subastas. En éste se indicarán las condiciones generales y particulares de la subasta y de los bienes a subastar, así como cuantos datos y circunstancias sean relevantes y la cantidad mínima admisible para la licitación en su caso. También se indicará, en su caso, la posibilidad de visitar el inmueble objeto de subasta o de examinar con las necesarias garantías el bien mueble o los títulos acreditativos del crédito, si procediera.

2.5 Notificaciones (art. 74 LN)

El Notario notificará al titular del bien o derecho, salvo que sea el propio solicitante, la iniciación del expediente, así como todo el contenido de su anuncio y el procedimiento seguido para la fijación del tipo de subasta. También le requerirá para que comparezca en el acta, en defensa de sus intereses. El Notario comunicará por los mismos medios, en su caso, la celebración de la subasta a los titulares de derechos y de las cargas que figuren en la certificación de dominio, así como a los arrendatarios u ocupantes que consten identificados en la solicitud.

2.6 Tipo de subasta (art. 74 LN)

Si la valoración no estuviere contractualmente establecida o no hubiera sido suministrada por el solicitante cuando éste pudiera hacerlo por sí mismo, será fijada por perito designado por el Notario. Dicha valoración constituirá el tipo de la licitación. No se admitirán posturas por debajo del tipo.

2.7 Oposición (art. 74 LN)

Si el titular del bien o un tercero que se considerara con derecho a ello, comparecieran oponiéndose a la celebración de la subasta, el Notario hará constar su oposición y las razones y documentos que para ello aduzcan, con reserva de las acciones que fueran procedentes. El Notario suspenderá

el expediente cuando se justifique la interposición de la correspondiente demanda, procediendo a su reanudación si no se admitiera ésta.

2.8 Subasta (art. 75 LN)

La subasta tendrá lugar en el Portal de Subastas. Todos los intercambios de información que deban realizarse entre los Notarios y el Portal de Subastas se realizarán de manera telemática. La subasta se abrirá transcurridas, al menos, 24 horas desde la fecha de publicación del anuncio en el BOE, una vez haya sido remitida al Portal de Subastas la información necesaria para el comienzo de la misma. Una vez abierta la subasta solamente se podrán realizar pujas electrónicas durante, al menos, un plazo de veinte días naturales desde su apertura. En todo caso, el Portal de Subastas informará durante su celebración de la existencia y cuantía de las pujas.

2.9 Requisitos para participar en la subasta (art. 75 LN)

Para poder participar en la subasta será necesario estar en posesión de la correspondiente acreditación para intervenir en la misma, tras haber consignado en forma electrónica el 5 % del valor de los bienes o derechos. Si el solicitante quisiera participar en la subasta no le será exigida la constitución de esa consignación. Tampoco le será exigida a los copropietarios o cotitulares del bien o derecho a subastar.

2.10 Resultado de la subasta (art. 75 LN)

En la fecha de cierre de la subasta, el Portal de Subastas remitirá al Notario información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vencedora, así como, por orden decreciente de importe y cronológico en el caso de ser este idéntico, de todas las demás que hubieran optado por la reserva de postura. El Notario extenderá la correspondiente diligencia en la que hará constar los aspectos de trascendencia jurídica. La devolución de las consignaciones hechas para tomar parte en la subasta por personas que no hayan resultado adjudicatarias, no se efectuará hasta que no se haya abonado el total del precio de la adjudicación si así se hubiera solicitado por parte de los postores.

Si el adjudicatario incumpliere su obligación de entrega de la diferencia del precio entre lo consignado y lo efectivamente rematado, la adjudicación se realizará al segundo o sucesivo mejor postor que hubiera solicitado la reserva de su consignación, perdiendo las consignaciones los incumplidores y dándole a éstas el destino establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil. No obstante, se procederá a la suspensión provisional del remate o adjudicación hasta que haya transcurrido el plazo establecido para el ejercicio, en su caso, del derecho de adquisición preferente de los socios o, en su caso, de la sociedad.



En todos los supuestos en los que la ley exige documento público como requisito de validez o eficacia de la transmisión, subastado el bien o derecho, el titular o su representante, otorgará ante el Notario escritura pública de venta a favor del adjudicatario al tiempo de completar éste el pago del precio. Si el titular o su representante se negare a otorgar escritura de venta, el acta de subasta será título suficiente para solicitar del Tribunal competente el dictado del correspondiente auto, teniendo por emitida la declaración de voluntad, en los términos previstos en el artículo 708 LEC. En los demás supuestos, la copia autorizada del acta servirá de título al rematante.

2.11 Causas de suspensión de la subasta (art. 76 LN)

Se establece una lista cerrada de posibles causas de suspensión. Si la causa de la suspensión afectare sólo a parte de los bienes o derechos comprendidos en la venta extrajudicial, podrá seguir el procedimiento respecto de los demás, si así lo solicitare el acreedor o promotor del procedimiento.

Así, la subasta notarial que cause una venta forzosa sólo se podrá suspender, y en su caso cerrar el expediente, con base en las siguientes causas:

- Cuando se presentare al Notario **resolución judicial**, aunque no sea firme, **justificativa de la inexistencia o extinción de la obligación garantizada** y en el caso de bienes o créditos registrables, certificación del registro correspondiente acreditativa de estar cancelada la carga o presentada escritura pública de carta de pago o de la alteración en la situación de titularidad o cargas de la finca. El ejecutante deberá consentir expresamente en su continuación pese a la modificación registral del estado de cargas.

Tratándose de acciones, participaciones sociales o partes sociales en general, deberá presentarse la certificación, con firma legitimada notarialmente del administrador o

secretario no consejero de la sociedad, acreditativa del asiento de cancelación del derecho real o embargo sobre los derechos del socio.

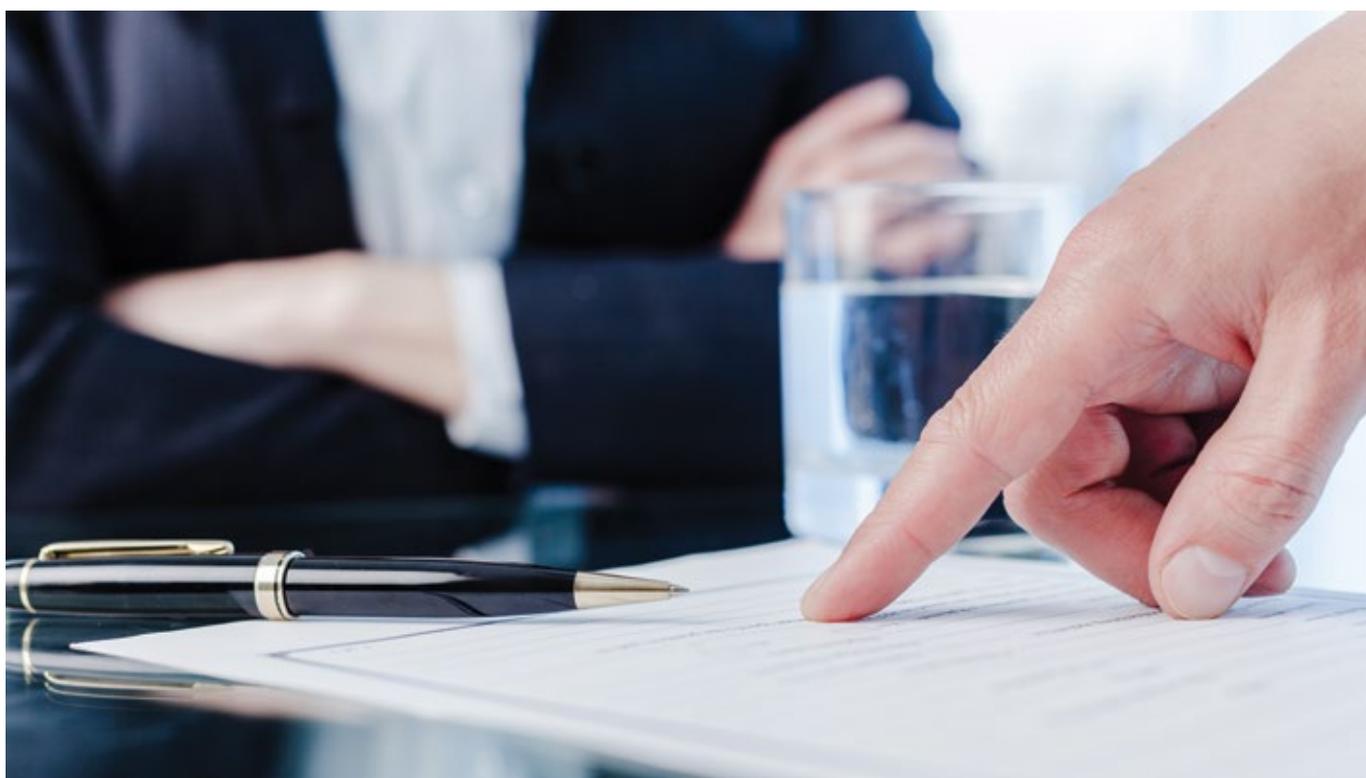
- Cuando se acredite documentalmente la existencia de **causa criminal** que pudiese determinar la falsedad del título en virtud del cual se proceda, la invalidez o ilicitud del procedimiento de venta. La suspensión subsistirá hasta el fin del proceso.
- Si se justifica al Notario la declaración de **concurso del deudor** o la paralización de las acciones de ejecución, en los supuestos previstos en la legislación concursal aunque ya estuvieran publicados los anuncios de la subasta del bien. En este caso sólo se alzar la suspensión cuando se acredite, mediante testimonio de la resolución del Juez del concurso, que los bienes o derechos no están afectos, o no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor. También se alzar en su caso, cuando se presente la resolución judicial que homologue el acuerdo alcanzado o la escritura pública o la certificación que cierre el expediente junto con su comunicación al Juez competente y al Registro Público Concursal.
- Si se interpusiera demanda de **tercería de dominio**, acompañando inexcusablemente con ella título de propiedad, anterior a la fecha del título en el que base la subasta. La suspensión subsistirá hasta la resolución de la tercería.
- Si se acreditare que se ha iniciado un procedimiento de **subasta sobre los mismos bienes** o derechos. Siendo notarial, esta acreditación se realizará mediante copia autorizada o notificación de los sistemas informáticos del Consejo General del Notariado. Estos hechos podrán ponerse en conocimiento del Juzgado correspondiente, a juicio del Notario.

- Para el caso de préstamos o créditos personales, o cualquier otro instrumento de financiación hipotecaria o no hipotecaria, sin perjuicio de lo previsto en su normativa especial, se suspenderá la venta extrajudicial cuando se acredite haber planteado ante el Juez competente **el carácter abusivo o no transparente de alguna de las cláusulas** que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible. Una vez sustanciada la cuestión y siempre que, de acuerdo con la resolución judicial correspondiente, no se trate de una cláusula abusiva o no transparente que constituya el fundamento de la ejecución o hubiera determinado la cantidad exigible, el Notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor o promotor del mismo.
- Tratándose de bienes registrables, si la reclamación del acreedor y la iniciación de la venta extrajudicial tuvieron su base en alguna causa que no sea el vencimiento del plazo o la falta de pago de intereses o de cualquier otra prestación a que estuviere obligado el deudor, se suspenderá dicho procedimiento siempre que con anterioridad a la subasta se hubiere hecho constar en el Registro de la Propiedad o de bienes muebles la **oposición al mismo, formulada en juicio declarativo**. A este efecto, el Juez, al mismo tiempo que ordene la anotación preventiva de la demanda, acordará que se notifique al Notario la resolución recaída.

La suspensión de la subasta por un periodo superior a 15 días llevará consigo la liberación de las consignaciones o devolución de los avales prestados, retrotrayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. La reanudación de la subasta se realizará mediante una nueva publicación del anuncio y una nueva petición de información registral como si de una nueva subasta se tratase.

2.12 Condiciones particulares de las subastas voluntarias (art. 77 LN)

Las subastas voluntarias podrán convocarse bajo condiciones particulares incluidas en el pliego de condiciones, debiendo éstas consignarse en el Portal de Subastas. Por ello, el solicitante, en el pliego de condiciones particulares, podrá aumentar, disminuir o suprimir la consignación electrónica previa y tomar cualquier otra determinación análoga a la expresada. En todo lo demás, se aplicarán a las subastas voluntarias las reglas generales contenidas en el presente capítulo, sin sujeción de lo dispuesto en el art. 74.3 LN (fijación pericial de la valoración del bien que constituirá el tipo de la licitación y la prohibición de admisión de posturas por debajo del tipo).





3. SUBASTAS NOTARIALES DE BIENES GRAVADOS CON HIPOTECA MOBILIARIA

3.1 Requisitos del procedimiento (art. 86 LHMPD)

Se elimina la referencia al derogado artículo 82 LHMPD, aclarando que en la escritura de constitución de la hipoteca mobiliaria debe constar el precio en el que los interesados tasan los bienes. Asimismo, se añade que debe constar el domicilio del deudor a efectos de notificaciones, siendo válida la indicación de una dirección electrónica. Finalmente, se aclara que en todo lo que no se halle especialmente regulado por la LHMPD se aplicarán las normas sobre la subasta electrónica.

3.2 Reglas del procedimiento (art. 87 LHMPD)

Ahora podrá llevarse a cabo ante el Notario competente para actuar en el lugar donde radiquen los bienes hipotecados o de un distrito colindante a él. Cuando de la certificación literal del asiento de la hipoteca, expedido a instancia del acreedor, resulte algún asiento posterior a la hipoteca que se ejecute, se notificará no sólo al titular, sino también al deudor la existencia del procedimiento para que pueda intervenir en él.

3.3 Convocatoria y celebración de la subasta (art. 87 LHMPD)

La convocatoria de la subasta se publicará en todo caso en el BOE y se celebrará de forma electrónica en el Portal de Subastas. Se admitirán posturas durante un plazo mínimo

de 20 días naturales desde su apertura y no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial por un máximo de 24 horas.

3.4 Reglas de adjudicación (art. 87 LHMPD)

Sólo se celebrará una única subasta, para la cual servirá de tipo el valor de tasación establecido en la escritura de constitución de hipoteca. No obstante, si se presentaran posturas por un importe igual o superior al 70% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, se entenderá adjudicada la finca a quien presente la mejor postura.

Cuando la mejor postura presentada fuera inferior al 70% del tipo señalado para la subasta, podrá el deudor presentar, en plazo de diez días, tercero que mejore la postura, ofreciendo cantidad igual o superior al 70% del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del acreedor.

Transcurrido el expresado plazo sin que el deudor o el titular registral del dominio de los bienes realice lo previsto en el párrafo anterior, el acreedor podrá pedir, dentro del término de cinco días, la adjudicación del bien o bienes por el 70% del valor en que hubiera salido a subasta, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que dicha cantidad sea superior al 60% del valor de tasación y a la mejor postura.

Si el acreedor no hiciese uso de la mencionada facultad, se entenderá rematado el bien por quien haya presentado la mejor postura, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50% del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad reclamada por todos los conceptos.

Si en la subasta no hubiere ningún postor podrá el acreedor, en el plazo de diez días, pedir la adjudicación por cantidad igual o superior al 50%.

El acreedor podrá participar en la subasta como licitador, siempre que concurren otros licitadores, sin necesidad de depositar cantidad alguna. Todos los demás licitadores deberán depositar, para tomar parte en la subasta, el 5% del valor de tasación.

Si terminada la subasta, el adjudicatario no consignare la diferencia entre depósito previo y el precio de la adjudicación, será adjudicado el bien al postor que siguiese al primero en el orden de sus posturas y que hubiera consentido la reserva de su consignación.

La escritura pública de adjudicación será título bastante para acreditar la propiedad de los bienes y para practicar la cancelación de la hipoteca y de los asientos posteriores, si en ella constare el pago hecho al acreedor y el destino dado al exceso si lo hubiere.

3.5 Causas de suspensión del procedimiento (art. 88 LHMPSD)

- *Primera.* Que se presentare certificación del Registro acreditativa de estar **cancelada la hipoteca** o presentada escritura pública de carta de pago o cancelación de aquélla.
- *Segunda.* Cuando se acredite documentalmente la existencia de **causa criminal** sobre cualquier hecho de apariencia delictiva que determine la falsedad del título en virtud del cual se proceda, la invalidez o ilicitud del procedimiento de venta.
- *Tercera.* Si constare al Notario la declaración de **concurso del deudor**, aunque ya estuvieran publicados los anuncios de la subasta del bien. En este caso sólo se alzaré la suspensión cuando se acredite, mediante testimonio de la resolución del Juez del concurso, que los bienes o derechos no están afectos, o no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor.
- *Cuarta.* Si se interpusiera demanda de **tercería de dominio**, acompañando inexcusablemente con ella título de propiedad, anterior a la fecha de la escritura de hipoteca. Si se tratare de bienes susceptibles de inscripción

en algún Registro, dicho título habrá de estar inscrito también con fecha anterior a la hipoteca. La suspensión subsistirá hasta el término de juicio de tercería.

- *Quinta.* Si se acreditare, con certificación del Registro correspondiente, que los mismos bienes están sujetos a **otra hipoteca mobiliaria o afectos a hipoteca inmobiliaria**, en virtud del artículo III de la Ley Hipotecaria, vigentes o inscritas antes de la que motivare el procedimiento. Estos hechos se pondrán en conocimiento del Juzgado correspondiente, a los efectos prevenidos en el artículo 1862 del Código Civil.
- *Sexta.* También se suspenderá la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez que sea competente el **carácter abusivo de alguna de las cláusulas** contractuales del préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible. Una vez sustanciada la cuestión, y siempre que, de acuerdo con la resolución judicial correspondiente, no se trate de una cláusula abusiva que constituya el fundamento de la ejecución o hubiera determinado la cantidad exigible, el Notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor.

En caso de causas contempladas como cuarta y quinta, si la causa de la suspensión afectare sólo a parte de los bienes comprendidos en la hipoteca mobiliaria, podrá seguir el procedimiento respecto de los demás, si así lo solicitare el acreedor.

Verificada alguna de las circunstancias previstas en las causas primera y segunda, el Notario acordará la suspensión del procedimiento hasta que, respectivamente, terminen el procedimiento criminal o el procedimiento registral si no se declarase la falsedad o no se inscribiese la cancelación de la hipoteca.

La suspensión de la subasta por un periodo superior a 15 días llevará consigo la liberación de las consignaciones o devolución de los avales prestados, retrotrayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. La reanudación de la subasta se realizará mediante una nueva publicación del anuncio y una nueva petición de información registral como si de una nueva subasta se tratase.



4. SUBASTAS JUDICIALES DE MUEBLES

4.1 Convocatoria (art. 644 LEC)

Se aclara que el Secretario judicial acordará la convocatoria de la subasta mediante decreto y que la subasta se llevará a cabo en todo caso de **forma electrónica** en el Portal de Subastas, bajo responsabilidad del Secretario judicial.

4.2 Anuncio y su publicidad (arts. 645 y 646 LEC)

Se modifica la forma de publicidad de la subasta. Ahora la convocatoria se anunciará en el BOE, sirviendo el anuncio de notificación al ejecutado no personado. El Secretario judicial ante el que se siga el procedimiento de ejecución ordenará la publicación del anuncio de la convocatoria de la subasta remitiéndose el mismo, con el contenido a que se refiere el 646 LEC y de forma telemática, al BOE. Sólo a efectos informativos, se publicará también el anuncio de la subasta en el Portal de la Administración de Justicia.

4.3 Contenido del anuncio (art. 646 LEC)

El anuncio de la subasta en el BOE contendrá exclusivamente la fecha del mismo, la Oficina judicial ante la que se sigue el procedimiento de ejecución, su número de identificación y clase, así como la dirección electrónica que corresponda a la subasta en el Portal de Subastas.

En el Portal de Subastas se incorporará, de manera separada para cada una de ellas, el edicto que incluirá las condiciones generales y particulares de la subasta y de los bienes a subastar, así como cuantos datos y circunstancias sean relevantes para la misma, y necesariamente el avalúo o valoración del bien o bienes objeto de la subasta que sirve de tipo para la misma. Estos datos deberán remitirse al Portal de Subastas de forma que puedan ser tratados electrónicamente por éste para facilitar y ordenar la información. En el edicto y en el Portal de Subastas se hará constar igualmente que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o asume su inexistencia, así como las consecuencias de que sus pujas no superen los porcentajes del tipo de la subasta establecidos en el artículo 650 LEC.

En relación con el contenido de la publicidad que se realice por otros medios, se añade a los datos a los que pueda limitarse ésta la dirección electrónica que corresponda a la subasta dentro del Portal de Subastas.

4.4 Requisitos para pujar (art. 647 LEC)

Se modifica el tercer requisito para tomar parte en la subasta. Así, aparte de tener que identificarse de forma suficiente y declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta, los licitadores tendrán que estar en posesión de la correspondiente acreditación, para lo que será necesario haber consignado el 5% del valor de los bienes. La consignación se realizará por medios electrónicos a través del Portal de Subastas.

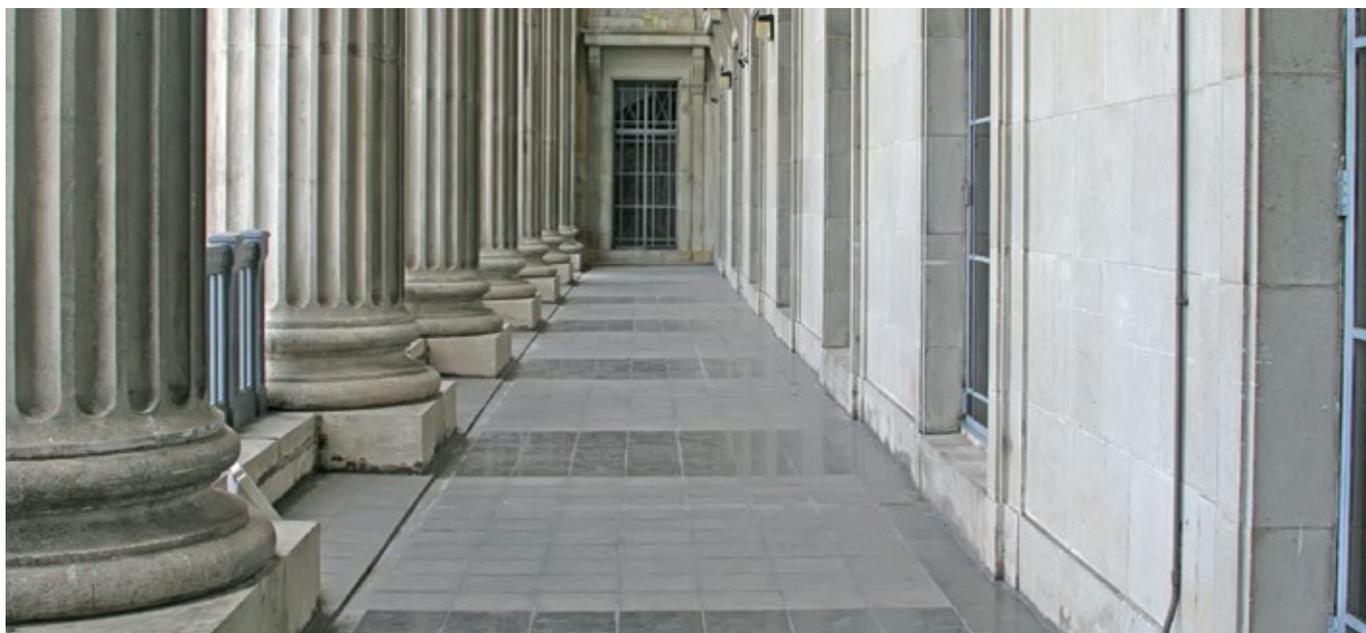
4.5 Reserva de remate (art. 647 LEC)

Ahora no sólo el ejecutante, sino también los acreedores posteriores podrán hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el Secretario judicial responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago o consignación del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente.

4.6 Desarrollo y terminación de la subasta electrónica (art. 648 y 649 LEC)

- La subasta tendrá lugar en el Portal dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado para la celebración electrónica de subastas a cuyo sistema de gestión tendrán acceso todas las Oficinas judiciales. Todos los intercambios de información que deban realizarse entre las Oficinas judiciales y el Portal de Subastas se realizarán de manera telemática. Cada subasta estará dotada con un número de identificación único.

- La subasta **se abrirá transcurridas, al menos, veinticuatro horas desde la publicación del anuncio en el BOE**, cuando haya sido remitida al Portal de Subastas la información necesaria para el comienzo de la misma.
- Una vez abierta la subasta solamente se podrán realizar pujas electrónicas con sujeción a las normas de esta Ley en cuanto a tipos de subasta, consignaciones y demás reglas que le fueren aplicables. En todo caso el Portal de Subastas informará durante su celebración de la existencia y cuantía de las pujas.
- Para poder participar en la subasta electrónica, **los interesados deberán estar dados de alta como usuarios del sistema**, accediendo al mismo mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos, de forma que en todo caso exista una plena identificación de los licitadores. El alta se realizará a través del Portal de Subastas mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos e incluirá necesariamente todos los datos identificativos del interesado. A los ejecutantes se les identificará de forma que les permita comparecer como postores en las subastas dimanantes del procedimiento de ejecución por ellos iniciado sin necesidad de realizar consignación.
- **El ejecutante, el ejecutado o el tercer poseedor, si lo hubiere, podrán**, bajo su responsabilidad y, en todo caso, a través de la Oficina judicial ante la que se siga el procedimiento, **enviar al Portal de Subastas toda la información de la que dispongan sobre el bien objeto de licitación**, procedente de informes de tasación u otra documentación oficial, obtenida directamente por los órganos judiciales o mediante Notario y que a juicio de aquéllos pueda considerarse de interés para los posibles licitadores. También podrá hacerlo el Secretario judicial por su propia iniciativa, si lo considera conveniente.
- **Las pujas se enviarán telemáticamente** a través de sistemas seguros de comunicaciones al Portal de Subastas, que devolverá un acuse técnico, con inclusión de un sello de tiempo, del momento exacto de la recepción de la postura y de su cuantía. En ese instante publicará electrónicamente la puja. El postor deberá también indicar si consiente o no la reserva a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 652 LEC y si puja en nombre propio o en nombre de un tercero. **Serán admisibles posturas por importe superior, igual o inferior a la más alta ya realizada**, entendiéndose en los dos últimos supuestos que consienten desde ese momento la reserva de consignación y serán tenidas en cuenta para el supuesto de que el licitador que haya realizado la puja igual o más alta no consigne finalmente el resto del precio de adquisición. En el caso de que existan posturas por el mismo importe, se preferirá la anterior en el tiempo.
- La subasta admitirá posturas durante un plazo de veinte días naturales desde su apertura. **La subasta no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura**, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días a que se refiere este artículo por un máximo de 24 horas.
- En el caso de que el Secretario judicial tenga conocimiento de la **declaración de concurso** del deudor, suspenderá mediante decreto la ejecución y procederá a dejar sin



efecto la subasta, aunque ésta ya se hubiera iniciado. Tal circunstancia se comunicará inmediatamente al Portal de Subastas.

- La suspensión de la subasta por un periodo superior a 15 días llevará consigo la devolución de las consignaciones, retrotrayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. La reanudación de la subasta se realizará mediante una nueva publicación del anuncio como si de una nueva subasta se tratase.
- En la fecha del cierre de la subasta y a continuación del mismo, el Portal de Subastas remitirá al Secretario judicial información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vencedora, así como, por orden decreciente de importe y cronológico en el caso de ser este idéntico, de todas las demás que hubieran optado por la reserva de postura a que se refiere el párrafo segundo del apartado I del artículo 652 LEC, con el nombre, apellidos y dirección electrónica de los licitadores.
- Terminada la subasta y recibida la información, el Secretario judicial dejará constancia de la misma, expresando el nombre de quienes hubieran participado y las posturas que formularon.

4.7 Aprobación del remate y adjudicación de bienes (art. 650 LEC)

Se aclara en el apartado I del art. 650 LEC que el Secretario judicial aprobará el remate en favor del mejor postor (cuando la mejor postura sea igual o superior al 50% del avalúo) mediante decreto en el mismo día o *en el siguiente al del cierre de subasta*.

Se añade que si por la cuantía de la puja el ejecutado o el ejecutante pudieran ejercer las facultades de los apartados 3 y 4 del art. 650 LEC, el Secretario judicial, una vez transcurridos los plazos indicados, realizará la preceptiva notificación al licitador que hubiera resultado mejor postor o, en su caso, le comunicará que el ejecutado o ejecutante han ejercitado sus respectivas facultades.

Asimismo, se aclara que en caso de que el ejecutado decida liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutante por principal, intereses y costas, el Secretario judicial acordará mediante decreto la suspensión de la subasta o dejar sin efecto la misma, y lo comunicará inmediatamente en ambos casos al Portal de Subastas.

Finalmente, se añade que se dará conocimiento del decreto de adjudicación al Portal de Subastas.

4.8 Destino de los depósitos (art. 652 LEC)

Los demás postores pueden solicitar se mantenga la reserva de las cantidades consignadas para que, si el rematante no entregare en plazo el resto del precio, pueda aprobarse el remate en favor de los que le sigan, por el orden de sus respectivas posturas. Se aclara que en caso de que fueran iguales, se seguirá el orden cronológico en el que hubieran sido realizadas.

Se añade también que las devoluciones que procedan se harán a quien efectuó el depósito, con independencia de si hubiera actuado por sí como postor o en nombre de otro. Asimismo, se suprime el apartado tercero del artículo 653 LEC.





5. SUBASTAS JUDICIALES DE INMUEBLES

5.1 Certificación de dominio y cargas (art. 656 LEC)

Se aclara que, en todo caso, la certificación se expedirá en formato electrónico y dispondrá de información con contenido estructurado. Asimismo, se añade que el registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al Secretario judicial y al Portal de Subastas el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del artículo 667 LEC. El Portal de Subastas recogerá la información proporcionada por el Registro de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido.

5.2 Información de cargas extinguidas (art. 657 LEC)

Se entenderá que la carga, a los solos efectos de la ejecución, se encuentra actualizada, si transcurren diez días (antes: veinte días) desde el requerimiento al ejecutado y a los acreedores sin que ninguno de ellos haya contestado.

5.3 Forma de practicarse las comunicaciones (art. 660 LEC)

Se modifica el apartado 1 del precepto para aclarar que a efectos de lo dispuesto en el presente artículo, cualquier titular registral de un derecho real, carga o gravamen que recaiga sobre un bien podrá hacer constar en el Registro un domicilio en territorio nacional en el que desee ser notificado en caso de ejecución. Esta circunstancia se hará constar por nota al margen de la inscripción del derecho real, carga o gravamen del que sea titular. También podrá hacerse constar una dirección electrónica a efectos de notificaciones. Habiéndose señalado una dirección electrónica se entenderá que se consiente este procedimiento para recibir notificaciones, sin perjuicio de que estas deban realizarse en forma acumulativa y no alternativa a las personales. En este caso, el cómputo de los plazos se realizará a partir del

día siguiente de la primera de las notificaciones positivas que se hubiese realizado conforme a las normas procesales o a la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia. El establecimiento o cambio de domicilio o dirección electrónica podrá comunicarse al Registro en cualquiera de las formas y con los efectos referidos en el apartado 2 del artículo 683 LEC.

5.4 Comunicación de la ejecución a los arrendatarios y a ocupantes de hecho (art. 661 LEC)

Se aclara que la notificación a los ocupantes del inmueble podrá ser practicada por el procurador de la parte ejecutante que así lo solicite o cuando atendiendo a las circunstancias lo acuerde el Secretario judicial.

5.5 Convocatoria de la subasta (art. 667 LEC)

Tras la reforma, el precepto establece que la convocatoria de la subasta se anunciará y será objeto de publicidad conforme lo previsto en el artículo 645 LEC. El Portal de Subastas se comunicará, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que éste confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si la finca estuviera identificada en bases gráficas, se dispondrá la información de las mismas. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta.

5.6 Contenido de la subasta (art. 668 LEC)

Se modifica la redacción del precepto:

- El contenido del anuncio de la subasta y su publicidad se realizará con arreglo a lo previsto en el artículo 646 LEC.
- En el Portal de Subastas se incorporará, de manera separada para cada una de ellas, el edicto que expresará, además de los datos indicados en el artículo 646 LEC, la identificación de la finca o fincas objeto de la subasta, sus datos registrales y la referencia catastral si la tuvieran, así como cuantos datos y circunstancias sean relevantes para la subasta y, necesariamente, el avalúo o valoración que sirve de tipo para la misma, la minoración de cargas preferentes, si las hubiera, y su situación posesoria, si consta en el procedimiento de ejecución. También se indicará, si procede, la posibilidad de visitar el inmueble objeto de subasta prevista en el apartado 3 del artículo 669 LEC. Estos datos deberán remitirse al Portal de Subastas de forma que puedan ser tratados electrónicamente por este para facilitar y ordenar la información.
- En el edicto y en el Portal de Subastas se hará constar igualmente que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación existente en el procedimiento de ejecución o asume su inexistencia, así como las consecuencias de que sus pujas no superen los porcentajes del tipo de la subasta establecidos en el artículo 670 LEC. Además se señalará que las cargas, gravámenes y asientos anteriores al crédito del actor continuarán subsistentes y que, por el sólo hecho de participar en la subasta, el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos si el remate se adjudicare a su favor.
- La certificación registral, en su caso, podrá consultarse a través del Portal de Subastas. De toda finca objeto de licitación se facilitará desde el Registro correspondiente, a través del Portal de Subastas, la certificación que se hubiera expedido para dar comienzo al procedimiento, así como la información registral actualizada a que se refiere el artículo 667 LEC, la referencia catastral si estuviera incorporada a la finca e información gráfica, urbanística o medioambiental asociada a la finca en los términos legalmente previstos, si ello fuera posible.

5.7 Condiciones especiales de la subasta (art. 669 LEC)

Se rebaja al 5% del valor del bien subastado el importe que deben consignar los postores para tomar parte en la subasta.

Se añaden apartados 3 y 4 al precepto, de acuerdo con los cuales:

- Durante el periodo de licitación cualquier interesado en la subasta podrá solicitar del Tribunal inspeccionar el inmueble o inmuebles ejecutados, quien lo comunicará

a quien estuviere en la posesión, solicitando su consentimiento. Cuando el poseedor consienta la inspección del inmueble y colabore adecuadamente ante los requerimientos del Tribunal para facilitar el mejor desarrollo de la subasta del bien, el deudor podrá solicitar al Tribunal una reducción de la deuda de hasta un 2% del valor por el que el bien hubiera sido adjudicado si fuera el poseedor o éste hubiera actuado a su instancia. El Tribunal, atendidas las circunstancias, y previa audiencia del ejecutante por plazo no superior a cinco días, decidirá la reducción de la deuda que proceda dentro del máximo deducible.

- La reanudación de la subasta suspendida por un periodo superior a 15 días se realizará mediante una nueva publicación del anuncio y una nueva petición de información registral, en su caso, como si de una nueva subasta se tratase.

5.8 Aprobación del remate (art. 670 LEC)

Se aclara en el apartado primero del precepto que el Secretario podrá emitir el decreto de aprobación del remate el mismo día o *el día siguiente al cierre de la subasta*.

Asimismo, se aclara que en caso de que el ejecutado decida liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutante por principal, intereses y costas, el Secretario judicial acordará mediante decreto la suspensión de la subasta o dejar sin efecto la misma, y lo comunicará inmediatamente en ambos casos al Portal de Subastas.

5.9 Subasta sin ningún postor (art. 671 LEC)

Se aclara que el plazo de veinte días en el que el acreedor podrá pedir la adjudicación se cuenta a partir del cierre de la subasta.

5.10 Inscripción de la adquisición (art. 673 LEC)

Se suprime el contenido del art. 673 LEC, que antes se refería a la subasta simultánea, sustituyéndose por el del apartado 1 del artículo 674 LEC, sobre la inscripción de la adquisición.

5.11 Cancelación de cargas (art. 674 LEC)

Se suprime el apartado 1 del antiguo artículo 674 LEC, que pasa ahora al artículo 673 LEC, pero se conserva enteramente el apartado 2 del antiguo artículo 674 LEC.

Se añade que, a instancia de parte, el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se remitirán electrónicamente al Registro o Registros de la Propiedad correspondientes.



6. PARTICULARIDADES DE LA EJECUCIÓN JUDICIAL DE BIENES HIPOTECADOS O PIGNORADOS

6.1 Ámbito de aplicación de las normas especiales (art. 682 LEC)

Se modifica el párrafo 1º del apartado 2º del artículo, de forma que el precio en que tasan los interesados la finca no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 % del valor señalado en la tasación *que, en su caso, se hubiere realizado* en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

Se aclara que en caso de ejecución de bienes hipotecados, en la escritura podrá constar una dirección electrónica a los efectos de recibir las correspondientes notificaciones electrónicas, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660 LEC.

6.2 Cambio del domicilio señalado para requerimientos y notificaciones (art. 683 LEC)

Se añade que en caso del cambio de domicilio en una hipoteca naval, será necesario acreditar una notificación fehaciente al acreedor.

También se aclara que los cambios de domicilio a los que se hace referencia en el apartado 1 de este precepto se harán constar en el Registro por nota al margen de la inscripción de hipoteca, bien mediante instancia con firma legitimada o ratificada ante el Registrador, bien mediante instancia presentada telemáticamente en el Registro, garantizada con certificado reconocido de firma electrónica, o bien mediante acta notarial.

En todo caso será de aplicación la previsión contenida en el apartado 1 del artículo 660 LEC.

6.3 Demanda ejecutiva (art. 685 LEC)

Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 685 LEC, de acuerdo con el cual a los efectos previstos en el apartado 1 del artículo 579 será necesario, para que pueda despacharse ejecución por la cantidad que falte y contra quienes proceda, que se les haya notificado la demanda ejecutiva inicial. Esta notificación podrá ser practicada por el procurador de la parte ejecutante que así lo solicite o cuando atendiendo a las circunstancias lo acuerde el Secretario judicial. La cantidad reclamada en ésta será la que servirá de base para despachar ejecución contra los avalistas o fiadores sin que pueda ser aumentada por razón de los intereses de demora devengados durante la tramitación del procedimiento ejecutivo inicial.

6.4 Requerimiento de pago (art. 686 LEC)

Se modifica y se amplía el segundo párrafo del apartado 2 del artículo en relación con los requisitos que debe cumplir el requerimiento y las notificaciones a efectos de este artículo.

Así, el requerimiento al deudor y en su caso las notificaciones al tercer poseedor hipotecante no deudor y titulares, en su caso, de derechos inscritos con posterioridad al derecho real de hipoteca que se ejerce, habrán de realizarse en el domicilio que conste consignado por cada uno de ellos en el Registro. El requerimiento o notificación se hará por el Notario, en la forma que resulte de la legislación notarial, en la persona del destinatario, si se encontrare en el domicilio señalado. No hallándose en el domicilio, el Notario llevará a efecto la diligencia con la persona mayor de edad que allí se encontrare y manifieste tener con el requerido relación personal o laboral. El Notario hará constar expresamente la manifestación de dicha persona sobre su consentimiento a hacerse cargo de la cédula y su obligación de hacerla llegar a su destinatario.



No obstante lo anterior, será válido el requerimiento o la notificación realizada fuera del domicilio que conste en el Registro de la Propiedad siempre que se haga en la persona del destinatario y, previa su identificación por el Notario, con su consentimiento, que será expresado en el acta de requerimiento o notificación.

En caso de que el destinatario sea una persona jurídica, el Notario entenderá la diligencia con una persona mayor de edad que se encuentre en el domicilio señalado en el Registro y que forme parte del órgano de administración, que acredite ser representante con facultades suficientes o que a juicio del Notario actúe notoriamente como persona encargada por la persona jurídica de recibir requerimientos o notificaciones fehacientes en su interés.

Asimismo, se amplía el apartado 3 del artículo 686 LEC sobre las averiguaciones del domicilio del deudor por parte de la Oficina judicial, de forma que intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164 LEC.

6.5 Certificación de dominio y cargas (art. 688 LEC)

Se añade en el apartado 1 del artículo 688 LEC que en la certificación constará también inserción literal de la inscripción de hipoteca que se haya de ejecutar y que en todo caso, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 656 LEC.

6.6 Convocatoria de la subasta de bienes hipotecados (art. 691 LEC)

Se reduce el plazo en el que se procederá a la subasta desde que tuvieron lugar las notificaciones y el requerimiento de pago, de treinta a veinte días y se modifica el apartado segundo del artículo para remitirse a los artículos 667 y 668 LEC en cuanto al anuncio y la publicidad de la subasta.

También se introduce un nuevo apartado 5 en el artículo 691 de acuerdo con el cual cuando le conste al Secretario judicial la declaración de concurso del deudor, suspenderá la subasta aunque ya se hubiera iniciado. En este caso se reanudará la subasta cuando se acredite, mediante testimonio de la resolución del Juez del concurso, que los bienes o derechos no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor; siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 649 LEC. En todo caso el Registrador de la Propiedad notificará a la Oficina judicial ante la que se siga el procedimiento ejecutivo la inscripción o anotación de concurso sobre la finca hipotecada, así como la constancia registral de no estar afecto o no ser necesario el bien a la actividad profesional o empresarial del deudor.

6.7 Vencimiento anticipado (art. 693 LEC)

Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 693 LEC para añadir que el convenio de vencimiento anticipado debe constar en la escritura de constitución y además en el asiento registral respectivo.

También se modifica el apartado 3 del artículo 693 LEC para hacer constar que el acreedor podrá solicitar que se comunique al deudor que, antes de que se cierre la subasta (en la redacción anterior: hasta el día señalado para la celebración de la subasta), podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad correspondiente.

CONTACTOS



Orson Alcocer

T +34 913 19 12 12
orson.alcocer@dlapiper.com



Karolina Lyczkowska

T +34 913 19 12 12
karolina.lyczkowska@dlapiper.com



Alfredo Barona

T +34 913 19 12 12
alfredo.barona@dlapiper.com



Jesús Zapata

T +34 913 19 12 12
jesus.zapata@dlapiper.com



César Herrero

T +34 913 19 12 12
cesar.herrero@dlapiper.com

Esta publicación pretende ser una visión general de los temas tratados. No pretende ser, y no debe ser utilizada como sustituto de asesoría legal en ninguna situación particular. DLA Piper Spain no aceptará ninguna responsabilidad por cualquier acción tomada o no tomada sobre la base de esta publicación.

Si ha terminado con este documento, por favor páselo a otras partes interesadas o recíclelo, gracias.

www.dlapiper.com

DLA Piper es un despacho de abogados global que opera a través de varias entidades jurídicas distintas e independientes.

Podrá encontrar más datos sobre dichas entidades en www.dlapiper.com

Copyright © 2015 DLA Piper. Todos los derechos reservados. | OCT15 | 3007713