

**LA SUBASTA JUDICIAL Y SU GESTIÓN A TRAVÉS DE UN SERVICIO COMÚN
PROCESAL.**

Juan Luis Bañón González

**Letrado de la Administración de Justicia de la Sección de Subastas Electrónicas
Provinciales. Servicio Común Procesal de Ejecución de Murcia**

Curso “Taller de ejecución hipotecaria y subastas electrónicas” (1ª edición)

Del 9 al 12 de mayo de 2022

SUMARIO:

<i>RESUMEN:</i>	3
1. INTRODUCCIÓN. LA CREACIÓN DE LA SECCIÓN DE SUBASTAS ELECTRÓNICAS DEL SERVICIO COMÚN PROCESAL DE EJECUCIÓN DE MURCIA.	4
2. PREPARACIÓN DE LA SUBASTA POR LOS ÓRGANOS JUDICIALES.	7
2.1. Determinación de los bienes a subastar y formación de lotes.	8
2.2. Particularidades de la subasta de partes indivisas de inmuebles, el usufructo y la nuda propiedad.	9
2.3. Identificación, examen, valoración y depósito de los bienes a subastar.	10
2.4. Minoración de cargas registrales preferentes en las ejecuciones hipotecarias.	11
2.5. La situación posesoria de los inmuebles a subastar.	12
2.6. Subasta de vehículos y subasta de derechos que corresponden al demandado en los contratos de financiación con reserva de dominio.	13
2.7. Contenido del decreto de convocatoria de subasta y de su edicto.	14
2.8. La previsión de inicio automático de plazos para mejora de postura.	15
3. INTERVENCIÓN Y FUNCIONES DEL SERVICIO COMÚN PROCESAL.	15
3.1. Intervención como autoridad gestora de la subasta.	15
3.2. Comprobación y verificación de la documentación.	16
3.3. Remisión y publicación de la subasta en el Portal de Subastas del BOE.	17
3.4. Dirección y control de la subasta. Actualización de la información publicada.	18
3.5. Tramitación posterior a la subasta y gestión de cobro.	19
3.6. Asistencia a postores e interesados.	20
3.7. Asesoramiento y apoyo a las oficinas y órganos judiciales.	20
3.8. Difusión de la subasta judicial y publicación de sus resultados.	21
4. RÉGIMEN DE COMUNICACIONES CON LOS ÓRGANOS JUDICIALES.	22
5. CONCLUSIONES	24

RESUMEN:

La promulgación de la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, supuso el punto de inflexión de la subasta judicial, hasta entonces subyugada por los problemas propios de su celebración presencial y de una absoluta falta de publicidad.

Es indudable que la creación del Portal de Subastas del BOE, como plataforma electrónica única para la celebración de subastas judiciales, notariales y administrativas, ha sido una herramienta fundamental para garantizar la máxima publicidad, así como la seguridad y transparencia del acto mismo de celebración

Puede afirmarse que, actualmente, el éxito o fracaso de la subasta judicial no viene determinado por la plataforma electrónica que se utiliza para celebrarla, sino por las condiciones legales exigidas para la adjudicación y entrega de los bienes y por los problemas propios de la sobrecarga de trabajo y falta de formación especializada del personal judicial.

La gestión de la subasta por parte de personal judicial no especializado es un grave inconveniente que puede desincentivar a los interesados en participar en la subasta. Es comprensible que, en los juzgados con mucha sobrecarga de trabajo y, especialmente, los de jurisdicciones compartidas, el personal no pueda atender debidamente a quienes solicitan información sobre las condiciones de participación y el funcionamiento del portal.

Con la progresiva implantación de la nueva oficina judicial, se ha demostrado que la creación de oficinas especializadas en la realización de trámites específicos ha servido para dar una mayor calidad y eficacia al servicio público de Justicia. Habría que plantearse, pues, si la gestión de la subasta judicial a través del Portal de Subastas del BOE, merece también unos medios y un personal dedicado exclusivamente a esa función.

La creación, en el año 2010, de una unidad especializada de subastas electrónicas dentro del Servicio Común Procesal de Ejecución de los Juzgados de Murcia, puede servir para poder valorar si se ha producido esa mejora de calidad y eficacia a los efectos de crear oficinas judiciales análogas en otras circunscripciones, o de ampliar su ámbito de actuación a un territorio mayor que el de la propia Región de Murcia, a cuyos órganos judiciales presta servicios actualmente.

Esa oficina, formada por seis miembros, ha gestionado desde el año 2016 más de 26.000 subastas, teniendo remitidos al Portal de Subastas del BOE más de 3.000 lotes, cuya subasta no se ha celebrado porque los propios ejecutantes las tienen paralizadas previamente a su inicio.

No solo se trata de valorar esos números, sino también de comprobar el nivel de esa gestión y la asistencia que se presta, tanto a las oficinas que las acuerdan, como a las partes e interesados en participar.

En este trabajo se muestran las condiciones en que se está prestando ese servicio, cuáles son sus procedimientos, sus herramientas de trabajo, y las posibilidades que ofrece. No en vano, el buen funcionamiento de la subasta judicial tiene una repercusión económica y social indudables y hay que dar visibilidad a aquello que funciona para que la sociedad sea consciente de que el servicio público de Justicia está en condiciones de afrontar retos para los que tecnológica y organizativamente está preparado.

1. INTRODUCCIÓN. LA CREACIÓN DE LA SECCIÓN DE SUBASTAS ELECTRÓNICAS DEL SERVICIO COMÚN PROCESAL DE EJECUCIÓN DE MURCIA.

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* puso en marcha el Portal de Subastas del BOE como un portal único para la celebración de todas las subastas judiciales, notariales y administrativas. Declara en su Preámbulo que la existencia de un solo portal ofrece ventajas importantes. Familiariza al usuario con su entorno, bastando con que se registre en un único lugar para poder participar en todo tipo de subastas. Implica también la existencia de una única base de datos, que permite, por una parte, mantener un solo motor de búsquedas que abarca la práctica totalidad de las subastas públicas, para comodidad del ciudadano, y por otra, ahorra significativamente los costes de alojamiento, mantenimiento y desarrollo de la base de datos. Además, la explotación de esa base de datos puede facilitar todo tipo de información y estadísticas.

También reconoce el legislador la existencia dos factores que pueden garantizar la seguridad jurídica y la confianza en ese procedimiento electrónico. Por un lado, la existencia de un responsable de la subasta, que es el letrado o la letrada de la Administración de Justicia, al que el portal ha de suministrarle toda la información necesaria para que pueda supervisar directamente la publicación y el desarrollo de la subasta. Y, por otro, que la encargada de gestionar el Portal de Subastas es una entidad pública, la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (AEBOE).

Tras los inconvenientes propios de su acelerada puesta en marcha, la AEBOE ha ido incorporando sucesivas mejoras técnicas que han servido para confirmar la seguridad y confianza pretendidas por el legislador, y que han mejorado su usabilidad por los interesados, aunque este aspecto hay muchas posibilidades de seguir avanzando.

Dicho esto, no debe olvidarse que no es fácil que una persona decida participar en una subasta judicial por circunstancias a veces insalvables. Lo más común es que la venta se realice sin la colaboración de los deudores propietarios. No todo el mundo está dispuesto a comprar cosas sin la voluntad o colaboración de su dueño, y, en el caso de decidir comprarlas, seguro que no se ofrecería el mismo precio que si el dueño colaborara en la venta. Pese a ese inconveniente, es responsabilidad de quienes gestionan la subasta, dar una información lo más exacta y veraz posible en relación con los bienes que salen a pública subasta. El interés de los servidores públicos es el de que las personas que acudan a ellos, se muestren satisfechas con la atención que se les presta y que la información que se les facilite sea lo más ajustada a lo que la subasta pueda depararles, partiendo del hecho de que hay muchos aspectos que están fuera del control de la autoridad judicial. Eso no es motivo para que no se intente preparar de la mejor manera posible, dentro de los medios que se disponen, controlar su publicidad y celebración con las mayores garantías, y gestionarla con la mayor celeridad siempre que se garanticen las condiciones legales establecidas y los derechos de todos los interesados, incluidos los de los mismos adjudicatarios.

Existe una creencia generalizada entre los que formamos parte del servicio público de Justicia, que la subasta es un trámite más de la ejecución, en el que debemos cumplir unos requisitos procesales más que materiales, delegando en la AEBOE la función de publicar y celebrar la subasta, que se encargará de informarnos de su resultado cuando concluya. En la

práctica, la atención a los interesados resulta complicada por el hecho de que el personal judicial no conoce a fondo el funcionamiento de la subasta electrónica, ni las condiciones de participación de los postores porque algunos de sus aspectos no están previstos en las leyes procesales, dado su carácter electrónico. Si a ello se une, especialmente en los juzgados mixtos o con sobrecarga de trabajo, que el personal no puede dedicar su tiempo a informar de un modo exhaustivo a quien puede tener interés o necesidad de participar en la subasta, hace que la ciudadanía pueda tener ciertas reticencias en participar y se muestre decepcionada por el trato recibido.

Ante esa situación, es evidente la necesidad de liberar de parte de la carga que supone para el juzgado la subasta judicial, atribuyendo su gestión a un servicio u oficina especializados que se ocupen de determinados trámites, y atribuyéndolos a un servicio común procesal que incluya una unidad especializada en la gestión de subastas judiciales.

La cobertura normativa de ese servicio se basa en el art. 438 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que define como servicio común procesal, aquella unidad de la Oficina judicial que, sin estar integrada en un órgano judicial concreto, asume labores centralizadas de gestión y apoyo en actuaciones derivadas de la aplicación de las leyes procesales. Esos servicios pueden prestar su apoyo a todos o a alguno de los órganos judiciales de su ámbito territorial, con independencia del orden jurisdiccional al que pertenezcan y la extensión de su jurisdicción.

Tanto el Ministerio de Justicia como las Comunidades Autónomas en sus respectivos territorios, son los competentes para el diseño, creación y organización de esos servicios comunes procesales, a los que se permite realizar expresamente las siguientes funciones: las de registro y reparto, la de actos de comunicación, la de auxilio judicial, la de ejecución de resoluciones judiciales, la de jurisdicción voluntaria, la de mediación y la de ordenación del procedimiento. Estos servicios comunes procesales no tienen por qué ser los únicos que existan, ya que las Salas de Gobierno y las Juntas de Jueces pueden solicitar al Ministerio y a las Comunidades Autónomas la creación de más servicios comunes procesales que asuman otras funciones, previo informe favorable del Consejo General del Poder Judicial.

Recordemos que cada servicio común procesal debe estar dirigido por un letrado o letrada de la Administración de Justicia, de quien dependerán funcionalmente el resto del personal destinado en los puestos de trabajo en que se ordene el servicio de que se trate, suficiente y adecuado a las funciones que tiene asignado el mismo.

Pues bien, la *Orden JUS/1741/2010, de 22 de junio, por la que se determina la estructura y se aprueban las relaciones de puestos de trabajo de las oficinas judiciales y de las secretarías de gobierno incluidas en la primera fase del Plan del Ministerio de Justicia para la implantación de la Nueva Oficina Judicial*, resulta realmente novedosa porque, en su art. 23, prevé que una misma sección del servicio común procesal de ejecución pueda asumir la realización de las subastas de un mismo partido judicial o de la provincia. Su art. 25 atribuye a un letrado o letrada de la Administración de Justicia las funciones de gestionar y presidir la realización de subastas. La Orden aprueba la estructura de ese servicio común procesal de ejecución, en la que figura la Sección Segunda, de Subastas Electrónicas, de ámbito provincial, compuesta por un jefe de sección, que ha de ser letrado de la Administración de Justicia, un jefe de equipo gestor procesal, un tramitador judicial y un auxiliar judicial. Esta plantilla fue posteriormente ampliada con dos gestores procesales más.

Su actividad se reguló inicialmente por el *Protocolo de Actuación del Servicio Común Procesal de Ejecución* y por la *Instrucción de la Secretaría de Gobierno TSJ Murcia 1/2011 de*

2 de marzo, sobre la práctica de subastas electrónicas por el Servicio Común Procesal de Ejecución de Murcia y procedentes de las oficinas judiciales de la Región de Murcia. A esta unidad se le asignó inicialmente la publicación y celebración de todas las subastas, procurando su máxima difusión y transparencia. Para ello utilizaba el Portal de Subastas Judiciales del Ministerio de Justicia, creado en la dirección de internet <https://subastas.mjusticia.es> y que actualmente no está operativo.

Tras la entrada en vigor de la reforma operada por la Ley 19/2015, todas las subastas judiciales pasaron a publicarse y celebrarse a través del Portal de Subastas del BOE en la dirección <https://subastas.boe.es>. A partir de ese momento, y conforme a la *Nota Informativa de esta Secretaría de Gobierno de 4 de noviembre de 2015*, la Unidad de subastas tuvo que adaptar su funcionamiento al nuevo sistema, en el que ya no le correspondía celebrar la subasta electrónica. Su labor pasó a centrarse, pues, en completar la información y documentación que había de remitirse al Portal de Subastas, incluyendo la confección y publicación de edictos, y el control del desarrollo de subasta. También le fueron asignados trámites posteriores a su finalización, consistentes en el control de los plazos del traslado para mejora de postura y en el cobro del precio ofrecido por el mejor postor.

Esa oficina está asumiendo actualmente la gestión de los trámites de preparación, publicación y control de la celebración de todas las subastas acordadas por los más de 125 juzgados y oficinas judiciales de la Región de Murcia, así como la gestión de cobro del precio al mejor postor en aquellos casos en que el precio ofrecido es susceptible de ser aprobado de modo inmediato por superar los porcentajes mínimos fijados por las condiciones de cada subasta. No solo ha liberado a los juzgados de toda esa carga de trabajo, sino que, gracias a la especialización de su personal, puede garantizar la máxima seguridad jurídica para partes, interesados y postores.

Para hacernos una idea de su labor, en la cuenta oficial de la Unidad de subastas Judiciales de la Región de Murcia, abierta en Twitter, en la dirección https://twitter.com/subastas_murcia, se muestran datos estadísticos obtenidos desde la puesta en funcionamiento del portal de subastas, a finales de 2015, hasta el pasado 21 de marzo de 2022¹. Estos son los datos publicados:

- La unidad ha registrado 35.000 lotes para subastar. Una media de más de 5.500 lotes anuales. De ellos, 33.901 lotes corresponden a inmuebles (96,8%), 768 han muebles y otros derechos asimilables a ellos (2,2%) y 331 lotes eran de vehículos (1%).

- De todos lotes registrados, la unidad ha remitido al Portal de Subastas del BOE, para su celebración, un total de 28.975 lotes (82,8% de los registrados), y se han cancelado antes o después de su remisión al portal un total de 5.238 (15%).

- Están pendientes de ser remitidos al portal 787 lotes (el 2,2%). Respecto a ellos, se está completando la información y documentación suficiente para poder publicar la subasta en el portal. Muchos de ellos, pendientes de información sobre saldo actualizado de cargas preferentes a la que da lugar a la subasta, cuyo importe actual debe ser conocido por quien quiera participar en la subasta para descontarlo del precio que pretenda ofrecer.

- Un dato especialmente llamativo es que, en el momento de obtener los datos estadísticos, estaban remitidos al portal, listos para su venta en subasta, un total de 3.094 lotes.

¹ https://twitter.com/subastas_murcia/status/1505837404556607490

La subasta no se ha celebrado todavía porque el ejecutante no ha dado orden a su procurador para que pague la tasa del anuncio exigido por el art. 645 de la Ley de enjuiciamiento civil (LEC), previo al inicio de la subasta. La AEBOE, salvo en los casos de asistencia jurídica gratuita, exige a los ejecutantes en la jurisdicción civil el pago previo de una tasa para la publicación del anuncio de la subasta en el BOE (actualmente asciende a 13,45 €, por cada línea del anuncio, que suele contener cinco o seis líneas). Si esas subastas hubieran sido gratuitas, habrían tardado en iniciarse entre diez y quince días después de su remisión al portal, y estarían prácticamente todas finalizadas. Sin embargo, en esos más de tres mil lotes, es el propio ejecutante quien no muestra interés en que la subasta se celebre, pudiendo mantener paralizado el procedimiento de ejecución durante semanas, meses o años, ya que es él, en principio, quien decide cuándo paga esa tasa.

- El resultado de las 25.674 subastas celebradas, ha sido el siguiente: Hubo postores en 10.669 lotes (el 41,5%) y no los hubo, resultado desierta la subasta, en 15.007 lotes (el 58,5%).

- En cuanto al valor total de los 24.766 inmuebles subastados, cuya subasta fue acordada por los juzgados de la Región de Murcia, ascendió a unos 4.856.449.184,88 €.

- En lo que se refiere al trámite de gestión de cobro del precio en los lotes en que el mejor postor fue una persona distinta del ejecutante, consta en la estadística publicada que solo 36 lotes (el 0,1%), se encontraban pendiente de cobro. Ese trámite comprende tanto el plazo que tienen las partes para mejorar el precio ofrecido por el mejor postor, si no alcanza los porcentajes legales establecidos, como el plazo para pagar el resto del precio, si el ofrecido por el mejor postor ha llegado a cubrir los porcentajes exigidos por los arts. 650 y 670 LEC.

Resulta interesante conocer cómo trabaja una oficina compuesta por seis personas, para ser capaz de gestionar esas 5.500 subastas anuales y en qué condiciones se hace. Para ello, debemos tener en cuenta se lleva a cabo la fase de preparación de la subasta por parte de cada oficina judicial, y la que le compete a la unidad de subastas posteriormente, para que el resultado sea pueda ser satisfactorio, y cumplir con el deseo del legislador de obtener el mejor precio posible en la subasta.

2. Preparación de la subasta por los órganos judiciales.

El éxito de la subasta depende de su buena preparación por el letrado o letrada de la Administración de Justicia encargados de la ejecución. Se trata de examinar las características de los bienes y su valor antes de acordar su subasta. Cuántos bienes es necesario subastar para pagar la deuda, si es conveniente o no la formación de lotes, o qué tramites especiales puede exigir la subasta de partes indivisas de inmuebles. De qué vale dar por bueno el precio fijado por un informe pericial, cuando el perito no ha examinado los bienes que tasa, o por qué hay que librar siempre librar oficios a los acreedores preferentes a la carga que da lugar a la subasta para que informe del importe adeudado en el momento en que se va a celebrar.

Los encargados de la ejecución deben ser conscientes de la trascendencia que tiene esa preparación de la subasta y del beneficio que de ello obtienen todas las partes e interesados en la ejecución. Para ello, es conveniente establecer criterios orientadores de lo que podrían hacer en casos problemáticos frente a los que puedan encontrarse. A continuación, se exponen criterios que deberían tener en cuenta en la preparación de la subasta, muchos de los cuales ya figuran en el Anexo I.I de la Instrucción 1/2011, de la Secretaría de Gobierno de la Región de Murcia.

2.1. Determinación de los bienes a subastar y formación de lotes.

Normalmente, corresponde al ejecutante solicitar la subasta de los bienes embargados o hipotecados. No obstante, a pesar de que no sea habitual, nada impide que sea el propio demandado u otros interesados los que puedan solicitar la continuación de la ejecución para poder liberarse cuanto antes de la deuda pendiente. De ahí que el art. 691 LEC prevea expresamente la posibilidad de que sean el deudor o el tercer poseedor los que puedan solicitar la subasta de los bienes hipotecados. En la ejecución ordinaria, desde el momento en que, según el art. 565.1 LEC, su suspensión solo puede ser acordada por acuerdo de las partes personadas, el mismo demandado también tiene derecho a solicitar la subasta de todos o alguno de los bienes embargados.

En el caso de que se solicite por el ejecutante, debe tenerse siempre en cuenta que de los arts. 584 y 592 LEC, se deduce que solo deberán salir a subasta los bienes que resulten de más factible realización, procurando siempre causar los menores perjuicios para el deudor.

Sin necesidad de que el mismo deudor lo solicite, no se deberán subastar activos innecesarios porque el precio que se pueda obtener por ellos supere con creces la cantidad reclamada por todos los conceptos. Esto tiene una lógica excepción, la de que solo exista un bien propiedad del deudor, que sea el único que pueda responder de la cantidad adeudada. En este caso, el derecho del deudor a sufrir el menor perjuicio posible por una venta ruinosa, cede frente al derecho del acreedor a cobrar íntegramente su crédito. El art. 670 LEC obliga a adjudicar siempre que el precio cubra la total cantidad reclamada, por muy pequeña que ésta sea respecto al valor de subasta del bien. Por eso, siempre debería realizarse una averiguación previa de otros bienes que puedan garantizar esa deuda, e, incluso, informar al ejecutado de las consecuencias de no abonar esa deuda o de no ofrecer otra garantía que permita liberar ese bien de mayor valor.

A consecuencia de lo dicho, debería valorarse la posibilidad de no subastar varios inmuebles, de modo conjunto o separado, cuando su valor total supere el doble de la cantidad adeudada por todos los conceptos. Esto sería así como consecuencia de la aplicación del art. 670 LEC, que, con carácter general y salvo excepciones valoradas por el encargado de la ejecución, establece no pueden adjudicarse bienes por un valor inferior al 50 por ciento de su valor de subasta. O lo que es lo mismo, una venta por debajo de ese porcentaje se considera, en principio, ruinosa para el deudor, y no puede darse por buena. Conforme a ello, si el valor total de esos inmuebles supera el doble de ese porcentaje, muy probablemente no sea necesario subastar ni adjudicar otros.

Si hubiera otros bienes embargados o hipotecados, la ejecución podría quedar en suspenso respecto de ellos, a la espera del resultado de la subasta de los primeros. Si, conforme a lo previsto inicialmente, el precio obtenido en la subasta de algún lote ha servido para pagar la deuda, debería alzarse el embargo de los demás, o, si están hipotecados, se certificaría al deudor que la deuda garantizada ha sido satisfecha íntegramente con el precio obtenido para que pueda exigir al acreedor, extrajudicialmente, la cancelación de la hipoteca respecto a los bienes que no ha sido necesario subastar.

Lo dicho es perfectamente aplicable si son subastados varios bienes de modo independiente, aunque finalice su subasta el mismo día. Si el precio ofrecido por cualquiera de

ellos basta para pagar la cantidad reclamada, solo se aprobará el remate respecto de él, y quedará sin efecto la subasta en relación con los demás.

Ante la posibilidad de que haya varios bienes que puedan ser adjudicados de modo independiente para pagar la deuda y liberar a los demás, en aplicación del principio de que la ejecución debe producir el menor perjuicio para el deudor, debería consultarse con éste cuál de los bienes subastados desea perder. En ningún caso corresponde al acreedor decidir con cuál quiere quedarse, ya que solo tiene derecho a obtener el precio ofrecido o adjudicárselo por el valor que se haya determinado. El deudor puede tener interés en retener bienes de menor valor económico pero que, sentimentalmente, aprecie más.

También habría que valorar, si, con la adjudicación de alguno de los bienes subastados, resultara casi satisfecha la deuda, resultaría interesante informar al deudor del importe pendiente para que pueda evitar perder otros bienes de mayor valor, ingresando el resto pendiente en el plazo que se le pueda conceder.

Lo expuesto también debe ser tenido en cuenta a la hora de decidir la formación de lotes. No se puede admitir que, bajo el pretexto de subastarlos conjuntamente, el ejecutante pueda quedarse con ellos por un importe muy inferior a su valor de subasta. Eso puede ocurrir en el caso de que la cantidad reclamada no alcance al 50 por ciento de ese valor. Podríamos encontrarnos con que, por ejemplo, 15 inmuebles que tienen un valor de subasta de 100.000 euros cada uno, puedan adjudicarse todos ellos por 50.000 euros, si ese importe corresponde a la cantidad total reclamada. Es decir, el deudor podría perder 15 inmuebles por un valor total de 1.500.000 euros, para pagar una deuda de 50.000 euros, cuando uno solo de ellos habría bastado para pagarla. Por eso, si se acuerda la subasta conjunta de inmuebles en una ejecución en que la cantidad total reclamada no alcanza el 50 por ciento de ese valor, se debe advertir al ejecutante que no se admitirá, en ningún caso, la adjudicación de ninguno de los que componen ese lote por menos del 50 por ciento de su valor de subasta, obligando al ejecutante a consignar la diferencia que corresponda entre la deuda y ese porcentaje.

No debe olvidarse, por último, que, conforme al art. 643.1 LEC, para la formación de lotes debe tenerse en cuenta lo que resulte más conveniente para el buen fin de la ejecución. Cabría preguntarse si es mejor subastar por separado un piso y su plaza de garaje, por ser fincas registrales distintas, o hacerlo de modo conjunto si se puede obtener más dinero por ellas. Actualmente, se repara muy poco en esa cuestión y se tienden a vender por separado.

2.2. Particularidades de la subasta de partes indivisas de inmuebles, el usufructo y la nuda propiedad.

Son poco estudiadas dentro de los procesos de ejecución las particularidades que tiene la subasta de partes indivisas de los inmuebles, así como la de la nuda propiedad o el usufructo. Desgraciadamente, la LEC no muestra especial cuidado en que sean informados los cotitulares de dichos bienes, cuyos derechos pueden verse seriamente afectados tras su adjudicación.

El *Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación*, en su art. 76, obliga a que el embargo, en caso de cuotas de participación de bienes que se posean proindiviso, se notifique a los condóminos y, el art. 101.2, también obliga a que el acuerdo de enajenación sea notificado a los copropietarios y terceros poseedores de los bienes a subastar. Las mismas obligaciones se imponen por el *Real Decreto 1415/2004, de 11*

de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, en sus arts. 93 y 116.

No obstante, en la vía de apremio, la obligación de notificar a los cotitulares puede ser incardinada dentro del deber genérico de notificar las resoluciones a quienes puedan ver afectados sus derechos como consecuencia de la adjudicación de la parte embargada del bien. Este deber está expresamente previsto por el art. 150.2 LEC.

Por eso, el encargado de la ejecución debería notificar siempre la celebración de la subasta a esos cotitulares para que puedan defender sus intereses interviniendo en la subasta, pagando la deuda o ejercitando en su momento los derechos de tanteo o retracto, y evitar de ese modo que un extraño pase a ostentar derechos sobre el bien.

A la hora de subastar, también es conveniente advertir claramente a los interesados que la adjudicación de esos partes indivisas o derechos limitativos del dominio, puede no dar lugar a la inmediata entrega de la posesión del bien sobre el que recaen, al poder resultar afectados derechos de terceros que no hayan intervenido en la ejecución.

Y, por último, en los supuestos de existencia de usufructo, resulta fundamental conocer la edad del usufructuario o informar de su fallecimiento, si consta en el expediente. Está claro que, cuando la subasta deriva del embargo de la nuda propiedad, el perito no puede determinar su valor sin saber la edad del usufructuario, pero cuando se trata de la ejecución de una hipoteca, esa información debería ser actualizada. El órgano encargado de la ejecución debería obtenerla a través del Punto Neutro Judicial para ponerla a disposición de los interesados. Quien se adjudique la nuda propiedad habiéndose extinguido el usufructo de un inmueble, realmente va a adquirir su plena propiedad, lo que determinará un aumento notable del precio resultante de la subasta.

2.3. Identificación, examen, valoración y depósito de los bienes a subastar.

El art. 588 LEC declara nulo el embargo de aquellos bienes y derechos cuya efectiva existencia no conste. Al decretarse el embargo, puede no haberse comprobado la existencia de los bienes designados, pero sí habrá que hacerlo previamente a decretar su subasta. De modo que siempre debe exigirse al perito que ha de valorarlos, que constate su existencia, no debiendo darse validez a aquellas valoraciones que no permitan acreditar esa existencia.

En relación con la ejecución de hipotecas sobre bienes inmuebles, se supone que ya debe haber un control previo por parte del acreedor, para identificarlos y valorarlos adecuadamente y puedan servir como garantía real y efectiva del crédito que se concede. Seguro que existirá algún tipo de informe o comprobación que permita al acreedor decidir si acepta esa garantía como bastante para cubrir la cantidad prestada.

Partiendo de esa circunstancia, el ejecutante tiene la obligación de facilitar al juzgado esa información de la que él ya dispone, para que los demás postores puedan participar en la subasta en las mismas condiciones, conociendo a fondo las características del inmueble cuando se valoró, y favoreciendo una competencia que, sin duda mejorará el precio final.

Resulta inexplicable, pues, que un acreedor permita constituir hipoteca sobre bienes sin haber efectuado ese control previo. En cualquier caso, si el ejecutante es una entidad de crédito y la hipoteca se constituyó con posterioridad al 15 de mayo de 2013, fecha de entrada en vigor de la *Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores*

hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, debería facilitarse al juzgado la tasación obligatoria que se debió realizar conforme a lo previsto en la *Ley 2/1981, de Regulación del Mercado Hipotecario*. Esta tasación es necesaria para poder determinar el valor de subasta. Por lo menos, el certificado final de esa valoración tiene que haber sido incorporado a la escritura de constitución de hipoteca que ha de adjuntarse a la demanda de ejecución a fin de que pueda ser admitida a trámite (arts. 129 LH y 682 LEC).

Desgraciadamente, muchas hipotecas constituidas con anterioridad al año 2013 contienen descripciones registrales que no concuerdan con la realidad. En la cuenta de Twitter de la Unidad de Subastas Judiciales de Murcia, se han publicado algunas con la advertencia de que, a pesar de que en la descripción registral consta la existencia de un edificio del que forma parte el piso que se subasta, tal edificio no ha llegado a construirse².

En cuanto a los bienes valorados pericialmente, ya sean muebles, inmuebles o vehículos, tampoco puede acordarse su subasta si el perito no ha sido capaz de localizarlos e identificarlos físicamente. Deberá tenerse constancia de su existencia real, no debiendo admitirse informes de valoración pericial basados exclusivamente en tablas u otros indicadores sin que el perito pueda certificar su existencia y estado actual. Dichos informes, pues, deben realizarse mediante comprobación personal del estado de los bienes, incorporando cuantas fotografías y datos sean necesarios para que los interesados puedan conocer su estado actual con la mayor exactitud posible, sin tener que desplazarse al lugar donde puedan estar depositados. Esto también evitará cualquier alteración posterior del estado del bien, por el propio depositario o por terceros, que pueda dar lugar a una disminución del precio de venta o a reclamaciones por parte del adquirente. Se podrá solicitar, en todo caso, al perito valorador que complete el informe para que cumpla las condiciones expuestas.

En este sentido, los depositarios pueden verse liberados de exhibir los vehículos o muebles a los interesados si a la vista del informe pericial de valoración, se obtiene una información exhaustiva y suficiente sobre su estado actual. En otro caso, el depositario debería asumir la obligación de exhibirlos, con las molestias que esa labor conlleva. En tal caso, debería informar el depositario sobre el modo en que va a facilitar esa comprobación.

Y, finalmente, no debería remitirse una subasta al Portal de Subastas del BOE si resulta imposible localizar la situación del inmueble, o acreditar la existencia o estado del vehículo o mueble. Podría decidirse publicar la subasta con la advertencia destacada de que se realiza en esas condiciones y que el comprador asume el riesgo de que el lote subastado no pueda ser identificado o localizado, o que se desconoce su estado, asumiendo el postor el riesgo o ventura de que, finalmente, no adquiera nada por el precio que ha ofrecido.

2.4. Minoración de cargas registrales preferentes en las ejecuciones hipotecarias.

Una circunstancia básica de la subasta, que debe ser examinada con sumo cuidado por los postores, es la asunción o no de cargas registrales preferentes al embargo o a la hipoteca que se está ejecutando. Está regulado el trámite de liquidación o descuento de cargas preferentes por el art. 666 LEC, previamente a decretar la subasta a consecuencia de un embargo, y, para

² En este enlace se informa que, aunque conste registralmente un edificio compuesto por 17 pisos con trastero y 13 plazas de garaje, en realidad lo que se subasta es un solar: https://twitter.com/subastas_murcia/status/1448927375455031301

ello, es necesario librar oficios a todos los titulares de esas cargas a fin de que informen sobre la subsistencia actual de sus créditos. Se libran los oficios a que se refiere el art. 657 LEC, a los que el acreedor debe contestar exactamente en la forma que se solicita, distinguiendo si el crédito está vencido o no, y si no está vencido qué es lo que resta por pagar, indicando los distintos conceptos y los intereses de demora que se puedan devengar. Es necesario que se dé esa información a los postores a través del Portal de Subastas del BOE, tanto de los oficios remitidos por esos acreedores, como de la liquidación de cargas practicada, en su caso, para que tengan perfecto conocimiento de la situación actualizada de las deudas del ejecutado de las que tendrían que responder si fueran adjudicatarios del bien subastado. No puede ser que el ejecutante conozca el contenido de esos oficios y los demás postores no dispongan de información al respecto, lo que impide una mejor competencia en las pujas, pudiendo aquél quedarse con el inmueble a precios más bajos.

No se regula por la LEC la necesidad de exigir esa misma información de los créditos preferentes cuando se trata de un procedimiento de ejecución hipotecaria, pero eso no significa que no tenga que solicitarse. El mismo ejecutante debería ser el primer interesado en conocer esa deuda preferente para descontarla de la cantidad que esté dispuesta a ofrecer en la subasta, y, si no la solicita, es porque puede haberla conocido por otros medios, procurándose así una posición de ventaja respecto al resto de postores.

La petición de información en la ejecución hipotecaria habría que llevarla a efecto, no a los efectos de descontar esas cargas preferentes del valor de subasta, ya que eso no está permitido por el art. 682.2.1º LEC, que impone como valor de subasta el que los interesados han fijado en la escritura de hipoteca. Esta petición se basaría en el art. 668 LEC, aplicable también a la ejecución hipotecaria, conforme al art. 691.2 LEC. Conforme al art. 668 LEC, los interesados tienen derecho a conocer la minoración de las cargas preferentes. Es decir, si han sido satisfechas total o parcialmente esas cargas. Son frecuentes los casos en que, constando registralmente su existencia, ésta se encuentra económicamente satisfecha. La finca se podría vender informando que no existe deuda alguna, y que la carga solo está pendiente de su cancelación registral, lo que determinaría un aumento considerable de los precios que pretendieran ofrecerse en subasta, al poder descontarse solo los gastos de cancelación registral. Esta información, debería obtenerse del propio ejecutante, cuando él fuera también titular de la carga preferente, también del deudor, si quiere colaborar porque sabe lo que quedará pendiente de pago, o, por último, del juzgado que tramite la ejecución de la carga preferente, si se estuviera reclamando judicialmente. En este último caso, se debería comprobar que en esa ejecución no se ha acordado ya la subasta del inmueble, que dejaría sin sentido la celebración de otra por una carga posterior.

Lo expuesto justifica la necesidad de dirigirse a esos acreedores, a quienes el art. 591 LEC, les impone el deber general de prestar colaboración en las actuaciones de ejecución. Si fuera el propio ejecutante el acreedor preferente y no prestara colaboración, se podría deducir una intención de obstaculizar la participación de otros postores. En tal caso, sería necesario advertirle de que la subasta no se celebrará mientras no facilite esa información.

2.5. La situación posesoria de los inmuebles a subastar.

Una de las informaciones más demandadas por los interesados en participar en subastas es la relativa a si los inmuebles se encuentran ocupados o no, y, en el caso de que lo estuviera, si los ocupantes tienen derecho o no a ser mantenidos en su posesión. El art. 668.2 LEC se hace eco de esa necesidad y obliga a hacer constar la situación posesoria del inmueble en el edicto de la subasta, siempre que constara en el expediente.

A pesar de que siempre hay que comprobar la documentación del expediente para publicar una información concisa al respecto, es frecuente que suela aparecer en el edicto de la subasta la frase relativa a que no consta en el expediente la situación posesoria.

Según el art. 661.1 LEC, basta con que conste de cualquier modo en el expediente, ya sea por manifestación de las partes o porque así resulte de alguna de las diligencias practicadas, o, simplemente, porque alguien comunique al juzgado que hay personas distintas del ejecutado ocupando el inmueble, debe serles notificada la existencia del a ejecución para que puedan presentar los títulos que justifiquen su derecho en el plazo de diez días.

Esto ya permitiría a los interesados conocer fehacientemente esa circunstancia a través del portal de subastas, ya que debe expresarse con el mayor detalle, o, si no, declarar que está desocupado en ese momento, si así se acreditara.

Podría irse más allá, informando si los ocupantes tienen o no derecho de permanencia, pero el art. 661.2 LEC solo permite que se declare ese derecho si lo solicitara el ejecutante antes de anunciarse la subasta. En tal caso, el tribunal tramitaría esa solicitud, mediante la vista prevista por el art. 675.3 LEC. Podrá dictar auto no recurrible declarando que los ocupantes pueden considerarse de mero hecho o sin título suficiente, o podrá declarar que tienen derecho a permanecer en el inmueble, en cuyo caso dejará a salvo las acciones que puedan corresponder al adjudicatario para desalojar los ocupantes. Resalta, por último, el art. 661 LEC que estas declaraciones también tienen que ser incorporadas a la documentación de la subasta que se publique en el portal.

Debería, pues, considerarse una buena práctica, conforme a la pretensión del legislador, la de que el responsable de la ejecución realice de un modo efectivo esa comprobación previa, para evitar, en lo posible, las molestias y dilaciones que se puedan causar al adjudicatario con motivo de la entrega de la posesión, a resolver por el trámite previsto en el art. 675 LEC. Cuanta mayor seguridad jurídica se proporcione a los compradores, mejores precios se ofrecerán.

2.6. Subasta de vehículos y subasta de derechos que corresponden al demandado en los contratos de financiación con reserva de dominio.

Como regla general, no deberían acordarse subastas de vehículos inscritos en el Registro de Bienes Muebles cuyo embargo no conste anotado sobre el propio vehículo, inscrito a nombre del demandado. Se aplican en esos casos las normas de preparación de la subasta previstas para los inmuebles, por tener un régimen de publicidad registral similar, conforme al art. 655 LEC. No obstante, en lo que se refiere a la aprobación de remate, su adjudicación y entrega de la posesión, se deberían aplicar las normas de la subasta de muebles, que se adaptan más a las características de los vehículos que las referidas a los inmuebles.

Como se ha dicho, debería constar en el expediente la correspondiente certificación registral de titularidad a favor del demandados y de las cargas vigentes, expedida por el Registro de Bienes Muebles. En los casos en que existan cargas preferentes al embargo por el que el vehículo sale a subasta, deberán librarse los correspondientes oficios y efectuarse la liquidación de cargas a efectos de determinar el valor del bien en subasta.

En el caso de que se quiera subastar un vehículo con reserva de dominio a favor de la propia financiera ejecutante, también deberá estar anotado el embargo, pero no, como ocurre frecuentemente, sobre los derechos que correspondan al demandado en el contrato de

financiación, sino sobre el propio vehículo. Resulta muy difícil explicar a un postor qué es lo que se va a adjudicar en una subasta de los derechos que corresponden al demandado en ese contrato, que son, además, los que, previamente habrá tenido que valorar el perito. Todo resulta mucho más sencillo si se embarga, se valora y se subasta el vehículo en sí. Esto no será posible mientras la propia financiera no renuncie a su reserva de dominio para que el vehículo pueda ser propiedad del demandado. Para la financiera resultaría sencillo. Solicita el embargo del vehículo y para que pueda anotarse por estar inscrito a nombre del demandado, al tiempo de presentar el mandamiento de embargo, presenta en el mismo momento, y previamente, el documento de renuncia a la reserva de dominio.

En el caso de que eso no se haya llevado a efecto, se puede subastar el propio vehículo, siempre que la financiera presente con anterioridad a la subasta, un documento firmado con todos los requisitos exigidos para su inscripción en el Registro de Bienes Muebles, en el que, declare que, una vez adjudicado el vehículo, renuncia a su reserva de dominio. Aportada esa renuncia, se puede subastar el vehículo, y, tras subastarse, se entregaría ese documento al adjudicatario para que pueda ponerse a nombre del demandado y transmitirse al mejor postor.

2.7. Contenido del decreto de convocatoria de subasta y de su edicto.

Uno de los efectos de la tramitación judicial a través de servicios comunes es la necesidad de normalizar el contenido de determinadas resoluciones para procurar agilidad y seguridad jurídica. Los protocolos de actuación son las mejores herramientas para ello. Las oficinas implicadas deben ser conscientes de la necesidad de que se opere de esa manera alcanzar los objetivos perseguidos.

Precisamente, el decreto de convocatoria de subasta es una pieza básica en la gestión uniforme de la subasta judicial a través de un servicio común procesal. Su estructura y contenido únicos y su sencilla cumplimentación, insertando solo aquellos datos esenciales de los bienes a subastar, son aspectos fundamentales a tener en cuenta en la elaboración del modelo. Su contenido se acomodaría a la normativa aplicables y a las especialidades propias derivadas de la intervención de una oficina especializada.

Como ejemplo de ello, actualmente, en la Región de Murcia, todos los órganos judiciales que acuerdan la subasta en la vía de apremio utilizan un único modelo normalizado, aplicable a cualquier tipo de bien, que se rellena e incorpora por el usuario a la aplicación de gestión procesal. En ese modelo se incluyen las siguientes particularidades:

- La previsión de que, una vez firme, se remitirá copia del decreto a la unidad de subastas, para que se encargue de completar la información y remitirla al Portal de Subastas del BOE. Una vez finalizada la subasta, esa unidad debe informar de su resultado.
- Que el traslado a las partes para mejora de postura se iniciará automáticamente, sin notificación expresa, desde la fecha de finalización de la subasta. El control de ese plazo se realizará exclusivamente por la unidad de subastas.
- Se contiene un requerimiento al Procurador para que facilite a la unidad de subastas toda la documentación necesaria que se le pueda solicitar para la celebración de la subasta.

2.8. La previsión de inicio automático de plazos para mejora de postura.

Se ha mencionado que debería constar en el decreto de convocatoria de subasta que el traslado para mejora de postura se iniciará de modo automático, para que pueda ser controlado directamente por la unidad de subastas. Esto está totalmente justificado para que esa oficina pueda ayudar en la gestión de la subasta.

Conforme al art. 133 LEC, todos los plazos deberían comenzar a correr desde el día siguiente a aquel en que se hubiere efectuado el acto de comunicación del que la ley haga depender el inicio del plazo, y se contará en ellos el día del vencimiento, que expirará a las veinticuatro horas. Añade ese artículo que, cuando la ley señale un plazo que comience a correr desde la finalización de otro, aquél se computará, sin necesidad de nueva notificación, desde el día siguiente al del vencimiento de éste.

Los arts. 650.4 y 670.4 LEC, disponen que, cuando el precio final no alcance los porcentajes mínimos establecidos para que se apruebe el remate, el demandado tendrá un plazo de diez días para presentar un tercero que mejore la postura, y, si transcurrido dicho plazo, no ha lo ha hecho, el ejecutante tendrá un plazo de cinco días para pedir la adjudicación por un precio superior. A pesar de que es perfectamente posible aplicar a ese trámite lo dispuesto por el art. 133 LEC, haciendo esos traslados sean automáticos, existe la costumbre generalizada de que tenga que ser el juzgado el que los realice mediante las correspondientes notificaciones. Eso genera los inevitables *tiempos muertos*, así denominados por la Exposición de Motivos de la LEC, que tanto retrasan la tramitación. En este caso, además, la notificación personal resultaría innecesaria ya que todo el mundo puede conocer el resultado de la subasta, al quedar publicado de modo permanente en el Portal de Subastas del BOE.

Por eso, resulta muy importante advertir a los interesados, tanto en el decreto de subasta, como en el edicto y en el mismo portal de internet, que esos plazos se iniciarán de modo automático con el fin de acelerar al máximo ese trámite que dilata tanto el cobro del precio, la devolución de los depósitos a los postores que han reservado postura y, en definitiva, la adjudicación y entrega de los bienes.

3. Intervención y funciones del servicio común procesal.

Una vez ultimada la preparación de la subasta y acordada su celebración por la oficina encargada de la ejecución, la unidad de subastas, como parte integrante de un servicio común procesal, inicia su labor. Llega el momento de liberar a los órganos judiciales de toda una variedad de actuaciones y trámites que pueden ser asumidos por aquélla siempre que se cumplan determinadas condiciones que son las que se analizan y exponen a continuación.

3.1. Intervención como autoridad gestora de la subasta.

Una vez recibido el decreto de convocatoria de la subasta, la unidad de subastas se convierte en la autoridad gestora. Así denomina la AEBOE al organismo que ha remitido la subasta al portal, y a quien debe informar del resultado y de las incidencias que puedan producirse durante la publicación y desarrollo de la subasta. Se libera así a todos los órganos judiciales de su ámbito, de unas labores que suelen ser incómodas para el personal de la oficina, pero que son esenciales para que la subasta tenga éxito, y no genere incidentes derivados de su falta de especialización.

Tales labores consisten en dar de alta la subasta en el aplicativo de subastas electrónicas de la cuenta de depósitos y consignaciones judiciales, y seleccionar, comprobar e incorporar toda la información y documentación necesarias. También le corresponde remitir la subasta al portal, informar a las partes del modo en que han de abonar la tasa por la publicación de su anuncio en el BOE, controlar su celebración y finalización, o responder a las cuestiones o dudas que puedan plantear los interesados respecto a las condiciones y modo en que pueden participar.

3.2. Comprobación y verificación de la documentación.

Una función de enorme importancia para la unidad de subastas es la de verificación de la información y documentación del expediente o que faciliten las partes. Es ella la que se hace responsable de la corrección y veracidad de los datos que se van a publicar en el portal de subastas. También publicará aquella que haya podido obtener directamente de fuentes públicas o de los registros de apoyo a la actividad jurisdiccional y que permita conocer mejor las características y condiciones de los bienes.

Este deber implica también el de rectificar, de modo inmediato, las inexactitudes u omisiones que se adviertan o que se comuniquen por los interesados, devolviendo la subasta a la oficina de origen en el supuesto de que dicha subsanación no sea posible.

Un cometido fundamental consiste también en garantizar a los postores la vigencia de aquellas cargas registrales cuya ejecución da lugar a la subasta de los inmuebles o de otros bienes sometidos a análogo régimen de publicidad registral. A fin de comprobar esa vigencia, especialmente en aquellos casos en que han transcurrido años desde que se expidió la certificación de dominio y cargas del expediente, podrá incorporar a la documentación una nota simple registral actualizada. Esto permitirá a los postores comprobar todas las cargas que, en ese momento, recaigan sobre los bienes subastados. Esa verificación debería realizarse obligatoriamente en todas las subastas derivadas de embargos y de ejecuciones hipotecarias de las que resulte, a la vista de la certificación de dominio y cargas, la existencia de otras cargas registrales preferentes.

La unidad también comprobará si el embargo que da lugar a la subasta ha caducado por haber transcurrido, desde la fecha de su anotación, prórroga o expedición de certificación de dominio y cargas, el plazo de cuatro años (para los inmuebles) o tres años (para los vehículos). A estos plazos se añadirían, en su caso, los 88 días correspondientes al periodo que va desde el 14 de marzo de 2020, fecha en la que se publicó en el BOE el Real Decreto 463/2020, que estableció el estado de alarma con suspensión de plazos de prescripción y caducidad, hasta el 3 de junio de 2020, fecha en que cesaron sus efectos al amparo de la Disposición Adicional Cuarta del Real Decreto-Ley 21/2020, de 9 de junio. Ello conforme a la interpretación que hace la Resolución de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) de 11 de junio de 2020.

Si se comprueba que la anotación de embargo ha caducado por el transcurso de esos plazos, aunque no conste cancelada registralmente, la unidad de subastas debería archivar la subasta en curso, con comunicación a la oficina judicial que la ha ordenado para que resuelva lo que proceda a fin de que procurar nuevamente la constancia registral de la carga. Si estuviera próxima a caducar, advertirá al ejecutante de esa circunstancia para que se prorrogue antes del inicio de la subasta. La Unidad de Subastas de Judiciales de la Región de Murcia ha publicado en Twitter que ha devuelto a los juzgados 53 lotes cuyos embargos habían caducado después

de haber sido ordenada la subasta³. Basta imaginar los problemas que podrían haber generado la adjudicación de esos bienes cuyo embargo pudiera no estar vigente en el Registro de la Propiedad.

En relación con aquellas ejecuciones hipotecarias en las que haya que informar sobre la minoración de las cargas registrales preferentes y no constaran en el expediente judicial, con el objetivo de no perjudicar el precio final de la subasta, la unidad de subastas tiene facultades para solicitarla directamente al acreedor preferente, siempre que fuera el mismo ejecutante. Si fuera otra persona, la unidad solicitaría a la oficina judicial encargada de la ejecución que libre el oficio correspondiente a ese acreedor para que la facilite. Mientras no se reciba esa información, la subasta no debería ser remitida al Portal de Subastas del BOE. Puede darse el caso, de que no sean localizados los titulares de cargas preferentes, o que, por la antigüedad de su vencimiento, deba suponerse que se pagaron en su momento y, por eso, no consta en la información registral que hayan sido reclamadas. Por ejemplo, puede tratarse de una hipoteca en la que la última cuota del préstamo garantizado venció en el año 2005 y que no conste haber sido expedida la certificación de dominio y cargas que sea consecuencia de su reclamación judicial. En tal caso, se informaría de ambas circunstancias a los interesados para que valoren la posibilidad de considerar que fue pagada en su momento.

Existe un supuesto en que no se puede obligar a las partes a facilitar toda la información necesaria para subastar los bienes. Se trataría de un supuesto en que no existieran acreedores posteriores. Imaginemos que ambas partes están personadas y que se ha solicitado información a las dos. Si ninguna de ellas quiere atender ese requerimiento, ocultando la información, los únicos que pueden resultar perjudicados por la no obtención del mejor precio posible son también ellos mismos. El acreedor sabe que puede no cobrar íntegramente su crédito y el deudor que no obtendrá el mayor sobrante posible, pero si ese es su deseo, se tendrá que subastar en esas condiciones, siempre que se compruebe que, a fecha actual, no hay acreedores posteriores con sus derechos inscritos en el Registro de la Propiedad.

3.3. Remisión y publicación de la subasta en el Portal de Subastas del BOE.

La unidad de subastas se encarga de comunicar al órgano u oficina judicial el momento en que la subasta ha sido remitida al Portal de Subastas del BOE. En esa comunicación se informa de cuál es el número identificador de esa subasta asignado por el portal para su localización por los interesados (asignado por el portal a cada resolución por la que se acuerda una subasta, cualesquiera que sean los lotes que la compongan). También se informa de un número de orden, o código de subasta, que se ha de asignar a cada lote para registro y localización entre todos los lotes registrados.

La unidad debe informar claramente que la subasta no se publicará ni se celebrará mientras no se pague la tasa por la publicación del anuncio en el BOE, y que el procurador del ejecutante es la única persona autorizada para participar como postor sin tener que depositar cantidad alguna. Se informará de cuál es la URL o enlace desde el que el procurador puede descargarse el impreso para pago de la tasa, advirtiéndole que compruebe siempre el DNI que se le ha asignado, ya que si es erróneo no podrá pujar sin consignar, lo que le obligaría a realizar el correspondiente depósito como cualquier otro postor. También podría pedir la cancelación

³ https://twitter.com/subastas_murcia/status/1481316264920465416

de la subasta, lo que le obligaría a pagar de nuevo la tasa exigida para la publicación del anuncio, e informará de la dirección de Internet a través de la cual se puede saber el inicio y el desarrollo de la subasta, o que ésta ha finalizado.

Corresponde a la unidad de subastas la redacción del edicto de la subasta en la forma y con el contenido previsto en su protocolo de actuación, que remitirá al portal del BOE, donde quedará publicado. Un ejemplar del edicto se incorporará por la Unidad de subastas al expediente judicial electrónico para que las partes puedan comprobar que han quedado debidamente plasmadas en él sus condiciones de celebración.

Se reitera en la comunicación que el traslado para mejora de postura será automático desde la fecha de finalización de la subasta. Este aviso también constará en el edicto confeccionado.

Por último, se relacionan todos los lotes con los datos que serán publicados en el portal del BOE para que puedan ser comprobados.

Esa misma comunicación se remite directamente al procurador de la parte ejecutante por correo electrónico, por lo que queda debidamente informado desde ese momento.

3.4. Dirección y control de la subasta. Actualización de la información publicada.

Como mandataria de las oficinas judiciales, le corresponde a la unidad de subastas el control y dirección de todas las subastas que se celebren, debiendo darles cuenta de cualquier incidencia que se produzca en su desarrollo y que pueda vulnerar los derechos de las partes, interesados y postores. Corresponde a aquellas oficinas validar el resultado de cada subasta, adjudicando los bienes a los postores en los casos en que proceda.

La unidad de subastas se encargará, pues, de comprobar el correcto funcionamiento del portal durante la celebración de cada subasta. Atenderá las reclamaciones que puedan presentar los postores respecto a los problemas que puedan tener al registrarse o al efectuar las pujas, solicitando al portal las aclaraciones que considere necesarias. Si considera que esas incidencias pueden haber afectado al correcto desarrollo de la subasta, emitirá el correspondiente informe para que el órgano u oficina que la haya acordado pueda dejarla sin efecto si considera que la incidencia comunicada ha influido en el resultado de la subasta, afectando al derecho a la tutela judicial efectiva, con perjuicio para las partes, interesados y postores.

Previamente a ordenar la cancelación o suspensión de una subasta, la oficina judicial podría comunicarse con la unidad para que informe sobre la posibilidad de subsanar el defecto causante de la incidencia, ya que, en algunos casos, es posible rectificar información de la subasta durante su celebración, para evitar tener que cancelarla o suspenderla.

Durante la celebración de la subasta, el juzgado también puede solicitar a la unidad de subastas que incorpore nueva información o documentación o que actualice la existente, lo que se llevará a efecto sin problemas mientras no haya pujas. En el caso de que hubiera pujas, se informaría al juzgado de esa circunstancia por si se considerara conveniente cancelar la subasta y publicarla de nuevo con la información completa desde su inicio. Esto evitaría posibles reclamaciones por parte de aquellos postores que hubieran pujado sin conocer esa información añadida.

3.5. Tramitación posterior a la subasta y gestión de cobro.

Finalizada la subasta, el BOE comunica su resultado a la unidad de subastas, en su condición de autoridad gestora. Esta, a su vez, traslada el resultado a la oficina judicial que ha acordado la subasta.

En el caso de que no hubiera postores, la unidad declarará que la subasta ha resultado desierta, informando directamente al ejecutante que tiene veinte días hábiles desde la fecha de finalización para solicitar en el juzgado la adjudicación de los lotes.

Si hubiera postores, en los casos en que el precio cubra los porcentajes mínimos, también se comunicará al postor para que, en el plazo legalmente previsto, ingrese en la cuenta de la unidad el importe ofrecido en la subasta, descontado el depósito previo.

La gestión de los depósitos y los requerimientos de pago del resto del precio se realizan por la unidad de subastas. No se requerirá de pago al ejecutante que haya sido mejor postor, aunque ofrezca una cantidad superior a la reclamada por principal, ya que se exige la práctica de liquidación de costas e intereses a efectuar por la oficina judicial. Será esta oficina la que, una vez practicada la tasación, requiera al ejecutante del pago de lo que exceda al crédito reclamado. Por ese motivo, siempre que sea el ejecutante el mejor postor, se ordenará inmediatamente la devolución de depósitos a los postores que hubieran reservado su postura.

Finalizada la subasta, el BOE transfiere a la cuenta de la unidad de subastas el depósito del mejor postor, facilitando su identidad y datos de contacto. La unidad le requerirá el pago del resto del precio, que se ingresará en la misma cuenta. Una vez completado el precio, se transferirá todo a la oficina judicial que acordó la subasta para que dicte el decreto de adjudicación.

No hay que olvidar que cuando se trata de bienes muebles o vehículos, no es necesario dictar decreto de adjudicación para proceder a su entrega al mejor postor. Conforme al art. 650.1 LEC, dictado el decreto de aprobación de remate y pagado el precio, se llevará a efecto la entrega del bien, sin perjuicio de que la adjudicación, necesaria en los vehículos para hacer la transferencia, se haga posteriormente.

Si el mejor postor no completara el precio, la unidad de subastas ha de solicitar al BOE que le informe de quién es el siguiente mejor postor que haya reservado su postura. Si lo hubiera, será la misma unidad la que también le requerirá del pago del resto del precio, y así sucesivamente. Si no hubiera postores con reserva de postura, se comunicaría esa circunstancia y se transferirá la consignación del postor para que la oficina judicial declare la subasta en quiebra y dé a la consignación el destino que proceda.

En los casos de traslado para mejorar la postura, la unidad de subastas computará los plazos para que se lleve a efecto a partir de la finalización de la subasta. Primeros diez días hábiles para todos los demandados, siguientes cinco días hábiles para el ejecutante. Finalizados los plazos, solicitará información a la oficina judicial de si ha habido alguna comparecencia al respecto, y en el caso de que no la hubiera habido, requerirá el pago del resto del precio. Ingresado éste, se transferirá a la cuenta de la oficina judicial para que se dicte el decreto de adjudicación.

Las comparecencias de mejora de postura y cesión de remate se deben llevar a efecto siempre en las oficinas judiciales que hayan acordado la subasta.

3.6. Asistencia a postores e interesados.

La centralización de la gestión de las subastas judiciales a través de la unidad de subastas implica también la asignación, casi en exclusiva, de la asistencia a las partes del expediente y demás interesados para informarles sobre las características y condiciones de las subastas que se celebran a través del Portal de Subastas del BOE. Las oficinas judiciales pueden derivarle todas aquellas peticiones de información que se refieran a esos aspectos y que no estén seguras de poder resolver directamente. Para ello, se pone a disposición de la ciudadanía, y así figura publicado en el Portal de Subastas del BOE, el teléfono de contacto y la dirección de correo electrónico de la unidad.

Además de esa atención individualizada, para poder facilitar una información general y completa relativa a las condiciones concretas de cada subasta, la unidad se encarga de elaborar y mantener actualizados distintos folletos informativos con los que se pretende hacer más fácil la comprensión de los tecnicismos legales.

Durante la celebración de cada subasta, le corresponde a la unidad estar al tanto de cualquier tipo de incidencia que le puedan comunicar los interesados en participar o los postores. Le corresponde a ella verificar esas incidencias y dar cuenta a la oficina ordenante de la subasta, de las que pudieran afectar a su resultado final, por si fuera necesario dejarla sin efecto.

Tras la subasta, la unidad se pone en contacto inmediatamente con quien haya sido el mejor postor, a quien le confirmará el resultado de la subasta. También puede informarle sobre el modo en que ha de acreditar su representación, si ha actuado como representante de otro. Por último, le explicará cómo ha de pagar el resto del precio ofrecido, y los trámites que han de realizarse para obtener la adjudicación y entrega de los bienes.

Una vez que la unidad de subastas haya comunicado el resultado y transferido el precio de remate, en su caso, a la oficina encargada de la ejecución, se traslada a ésta el deber de atención al mejor postor, facilitando la información que se le solicite. Esa oficina será la encargada de la adjudicación y entrega de los bienes, y debería mantenerle al tanto, a través del correo electrónico o del teléfono facilitados por él, del estado del trámite en que se encuentra el procedimiento. No debe serle exigida su presencia física en la oficina, ni la personación por medio de abogado y procurador, para llevar a efecto esos trámites. La remisión de las notificaciones y de la documentación relativa a la adjudicación de los bienes podría realizarse por la oficina judicial a través del correo electrónico facilitado por el postor.

En el caso de que la oficina judicial no respondiera a las peticiones de información del postor, la unidad de subastas, si ha sido informada de la incidencia, se pondrá en contacto con aquella oficina para que pueda tomar las medidas que procedan para atender esas consultas. Y si la unidad de subastas recibiera peticiones de información una vez concluida su intervención, las derivará a la oficina correspondiente para que le dé el curso pertinente.

3.7. Asesoramiento y apoyo a las oficinas y órganos judiciales.

Otra de las grandes ventajas de la creación de la unidad de subastas como oficina especializada, es la de poder realizar funciones de asesoramiento y apoyo a los órganos judiciales en el ejercicio de su función jurisdiccional. Esta función puede desarrollarse en momentos distintos del trámite de subasta.

En la fase de preparación de la subasta, la unidad de subastas puede ser consultada, verbalmente o mediante la emisión de informe escrito, respecto a cualquier cuestión relativa sobre el modo más ágil y efectivo de celebrar la subasta y sobre la conveniencia o no de formar lotes de bienes.

En las subastas voluntarias, y también en aquellas acordadas en ejecución de sentencia que ordena la división de la cosa común mediante subasta pública, se han de establecer condiciones especiales. Estas condiciones han de ser distintas de las previstas para la vía de apremio por la LEC. En esos casos, se podría dar traslado a la unidad de subastas de las condiciones propuestas por las partes a fin de que pueda emitir un informe sobre si se adaptan a las condiciones de celebración del Portal de Subastas del BOE y sobre si se considera que son las más adecuadas para obtener el mejor resultado para todos los interesados, sugiriendo las modificaciones que considere oportunas. Si por la oficina judicial se señalara una comparecencia para la determinación de esas condiciones, se podría dar intervención en ella al personal de la unidad para que pueda colaborar en el establecimiento de las mejores condiciones para la subasta.

También podría colaborar en la resolución de recursos o reclamaciones en relación con subastas o actuaciones en las que haya intervenido la propia unidad de subastas. Presentado el recurso o reclamación, se le daría traslado a fin de que emitiera informe al respecto de si, según su criterio, procedería o no estimar el recurso o la reclamación. Este informe se incorporaría al expediente judicial electrónico, para su traslado a las partes, y podrá ser tenido en cuenta a la hora de resolverlos.

3.8. Difusión de la subasta judicial y publicación de sus resultados.

El Portal de Subastas del BOE se encuentra alojado en el dominio de uno de los portales de internet de las administraciones públicas más visitados en Internet, que depende de la AEBOE. Esto permite garantizar la máxima publicidad de las subastas que en él se publiquen.

Debe reconocerse, no obstante que, socialmente, todavía existe un cierto recelo en participar en las subastas judiciales, que arrastran una mala fama ancestral motivada por las prácticas fraudulentas derivadas de su celebración presencial y sin apenas publicidad, y por la demora e incidencias que pueden suponer la adjudicación y entrega de los bienes.

Considerando que la creación del Portal de Subastas del BOE ha supuesto la transformación radical de la subasta judicial, es necesario, pues, que se le dé la máxima difusión, tanto a esta forma de celebración electrónica, que garantiza la máxima confidencialidad y seguridad para los postores, como a la divulgación y explicación de los trámites que conlleva la subasta. Para ello, debe fomentarse la posibilidad de utilizar las redes sociales para dar la máxima transparencia a lo que es el acto propio de la subasta judicial.

De un modo pionero, la Secretaría de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Murcia ha autorizado la creación, a través de la plataforma Twitter, de la cuenta oficial de la Unidad de Subastas Judiciales de la Región de Murcia, https://twitter.com/subastas_murcia, cuyo fin es dar a conocer al público en general el funcionamiento de la subasta judicial, informando de sus características y de los resultados de las que gestiona la unidad.

Corresponde también, informar a los interesados, a través de ella, de los riesgos e inconvenientes que puede conllevar la participación en una subasta judicial porque siempre se

debe procurar que, quienes participen en la subasta, valoren el trato recibido y la veracidad del contenido publicado en el portal. Si se cumple ese objetivo, se incrementará la participación y competencia en cada subasta, y se obtendrán mejores resultados.

En concreto, la utilización de esta red social se hizo necesaria en las denominadas subastas con puja secreta. Desde 29 de abril de 2021, se están celebrando subastas en fase de liquidación concursal, ordenadas por los Juzgados de lo Mercantil y Primera Instancia de la Región de Murcia, en las que se exige que la unidad de subastas intervenga en ellas para que los postores no puedan conocer el precio máximo que se vaya ofreciendo durante su celebración. Esto se hace porque se considera que, en esas subastas, en las que pueden adjudicarse los bienes a un precio mínimo, el resultado será mucho mejor si un postor no conoce si hay otros postores, ni el importe de sus pujas. Ejemplo de ello es una subasta de participaciones sociales en las que hubo un solo postor que, pudiendo quedarse el lote por 100 euros, ofreció la cantidad de 30.001 euros, algo impensable si hubiera sabido que no había ninguna otra puja más⁴. Los acreedores del concurso obtuvieron 29.901 euros más que si se hubiera utilizado el sistema ordinario.

Mientras la AEBOE no implemente las modificaciones técnicas que permitan adaptar el portal a esa condición exigida por la autoridad judicial, la unidad de subastas introduce una puja al inicio del periodo de pujas, llamada “puja de cobertura”, de 8.888.888,88 euros, que no va a ser tenida en cuenta a efectos de determinar quién ha sido el mejor postor. Esa puja es la única que se mostrará por el portal durante la celebración y es la que impide a los postores conocer la existencia de otras. Esta circunstancia hace que el precio final de la subasta que muestra el Portal de Subastas no sea el ofrecido por quien resultó ser el mejor postor. Pues bien, gracias a esa cuenta de Twitter, cualquier persona puede conocer el resultado de las subastas con puja secreta porque ahí queda publicado.

Todo ello debe contribuir a dar transparencia y cercanía a un trámite que resulta fundamental en el buen fin de los distintos procesos de ejecución sobre los bienes de los deudores. De hecho, se está publicando a través de esa red social información y fotografías de aquellas subastas que se consideran más interesantes para la ciudadanía, de las que se hace un seguimiento hasta que el precio ofrecido en ellas es abonado por el postor o, en su caso, si la subasta ha resultado quebrada. La transparencia llega al punto de publicarse a través de esta red social información sobre todas las pujas efectuadas, cuando se considera que esa publicidad no perjudica el buen fin de la licitación. Hasta la fecha, la unidad lleva publicados más de 1.000 tuits informativos.

4. Régimen de comunicaciones con los órganos judiciales.

Un aspecto muy importante para el buen funcionamiento de un servicio común es la forma en que debe comunicarse con las oficinas a las que presta servicio, debiendo procurarse la máxima agilidad y eficacia.

La unidad de subastas tiene creado un buzón propio en Lexnet que le permite dirigir comunicaciones a cualquier órgano judicial de España. Dentro de los buzones colectivos,

⁴ La información sobre esta subasta y su resultado fue publicado en https://twitter.com/subastas_murcia/status/1450375591564300294

aparece incluido en los Servicios Jurídicos de Otros Organismos, y, dentro de ellos, aparece con la siguiente denominación: SCEJ DE MURCIA.SEC.SUBA. ELECTRONICAS. Tiene un perfil similar al que pueda tener la Abogacía del Estado, por ejemplo. Le permite hacer comunicaciones a órganos judiciales, que quedarán incorporadas el expediente que corresponda, y recibirlas desde ellos. No es posible, en cambio, realizar a través de Lexnet notificaciones a las partes de los expedientes.

Por eso, debe reseñarse especialmente el modo en que la unidad está en condiciones de relacionarse con los órganos judiciales. Así, todos los decretos de convocatoria de subasta, y sus modificaciones o aclaraciones, se le pueden remitir a través de Lexnet, y a ellos puede adjuntarse la documentación necesaria para su celebración. También se pueden comunicar a través de Lexnet aquellas otras resoluciones relevantes respecto de las cuales se considere necesario que quede constancia en el expediente digital de su envío a la unidad de subastas.

En concreto, debería adjuntarse al decreto de subasta toda la documentación relativa a los bienes subastados, que conste incorporada al expediente en formato digital y que contenga información que deba ser publicada en el Portal de Subastas del BOE. En concreto, se deberían adjuntar:

- Las certificaciones de dominio y cargas expedidas al inicio de la ejecución.
- Los informes periciales de valoración de los bienes.
- Las liquidaciones de cargas preferentes, del art. 666 LEC.
- Las contestaciones a los oficios de los acreedores que informen sobre el saldo actualizado de las cargas preferentes, tanto en las ejecuciones ordinarias como en las ejecuciones hipotecarias.
- La resolución (caso de existir) a que se refiere el art. 661.2 LEC resolviendo sobre si el actual ocupante del inmueble tiene o no tiene derecho a permanecer en el inmueble una vez que se haya adjudicado.
- Cualquier otro documento o resolución que pueda contener información de interés para la subasta.

Para otras comunicaciones, de carácter más informal, se puede utilizar el teléfono o el correo corporativo de cada oficina. Este mismo correo es el que debe ser utilizado por la unidad de subastas para dar cuenta a las partes personadas y a los postores de los acontecimientos relativos a la gestión de la subasta y para solucionar cualquier duda o incidencia que pueda producirse.

Por su parte, la unidad puede comunicar a los órganos judiciales, a través de Lexnet, los siguientes acontecimientos de especial interés:

- La remisión de la subasta al Portal de Subastas del BOE, a la que se adjuntará el edicto de subasta.
- El inicio de la subasta, del que habrá que dar traslado a las partes personadas.
- La finalización de la subasta con comunicación del resultado.
- La petición de informe sobre si ha sido mejorado el precio ofrecido por el postor, que deberá contestarse a la mayor brevedad posible para poder seguir el trámite.
- La comunicación del pago o impago del precio por el postor.

- La transferencia de cantidades a la cuenta del juzgado.
- La cancelación o archivo de la subasta o de alguno de los lotes por parte de la unidad de subastas, siempre que no exista una resolución previa del juzgado.
- Cualquier otra información que la Unidad de Subastas considere necesario incorporar al expediente digital para su constancia. Esto incluye los informes que pueda emitir la unidad de subastas, de oficio o a petición de cualquier oficina judicial en relación con subastas en las que haya intervenido.

Todas las comunicaciones que remite la unidad, incluidas las realizadas a través de Lexnet, se pueden dirigir también al correo corporativo de la oficina. Para que las oficinas destinatarias puedan conocer aquellas comunicaciones que la unidad ya ha incorporado a Minerva a través de Lexnet, en la parte superior del cuerpo de cada mensaje, puede aparecer la siguiente indicación: *AVISO. Acontecimiento incorporado a Minerva, vía LEXNET, pendiente de aceptar por el juzgado.* Lo que se pretende con ese aviso es informar que no es necesario que esa oficina incorpore el acontecimiento en la aplicación de gestión procesal porque ya lo ha hecho la propia unidad utilizando Lexnet. También se avisa que debe ser aceptado por la oficina para poder cumplimentarse.

Por último, existe una comunicación a la que las oficinas judiciales deben prestar especial atención y ser tramitadas preferentemente: la del inicio de la celebración de la subasta. El juzgado debe dar inmediatamente traslado a las partes personadas de que la subasta ya está en marcha. En principio, solo la parte ejecutante lo sabe porque depende del momento en que ella pague la tasa por la publicación de su anuncio en el BOE. El ejecutante no suele comunicar al juzgado ese hecho, y, por eso, debe darse traslado de ese inicio a las demás partes personadas para que puedan enterarse de este trámite fundamental de la ejecución. Debe tenerse en cuenta, además, que, como su periodo de celebración, de veinte días, se computa por días naturales, puede iniciarse y finalizar durante el mes de agosto, aunque sea inhábil. Esta circunstancia también podría ser utilizada por el ejecutante para celebrar la subasta sin conocimiento de las demás partes.

5. CONCLUSIONES

Tras la exposición efectuada, corresponde al lector valorar si, la intervención de una unidad especializada en la gestión de subastas judiciales justifica su inclusión dentro de un servicio común procesal. Si realmente libera de carga de trabajo a los órganos judiciales, si agiliza los trámites judiciales, si los reviste de una mayor calidad, o si aumenta la seguridad jurídica. También son aspectos evaluables su implicación en la atención a las partes, interesados y postores, y si puede servir como herramienta básica de apoyo en el ejercicio de la actividad jurisdiccional de los juzgados y tribunales, actuando en una fase preventiva, asegurando una correcta realización del trámite, como en un momento previo a la resolución de los incidentes que puedan producirse, por la vía de informe.

Esta podría ser la base desde la que pueden partir las distintas administraciones competentes, para implementar aquellas mejoras normativas, técnicas y organizativas, algunas judiciales y otras no, que permitan avanzar en la mejora del sistema de la subasta judicial, multiplicando los efectos positivos que su celebración electrónica a través de medios y servicios públicos ya está teniendo.