

# SUBASTAS JUDICIALES ELECTRÓNICAS: DIAGNÓSTICO DE UNA REALIDAD EN LOS JUZGADOS

[The judicial electronic auctions:  
analysis of the reality in the judicial courts]



Mercedes DE PRADA RODRÍGUEZ  
Prof.<sup>a</sup> Titular Acreditada Derecho Procesal  
Directora del Área de Derecho CES Villanueva

Natalia HERMOSO DE MENA  
Letrada de la Administración de Justicia  
Doctora en Derecho Procesal Civil  
*mprada@villanueva.edu*

**Fecha de recepción:** 17/05/2017

**Fecha de aceptación:** 25/10/2017

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN ■ II. CUESTIONES PRÁCTICAS DE INTERÉS TRAS LA REFORMA ■ III. DIAGNÓSTICO DE UNA REALIDAD ■ IV. CONCLUSIONES.

## Resumen

Las subastas judiciales electrónicas han supuesto un cambio fundamental en la práctica judicial. La reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha hecho necesaria la comunicación entre los órganos judiciales y otros operadores jurídicos –hasta ahora ajenos a este procedimiento– como son, el Portal del BOE y la Agencia Tributaria; y ha realizado modificaciones en la tramitación que han hecho posible que se multiplique la eficacia de la publicidad, información y transparencia. Sin duda, se ha agilizado la tramitación pero también se han planteado interrogantes sobre cuestiones prácticas derivadas, casi siempre, de la falta de medios técnicos adecuados, aunque también de la necesidad de interpretar la norma de forma

AJV, 11 (2017)/233

acorde con el buen fin de la ejecución. En nuestro trabajo, intentaremos abordar un diagnóstico de cuál es la situación actual de las subastas electrónicas y su realidad práctica.

### **Abstract**

*The judicial electronic auctions have brought a fundamental change in the judicial practice. The amendment of the Civil Prosecution Law has made the communication between the judicial organs and other legal operators –until now, outside of this procedure– necessary, such as the Portal of the Spanish Official Gazette «BOE» and the Tributary Agency. Also, the amendment has made changes in the procedure that have made possible that the efficiency of the advertising, information and transparency multiplies. Undoubtedly, the procedure has sped up, but questions have also been raised on practical issues, which are almost always a result from the lack of suitable technical means and the need to interpret the law according to the good end of the execution. In our essay, we will try to approach a diagnosis of which it is the current situation of the electronic auctions and its practical reality.*

### **Palabras clave**

Subasta judiciales electrónica, operadores jurídicos; publicidad, información, transparencia.

### **Keywords**

*The judicial electronic auctions; other legal operators; advertising, information and transparency.*

## **I. INTRODUCCIÓN**

En nuestro ordenamiento jurídico, la realización forzosa es el conjunto de actividades que se lleva a cabo para satisfacer el crédito del ejecutante con los bienes embargados del deudor. No existe, en la Ley de Enjuiciamiento Civil, un único sistema de realización de los bienes sino que son varias las alternativas previstas por el legislador según sea la naturaleza de los mismos o las circunstancias especiales que existan en cada proceso de ejecución: la venta en pública subasta, el convenio de realización y la realización por entidad especializada.

La realización forzosa por pública subasta fue prevista funcionalmente, en la LEC, como un sistema general que ha de utilizarse cuando se hayan embargado bienes para los que no se haya establecido un sistema específico. La ley manifiesta su preferencia por la realización a través de convenio y, a falta de éste, por venta a través de persona o entidad especializada. Sólo si ambos sistemas son rechazados se acude a la subasta judicial; así la LEC establece que *una vez embargados los bienes por el Letrado de la Administración de Justicia se practicarán las actuaciones precisas para la subasta judicial [...] que se producirá en el día señalado si antes*

234/AJV, 11 (2017)

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 (art. 636.3 LEC). En la ley procesal, se clasifican las subastas en: subasta de bienes muebles (arts. 643 a 654 LEC) y de bienes inmuebles (arts. 655 a 675 LEC). Las normas de la primera son de aplicación supletoria en las subastas de bienes inmuebles (art. 655 LEC).

Como antecedentes de la regulación vigente, debemos mencionar la reforma del Libro III de la LEC operada por la Ley 13/2009, *de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial*, que atribuyó al Letrado de la Administración de Justicia, la mayor parte de las competencias con trascendencia procesal en materia de ejecución<sup>1</sup>. Esta reforma introdujo, en art. 649.2 LEC, que de existir medios técnicos y con el objeto de lograr la mejor realización, *en el acto de la subasta podrán realizarse pujas electrónicas bajo la dirección del Secretario judicial*.

De este modo, se permitía que donde hubiera medios técnicos se pudieran realizar pujas por vía telemática.

En octubre de 2012, el Consejo de Ministros estableció la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas, cuya misión era elaborar un informe con propuestas de medidas que se publicó en junio de 2013. Desde entonces, se han ido implementando esas sugerencias y medidas<sup>2</sup>. En este sentido, se creó en la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado de un Portal Electrónico de Subastas para su celebración. Con el objetivo de simplificar la tramitación y por economía procesal, era lógico pensar que al existir un solo portal para todo el Estado se evitarían muchos inconvenientes prácticos y se favorecería el acceso en condiciones de igualdad.

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* modificó los arts. 648 y 649, entre otros, de la LEC. Si bien, antes de la entrada en vigor de la Ley de 13 de julio de 2015, el 15 de octubre del mismo año, los artículos citados volvieron a ser mo-

---

1. BANACLOCHE PALAO, J., «El proyecto de Nueva Oficina Judicial: ¿hacia un proceso administrativo-zado?», *Diario La Ley*, de 29 de septiembre de 2009, señala que «De hecho, al Secretario judicial se le denomina en numerosos preceptos como el «responsable de la ejecución» (nuevos arts. 551.3, 634.1, 650.4 y 676 LEC, entre otros) o «encargado de la ejecución» (nuevos arts. 627.1, 672.2 y 673 LEC, entre otros)». Entre sus atribuciones están: la de ordenar medidas ejecutivas concretas, incluido el embargo de bienes, o medidas de localización y averiguación de bienes (art. 551.3 LEC); la de suspender la ejecución en determinados casos (arts. 566 y 568 LEC); la de requerir al deudor para que manifieste sus bienes, pudiendo incluso imponerle multas coercitivas (art. 589 LEC); la de dirigirse a autoridades públicas y privadas en busca de bienes para embargar (art. 590 LEC); la de ordenar el embargo (art. 587.1 LEC), alzarlo (art. 593 LEC) u ordenar su mejora (arts. 598.3 y 612.2 LEC); la de admitir las demandas de tercera (art. 598.2 LEC); la de ordenar las distintas medidas de garantía de la traba (arts. 621.2 y 3, 622.2 y 3, 626.2 y 4, 629.1, 631.1 y 2 LEC); y la de proceder a la realización forzosa de los bienes embargados (arts. 634, 635, 640, 641, 650, 670 LEC); la de acordar el lanzamiento de los inmuebles (art. 675 LEC); y la de tramitar la ejecución de condenas no dinerarias (art. 700 y ss. LEC). En cuanto a la ejecución provisional, corresponderá al Secretario judicial acordar el fin de la oposición cuando no se ofrezcan medidas alternativas o caución (art. 528.3 LEC), suspenderla cuando se consigne la cantidad debida y decidir sobre su continuación (art. 531 LEC), o sobreseerla si se revoca la sentencia ejecutada (art. 533.1 LEC). Y también se le encomienda el procedimiento de liquidación de daños y perjuicios (art. 713 y ss.).

2. SÁNCHEZ RIVERA, P., «La subasta electrónica en la Ley de Enjuiciamiento Civil», *Actualidad Administrativa*, N.º 4, Sección Administración del siglo XXI, Abril 2016, pág. 2, afirma que hay que destacar la labor realizada por la Unidad de Subastas Judiciales de Murcia que puso en marcha un sistema para permitir llevar a cabo esta actividad. No obstante, la subasta electrónica seguía siendo en el ámbito procesal muy residual.

dificados por la Ley 42/2015, de 5 de octubre de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Por tanto, a partir del 15 de octubre de 2015 entró en funcionamiento el Portal de Subastas y la subasta electrónica en la forma regulada en las normas mencionadas<sup>3</sup>.

A través de este Portal no sólo se realizarán las subastas enmarcadas en la realización forzosa en un proceso de ejecución, sino que también las que se realizan al amparo de la Ley 15/2015 de 2 de junio, de la Jurisdicción Voluntaria, que dedica cuatro artículos (del 108 al 111) de su Título VII a los expedientes de subastas voluntarias<sup>4</sup>. Como señala la Exposición de Motivos la creación de este Portal permite *familiarizar al usuario con un entorno y bastará que se dé de alta como tal en un único lugar para poder participar en todo tipo de subastas. Además, un solo portal implica la existencia de una única base de datos, lo que permitirá, por una parte, mantener un solo motor de búsquedas que abarcará la práctica totalidad de las subastas públicas –facilidad para el ciudadano– y por otra, ahorrará significativamente los costes de alojamiento, mantenimiento y desarrollo de la base de datos. La explotación de esa base de datos podrá posteriormente facilitar todo tipo de información y estadísticas.*

Por tanto, este mecanismo de subasta electrónica se aplicará tanto a las subastas notariales como a las subastas judiciales derivadas de procedimientos de ejecución, tanto de bienes muebles, de bienes inmuebles y de bienes inmuebles en los casos en los que estos hubieran sido hipotecados, con las especialidades propias de la ejecución hipotecaria.

## II. CUESTIONES PRÁCTICAS DE INTERÉS TRAS LA REFORMA

Como hemos indicado, la entrada en vigor de las leyes reguladoras de la subasta electrónica finalizó con las subastas presenciales para perseguir las ventajas que el legislador anunciaba de mayor publicidad y, en consecuencia, de mayor participación. La previsión de celebración electrónica de las subastas ya existía en otras disposiciones legales<sup>5</sup> pero ahora la cuestión fundamental y que determina un cambio de profundo calado es el establecimiento de un único Portal para todas ellas, por lo que no debíamos esperar que la aplicación de las normas procesales reguladoras de la subasta judicial fuera sencilla al no tratarse de un instrumento creado únicamente para la Administración de Justicia.

A continuación, queremos exponer brevemente algunas de las cuestiones prácticas que se suscitan en los Juzgados tras la implementación de estas reformas.

---

3. La Ley se orienta a la puesta en marcha de un sistema de subastas electrónicas a través de un portal único de subastas judiciales y administrativas en la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado y a la tramitación electrónica desde los centros sanitarios de los nacimientos y defunciones.

4. El art. 111. 4 de la Ley de Jurisdicción establece que: «La subasta se llevará a cabo, en todo caso, de forma electrónica en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, bajo la responsabilidad del Secretario judicial, por lo que serán de aplicación las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil al respecto, en cuanto sean compatibles con lo previsto en este Título».

5. Resolución 5/2002 de 17 de mayo de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre, la Ley de Jurisdicción voluntaria, que prevé para subastas voluntarias (arts. 108 a 111).

Una de las principales novedades ha sido la obligación de anunciar todas las subastas judiciales en el BOE, según lo dispuesto en el art. 645 de la LEC<sup>6</sup>. 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<sup>7</sup>. Con anterioridad a estas modificaciones, solo era necesario la publicación de los edictos en lugar visible de la oficina judicial y lugares públicos de costumbre, un sistema que generalmente no era utilizado y que se consideraba como una ficción legal. Además, en el caso de inmuebles, es necesaria su publicidad en el Portal de subastas judiciales y en el Punto Neutro Judicial. Esta medida fue, en un principio, muy criticada al considerar que la eficacia de la publicación era la misma que la actual en el BOE y la diferencia era simplemente económica y recaudatoria al tener que abonar una tasa frente a una publicación que era gratuita<sup>8</sup>.

Si bien ante esas críticas, podemos afirmar que la cuantía de la tasa no es elevada (64,66 euros)<sup>9</sup>, y más importante, que el espíritu y el objetivo fundamental de las leyes que reformaron las subastas era el llegar al mayor número de postores posibles, algo que se consigue, al menos teóricamente, con su publicación en el BOE. Se ha dicho, y con razón, que a todo ello se suma el loable propósito de conseguir una información centralizada de todas las subastas judiciales, tanto de bienes muebles como inmuebles<sup>10</sup>.

En segundo lugar, la previsión de intercambio de información entre los distintos operadores jurídicos se extiende a la necesidad de hacerla efectiva entre el Registro Público Concursal y el Letrado de la Administración de Justicia del juzgado que despacha ejecución y el encargado de finalizar el procedimiento. Es fundamental, por tanto, que la comunicación sea efectiva y real no solo al inicio del procedimiento sino también en el momento del archivo o finalización porque, a fin de cuentas, es un registro de ejecutados (o morosos), y es tan importante su inclusión en el mismo como su exclusión cuando proceda<sup>11</sup>.

---

6. ARMENTA DEU, T., *Lecciones de Derecho Procesal Civil*, Marcial Pons, Madrid, 2017, págs.120 y ss. El esquema de las actuaciones que comprende es el siguiente: 1) Actuaciones preparatorias: A) Certificación de dominio y cargas; B) Presentación de títulos de la propiedad; y C) Examen de la situación posesoria del inmueble. 2) Valoración de los bienes: avalúo y deducción del importe de las cargas anteriores al derecho del ejecutante; 3) Anuncio de la subasta; 4) Depósito para participar; 5) Celebración, y 6) Aprobación del remate y pago del precio.

7. SÁNCHEZ RIVERA, P., «La subasta electrónica en la Ley de Enjuiciamiento Civil», op. cit., pág. 5, indica como ejemplo, que para la subasta de bienes inmuebles es necesario que se expida un mandamiento para solicitar el certificado de dominio y cargas, así como el envío desde los Registros de Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles de esta certificación, que se hará a través del Servicio de comunicaciones seguras del Punto Neutro Judicial. Para ello, bastará con introducir el número de procedimiento judicial y el identificador único de la finca o sus datos registrales.

8. Aunque excede de las premisas de nuestro trabajo, en este punto, debemos dejar constancia que, a diferencia de lo que ocurre en la ejecución forzosa en el proceso civil, en el proceso concursal, cumplir este nuevo requisito de publicación de la subasta en el BOE es generalmente imposible. En la fase de liquidación del concurso, con frecuencia, la situación de la tesorería dificulta o incluso hace inviable la posibilidad de pago.

9. En la publicación del BOE, se abona por palabras y, en estos casos, se reduce a poco más de una línea.

10. *Vid.*, El listado de certificados admitidos por la plataforma de validación en el momento en que el ciudadano vaya a registrarse. <https://sedeaplicaciones2.minetur.gob.es/prestadores/busquedaPrestadores.jsp>

11. La STS de 22 de enero de 2014 dispone que «la inclusión indebida de los demandantes en el registro de morosos supone desmerecimiento y descrédito en la consideración ajena, pues esta clase de regis-

Siguiendo la secuencia y en tercer lugar, otra cuestión a desatacar, en la nueva regulación de las subastas, es el art. 645 LEC que prevé expresamente que el anuncio en el BOE equivale a la notificación al ejecutado no personado, incluso, si en el procedimiento consta el domicilio. La duda nos surge al intentar realizar una interpretación coherente de este artículo a la luz de las interpretaciones que de la notificación al ejecutado realiza el Tribunal Constitucional en los procedimientos de ejecución hipotecaria<sup>12</sup>. En estos supuestos, el TC considera que la notificación en el domicilio pactado no es suficiente sino que existe la obligación por parte del juzgado de agotar todas las posibilidades de localización, antes de acudir a la notificación edictal<sup>13</sup>.

A nuestro juicio, si se han agotado las opciones de búsqueda personal del ejecutado para su notificación y requerimiento, podría interpretarse el art. 645 LEC de manera literal porque se puede considerar que el ejecutado tiene conocimiento de la existencia del procedimiento y transcurrido el plazo de oposición, haya o no ejercitado su derecho a oponerse, conocería la inminencia de la subasta, aunque el anuncio en el Portal del BOE no sea muy explícito, ni publique el nombre del ejecutado debido a la necesidad de ser respetuosos con la legislación sobre protección de datos.

En cuarto lugar, otra de las novedades de la reforma legislativa es que se permite suspender la subasta durante su celebración. Esta petición debe ser realizada por el ejecutante porque la petición por el ejecutado determinaría un traslado previo al acreedor para que manifieste lo que a su derecho convenga. Lo anterior tiene importantes consecuencias procesales porque el art. 649.2 LEC establece una suspensión por un periodo superior a quince días, que implica devolución de consignaciones y retrotracción del procedimiento al momento anterior a la publicación del anuncio. Ese momento procesal es la diligencia de ordenación que anuncia la subasta decretando la firmeza del decreto que la convocó.

Por tanto, la suspensión por más de 15 días supone la cancelación de la subasta, como indica la LEC, al afirmar que se considera «como si de una nueva subasta se tratase». El término cancelación no se utiliza en la LEC, pero sí es utilizado en

---

tros suele incluir a personas valoradas socialmente en forma negativa o al menos con recelos y reparos, sobre todo cuando se trata de llevar a cabo relaciones contractuales con las mismas». Así destacamos la STC 292/2000, de 30 de noviembre, definió el derecho fundamental a la protección de datos de carácter personal «como un derecho o libertad fundamental [...] frente a las potenciales agresiones a la dignidad y a la libertad de las personas provenientes de un uso ilegítimo del tratamiento mecanizado de datos lo que la Constitución llama la informática».

12. La STC 28/2010, de 27 de abril de 2010, construye la doctrina de que, pese al resultado infructuoso de los requerimientos y notificaciones intentados en las direcciones, que evidenciaba, de una parte, que ninguno de ellos era el domicilio real del demandante de amparo, y, de otra, la duda razonable sobre que éste pudiera tener conocimiento de la existencia del proceso, el órgano judicial, sin embargo, no intentó practicar el requerimiento de pago ni la notificación de ninguna de las posteriores resoluciones judiciales dictadas en un domicilio que figuraba como del recurrente en amparo y que constaba en los autos.

13. HERRERA DE LAS HERAS, R; «La necesidad de la notificación personal en los procedimientos de ejecución hipotecaria» *Diario La Ley*, N.º 8812, *Sección Tribuna*, 27 de Julio de 2016, *Editorial LA LEY*, pág. 8, mantiene que si la dirección de la escritura de constitución de hipoteca no es la vivienda habitual del ejecutado, tanto el ejecutante como el órgano judicial han de agotar todas las vías posibles para que se le notifique de manera personal, todo ello conforme art. 156 LEC, y si no se consiguiese no debería acudirse a la publicación por edictos, ni la entrega a un tercero sino que debe intentarse averiguación domiciliaria, buscando en definitiva lo que denomina «comportamiento adecuado a una diligencia mínima».

la práctica y también se utiliza por la aplicación que permite al Letrado de la Administración de Justicia, único autorizado para ello, suspender o cancelar la subasta. Las consecuencias serán totalmente diferentes si el Letrado de la Administración de Justicia ordena la suspensión porque el Portal de Subastas suspende la subasta por 15 días<sup>14</sup>; y, en el caso de cancelación, aplica el art. 649.2 LEC<sup>15</sup>, siendo necesario volver a subir la subasta al Portal y emitir nueva tasa para publicación.

Por otra parte, el pago de una nueva tasa no tiene mayor complicación, más allá de la repercusión en costas; pero suspender la subasta cuando el ejecutante pretende la cancelación definitiva, sí puede tener repercusiones importantes, como es la continuación de la subasta automáticamente 15 días después sin que el ejecutante tenga noticia o que cuente con muy poco tiempo para participar en ella. En consecuencia, una redacción clara y precisa de la petición es fundamental y si fuera equívoca debe ser interpretada por el Letrado de la manera menos lesiva para la ejecución (en la mayoría de los casos cancelación).

Y, por último, una vez finalizada la subasta, la ejecución continua como si hubiera sido celebrada presencialmente; esto es: el juzgado recupera el procedimiento y su tramitación dictando la resoluciones pertinentes, por tanto, no es óbice que, a pesar de la celebración de la subasta, se considere que el decreto de adjudicación no debe ser dictado porque las condiciones de celebración no han sido las que debieran; o dicho de otra manera, las cuestiones técnicas no obligan al juzgado a dictar resoluciones.

Puede ocurrir que el Portal de Subastas certifique que se ha producido cualquier deficiencia técnica constando la imposibilidad de pujar de algún postor, lo que determinaría que el Letrado valorara en resolución motivada la necesidad de repetir la subasta.

### III. DIAGNÓSTICO DE UNA REALIDAD

El principal problema de estas modificaciones sustanciales ha sido que la aplicación de estas normas adoleció desde un principio de una falta de medios técnicos lo que lleva a plantear serias dudas sobre la consecución de las ventajas que *ab initio* podían parecer evidentes<sup>16</sup>.

---

14. Se debe entender, en el tiempo en que la subasta se encuentra para volver a reanudarse automáticamente, si nada comunica el Letrado, en el mismo momento en que se suspendió hasta cumplirse el plazo de 20 días.

15. En este caso, procedería la devolución de consignaciones, retrotrayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio como si de una nueva subasta se tratase.

16. LÓPEZ CHOCARRO y DAVÍ NAVARRO, P., «La nueva subasta electrónica: crónica de un vía crucis inexplicable. Reflexiones de cara a una posible reforma de los artículos 645 y ss. LEC», *Diario La Ley*, N.º 8711, Sección Tribuna, 26 de Febrero de 2016, Ref. D-87, pág. 1-6, advierte expresamente como «la falta de previsión y de medios ha provocado la paralización temporal de cientos de procesos de ejecución, dilatando en el tiempo la conclusión de un acto judicial que hace pocos meses apenas duraba unos minutos, sin que por otra parte se haya conseguido una mayor eficiencia y mucho menos una mayor participación del ciudadano en las licitaciones judiciales». Si bien puntualiza que «es justo reconocer y agradecer la voluntad del legislador por querer avanzar en el uso de nuevas tecnologías en la justicia, con una valiente apuesta como la que se ha hecho mediante la Ley 42/2015 pero aún y compartiendo totalmente esta voluntad, consideramos que la regulación de la nueva subasta electrónica debe ser revisada de inmediato, apli-

La publicación del Real Decreto 1011/2015, de 6 de noviembre<sup>17</sup>, supuso de facto la posibilidad de utilizar en los juzgados la aplicación para enviar los datos de la subasta al Portal del BOE, sin que fuera efectivo, al faltar la regulación del procedimiento de constitución, gestión y devolución por vía telemática de los depósitos exigidos para participar en las subastas electrónicas. Bien es cierto que, en la práctica, no tuvo incidencia, al tener que acordarse por decreto la convocatoria y esperar a la firmeza de la resolución para anunciar la subasta en el BOE, conforme disponen los artículos 644 y 645 de la LEC. Todo ello hacía presagiar que la aplicación de las leyes reguladoras de la subasta electrónica no iba a ser sencilla o, por lo menos, en el inicio de su andadura.

La nueva regulación se olvida y omite los mecanismos alternativos como son, el convenio de realización y la venta por persona o entidad especializada, con una única excepción, el art. 641 LEC que pretende potenciar la venta de bienes por Colegios de Procuradores<sup>18</sup>, no utilizada en la práctica en demasía (solo tenemos noticia de su utilización en el Tribunal de Cuentas), pero que debería incrementarse, lo mismo que el convenio de realización, al permitir conseguir en precio de remate más favorable para ambas partes, tanto ejecutante como ejecutado. En este caso, al primero le permite conseguir cobrar toda su deuda, y al ejecutado, le permite saldarla totalmente o incluso, en el mejor de los casos, obtener sobrante. Los convenios de realización son posibles, aun a pesar de las dificultades prácticas que plantean pero requieren de un trabajo intenso por parte de los abogados de las partes intentando llegar a acuerdos que cierren la vía a la celebración de subastas que *a priori* quedará desierta (en estos momentos, el porcentaje de subastas desiertas sigue siendo superior a subastas celebradas con postores).

En este punto, merece especial atención los Colegios de Procuradores que como colaboradores de la Administración de Justicia, se erigen como entidad especializada, reconocimiento que realiza la propia LEC<sup>19</sup>. A partir de ese reconocimiento legis-

---

cando criterios que garanticen una mayor agilidad, seguridad y accesibilidad, respetando igualmente la necesaria conciliación laboral que hoy en día exige una sociedad moderna y desarrollada como la nuestra».

17. El Real Decreto regula el procedimiento para formalizar el sistema de consignaciones en sede electrónica de las cantidades necesarias para formar parte en las subastas judiciales y notariales, publicado con posterioridad a la entrada en vigor de las leyes 19 y 42/15 (15 de octubre de 2015).

18. Con esta plataforma electrónica, se pretende dar virtualidad práctica a la labor de cooperación con la Administración de Justicia que la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Estatuto General de Procuradores, y otra serie de normas otorgan a los Procuradores. En concreto, los art.640 y 641 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, establece la posibilidad de que los Colegios de Procuradores puedan ser entidad especializada a la hora de enajenar, a través del sistema de venta o subasta, bienes de cualquier clase. Con la implantación del portal de subastas electrónicas del CGPE se persiguen, entre otras, las siguientes finalidades: 1. Materializar en una herramienta potente, ágil y flexible la función expresamente reconocida en la ley de Enjuiciamiento Civil de realizar depósitos, ventas y subastas. 2. Aprovechar su condición de Entidad Especializada para realizar las ventas y subastas siguiendo unas bases que adapten el uso de las nuevas tecnologías a la realidad del día a día de los interesados en participar en una venta y/o subasta. 3. Incorporar en el sistema de venta y subasta de bienes un equipo de gestión de activos que permita una eficaz realización de los bienes objeto de venta y/o subasta.

<https://www.subastasprocuradores.com/faq>

19. CASTILLEJO MANZANARES, R., «El Colegio de Procuradores como entidad especializada en la realización de los bienes». *Actualidad Civil*, núm. 08, semana del 17 al 23 de febrero de 2003. Reflexiona la autora sobre la posibilidad de que el Colegio de Procuradores pueda concurrir como entidad especializada, en este caso pública, acudiendo para definir estas al RDL de 23 de junio de 2000, de Medidas Urgentes de



lativo, el CGPE suscribe un convenio de colaboración con una entidad especializada, creando la plataforma de subastas electrónicas del CGPE. A nuestro juicio, esta herramienta que permite flexibilizar y agilizar las subastas judiciales es satisfactoria y debe ser explorada. Quizá, el art. 641 LEC haya sido efectivamente el inicio de un mecanismo alternativo a las subastas judiciales.

Tradicionalmente, las subastas en los procedimientos ejecutivos de división de cosa común han planteado problemas prácticos. No existe una regulación específica por lo que debe aplicarse analógicamente las disposiciones de las subastas de bienes muebles o inmuebles de la LEC; pero tal aplicación analógica necesita de una labor de adaptación porque, en estos procedimientos, las partes no se corresponden con la figura del ejecutante-ejecutado<sup>20</sup>, de una manera absoluta, sino que ambos tiene esa consideración al ser los dos comuneros, por mucho que uno de ellos figure como ejecutante al haber instado el despacho de ejecución.

Las modificaciones legislativas de 2015 no solucionan el problema y han mantenido la falta de regulación de estos procedimientos tan conflictivos —no hay que olvidar que provienen de procedimientos de división de herencia o división de régimen económico matrimonial, asuntos con una carga emocional importante—. El mayor problema se produce cuando el ejecutante/ejecutado que no ha presentado la demanda ejecutiva quiere pujar en la subasta y, para su sorpresa, debe consignar el 5% de depósito para poder hacerlo, cuando, además, el edicto que establece las condiciones de la subasta fija como una de ellas que ninguno de los comuneros deberá hacerlo dada las especiales características de este procedimiento.

En el fondo, la solución pasaría por adaptar la aplicación con la que cuentan los juzgados para comunicar los datos de la subasta al Portal del BOE de igual forma que adaptamos las disposiciones de la LEC o de la Ley de Jurisdicción Voluntaria a este procedimiento carente de regulación (somos conscientes que la conversión de términos informáticos a procesales y viceversa no sea fácil). En cualquier caso y a nuestro juicio, la regulación de este tipo de subastas debiera ser una prioridad legislativa.

Los trámites para la celebración de la subasta son más sencillos para los juzgados que los que se seguían en las subastas presenciales, así: la firmeza del decreto convocando subasta; la diligencia de ordenación anunciándola; la entrega al procurador de la URL o tasa liquidada por anuncio en el BOE para su pago, a partir del

---

Liberalización en el Sector Inmobiliario, donde se dispone que dichas actividades podrán «ser ejercidas sin necesidad de estar en posesión de título alguno ni de pertenencia a ningún Colegio Profesional». Pero además, entiende que tales entidades deben ser conocedoras del mercado en que se compran y venden los bienes objeto de enajenación, lo que en principio le suscita dudas ya que se puede asegurar que el Colegio no es entidad conocedora de este mercado, lo que no impide la colaboración con otras entidades, ya sean Cámaras de Propiedad o agencias de servicios inmobiliarios, éstos sí, conocedores del mercado.

20. *Vid., Práctica de Tribunales*, n.º 42, Sección Consulta de los suscriptores, Octubre 2007, Editorial LA LEY. Se parte de la idea de que es posible que la acción de división haya sido ejercitada por un condueño que no quería mantener la situación de indivisión, considerando que sería éste, quien en la ejecutoria y en la subasta tendría la posición de acreedor, siendo de aplicación a él y no al resto de condueños, los derechos derivados del art. 671 de la LEC, sino concurren postores, porque solo él ha sido actor en la acción de división, interpretación que, desde mi punto de vista, puede ser excesiva, ya que la determinación de la posición procesal de las partes puede no depender tanto de la voluntad de continuar o no en la situación de indivisión como de la rapidez en presentar la demanda del art. 404 de la LEC.

cual de tres a quince días para su publicación, una vez producido éste, veinte días celebrándose, pudiendo realizarse pujas desde cualquier dispositivo siempre que el postor se registre en el Portal y consigne el 5% del valor de tasación como depósito, a excepción del ejecutante, expresando si se puja en nombre propio o de un tercero. La falta de presencialidad de los postores en el Juzgado favorece su anonimato, influye positivamente en su participación y, sobre todo, la de aquellos licitadores no profesionales; y ayuda a la oficina judicial a realizar los trámites sin necesidad de atender a las personas que debían acudir cuando las subastas se celebraban en sus sedes.

Del mismo modo, se ha ganado en agilidad con respecto a la tramitación, al anunciar simultáneamente un gran número de subastas, perdiéndose el control de la celebración de las mismas por el juzgado, lo que debe entenderse positivamente al permitir al órgano judicial dedicarse a la parte inicial y final del procedimiento. Y, únicamente, incidiendo solo en la parte central de celebración cuando las partes interesan la suspensión o cancelación de la subasta, petición que se realiza cuando existen contactos extrajudiciales entre las partes y que previsiblemente pueden culminar con la finalización del procedimiento por satisfacción extraprocésal o rehabilitación del préstamo.

Ahora bien, las cantidades que la Agencia Tributaria detrae de las cuentas de cada uno de los postores que hacen pujas, se mantienen mucho más tiempo retenidas que cuando las subastas se celebraban en la sede de los juzgados porque entonces, la mayoría de los Letrados de la Administración de Justicia expedían mandamientos de devolución de las cantidades consignadas en la Cuenta de depósitos y Consignaciones del Juzgado el mismo día de celebración a los postores cuya postura no había sido la mejor.

En efecto, en la actualidad si hay reserva de postura, los postores que la hubieran realizado deberán esperar a que transcurran los cuarenta días previstos para que el mejor postor consigne la diferencia entre el depósito y la cantidad por la que se aprueba el remate y si quiebra la subasta por falta de consignación de tal cantidad la espera será aún mayor al otorgarse un nuevo plazo de cuarenta días, al siguiente mejor postor con reserva de postura, para consignar.

Siguiendo esta argumentación, imaginemos que son varios los postores con reserva de postura, el tiempo estimado para recuperar el depósito consignado para participar en la subasta por el último de ellos tiene muchas posibilidades de dilatarse, pero no solo por las posibles quiebras de subastas que puedan sucederse (aunque queremos matizar que no es tan habitual en la práctica), sino por múltiples cambios del procedimiento. No hay que olvidar el supuesto especial de la ejecución hipotecaria, sobre todo, desde las múltiples resoluciones del TJUE y, desde el planteamiento de la cuestión prejudicial por el TS, se ha convertido en un procedimiento de ejecución atípico en el que es complicado apreciar el carácter sumario que se le presume.

#### IV. CONCLUSIONES

Transcurridos casi dos años después de la entrada en vigor de la Ley sigue siendo complicado emitir un diagnóstico absolutamente favorable. Si bien podría ser ob-

jeto de precisiones, obviando la falta de formación del personal de justicia –tan habitual, por desgracia, en nuestros juzgados, aunque debemos destacar que la mayoría de las veces se intente suplir, con relativo éxito, con buena intención–, así como la escasez de medios materiales, lo más significativo es que la celebración de subastas electrónicas no cumple con la necesidad de comunicación electrónica entre los operadores jurídicos tal como dispone el art. 656 de la LEC, respecto a la expedición de la certificación de dominio y cargas.

No es que los Registradores de la Propiedad no tengan la posibilidad de expedir las certificaciones telemáticamente, sino que la ausencia de canales de comunicación entre ellos, Juzgados y Portal de Subastas del BOE, viene impidiendo el cumplimiento de la norma, al menos en la forma prevista. La colaboración entre los dos primeros se prevé, desde 2012, fecha de firma de un convenio marco de cooperación entre el Consejo General del Poder Judicial y el Colegio de Registradores de la Propiedad para que ambas instituciones colaboren en el desarrollo de subastas electrónicas (entre otros campos) con el fin de lograr el mejor cumplimiento de sus fines. Si bien, no es hasta el 19 de abril de 2017, cuando se pone en marcha de forma progresiva un nuevo servicio en el Punto Neutro Judicial, que permitirá a los órganos judiciales solicitar al Registro de la Propiedad la certificación de dominio y cargas a que se refiere el artículo 656 LEC para la subasta de bienes inmuebles, siendo la primera Administración que podrá utilizar el servicio la Comunidad Autónoma de Galicia.

Atendiendo a lo expuesto, la reforma de las subastas judiciales tiene como objetivos: por un lado, la transparencia del procedimiento y, por otro, la obtención del mayor rendimiento posible de la venta de los bienes. 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<sup>21</sup>.

La seguridad jurídica del procedimiento se obtiene a través una identificación inequívoca de todos los que en él intervienen, mediante certificado reconocido de firma electrónica o mediante firma con sistemas de claves previamente concertadas.

Examinando la andadura de las subastas judiciales, desde su entrada en vigor, pueden extraerse ventajas e inconvenientes (en ningún caso, aludiríamos a desventajas, sólo a inconvenientes que con seguridad y el paso del tiempo ser subsanarán).

Las primeras las podemos encuadrar en un plano teórico: publicidad y participación en los procedimientos; información muy completa del bien y la posibilidad de pujar sin límite temporal ni espacial. Estas ventajas que contribuyen a fomentar la participación de postores a fin de reducir el número de subastas desiertas dado el acercamiento de las licitaciones judiciales a todos los ciudadanos posibilitando la

21. [https://www.administraciondejusticia.gob.es/paj/publico/pagaj/servicios!/ut/p/c5/04\\_SB8K8x-LLM9MSSzPy8xBz9CP0os3hjL0MjCydDRwMLN28JA8cgI8NQJ28nlwNnU6B8pFm8AQ7gaEBAadz-jlPrN4PwNXiAr3MGdDA0cnocC\\_EEMTIwMDc4g8HvP9PPJzU\\_ULciMMskwcFQGWZBcf/dl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfM0oxMjhCMUEwRzRRNjBBUjI5NEE4QjIwUTQ!/?carpetaAlfresco=c-de65a3e-a71b-44a8-9d96-757f3a4b595b](https://www.administraciondejusticia.gob.es/paj/publico/pagaj/servicios!/ut/p/c5/04_SB8K8x-LLM9MSSzPy8xBz9CP0os3hjL0MjCydDRwMLN28JA8cgI8NQJ28nlwNnU6B8pFm8AQ7gaEBAadz-jlPrN4PwNXiAr3MGdDA0cnocC_EEMTIwMDc4g8HvP9PPJzU_ULciMMskwcFQGWZBcf/dl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfM0oxMjhCMUEwRzRRNjBBUjI5NEE4QjIwUTQ!/?carpetaAlfresco=c-de65a3e-a71b-44a8-9d96-757f3a4b595b) Fecha de consulta: 28-08-2017.

puja telemática desde cualquier dispositivo, lugar y hora. Se produce una visible mejora en el sistema de pago y devolución de las pujas al delegarse esta función a la Administración Tributaria evitándose la espera en la devolución de las consignaciones hasta ahora realizadas ante la Oficina Judicial. Una mayor eficiencia y transparencia, sin lugar a dudas.

Los inconvenientes detectados en la práctica del quehacer diario: falta de información e interés. El postor no cuenta con una información detallada y completa del bien, lo que se traduce en una falta de interés por participar, al menos de los postores no profesionales. Y éste era uno de los objetivos que se intentaba evitar con la nueva regulación y que deberá ser subsanado dotando a las oficinas judiciales de los medios materiales y recursos necesarios. Asimismo podemos añadir como aspectos susceptibles de mejora: la posición del acreedor privilegiado especial en el sistema telemático de puja, la falta de una comunicación automática a los acreedores del inicio de la Subasta Judicial y, algo que se ha advertido desde diferentes colectivos, el horario de cierre de la Subasta Judicial<sup>22</sup>.

---

22. [http://www.elderecho.com/tribuna/mercantil/Problemas-practicos-subasta-Judicial-Electronica-Concurso-Acreedores\\_11\\_904180001.html](http://www.elderecho.com/tribuna/mercantil/Problemas-practicos-subasta-Judicial-Electronica-Concurso-Acreedores_11_904180001.html)