



IGNACIO DE ANZIZU PIGEM – JULIO 2015

SUBASTAS JUDICIALES ELECTRÓNICAS
ENTRADA EN VIGOR 15 DE OCTUBRE DE 2015

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/07/14/pdfs/BOE-A-2015-7851.pdf>

El pasado 14 de julio de 2015 se publicó en el BOE (Núm. 167; Sec. I. Pág. 58125) 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. Con esta ley se reforman los preceptos necesarios de la LEC para que, a partir de su entrada en vigor el próximo 15 de octubre de 2015, las subastas que tengan lugar en sede judicial se realicen de manera electrónica, esto es, a través de internet.

En estas líneas pretendo resumir los elementos aspectos básicos de la nueva **subasta online**, cuyos aspectos esenciales se regulan en el nuevo redactado del art. 648 LEC.

La subasta electrónica se aplicará a todas las subastas judiciales derivadas de **procedimientos de ejecución**, ya sean subastas de bienes muebles como de bienes inmuebles, incluso los hipotecados. Es decir, a partir del próximo 15 de octubre, todas las subastas judiciales serán online. Se trata de dotar a la vía de apremio de los medios propios de la sociedad digital actual ya que hoy falta publicidad y difusión, lo cual limita enormemente la concurrencia. Además, las subastas presenciales tienen un acceso limitado y un rigor formalista hoy ya superado, obligando al desplazamiento y a estar en un lugar, día y hora determinados en la sede judicial.

Debe destacarse que todas las subastas electrónicas se realizarán a través de un único portal web de la Agencia Estatal del **Boletín Oficial del Estado** donde cada subasta estará dotada con un número de identificación único. La existencia de un solo portal facilitará que el usuario se familiarice pronto con esta nueva modalidad, además de permitir la existencia de una única base de datos que, con un solo motor de búsqueda, abarcará la práctica totalidad de las subastas públicas, facilitando enormemente la actuación de los usuarios (interesados y postores) y aportará posteriormente todo tipo de información y estadísticas.

El encargado de dirigir la subasta seguirá siendo el **Secretario Judicial** pero en colaboración con el portal del BOE y su sistema de certificación electrónica. A través de este sistema se certificará el tiempo y la trazabilidad de todos los procesos, manteniéndose los estándares de seguridad jurídica del procedimiento, protección del deudor y cumplimiento de la ley; además de garantizarse de forma absoluta la transparencia del procedimiento. Al Secretario judicial le corresponde, en todo caso, mantener un control continuado: el inicio de la subasta, ordenar su publicación con

remisión de los datos necesarios, así como, en su caso, su suspensión (por ejemplo, en el caso sobrevenido de declaración de concurso del deudor) o su reanudación. Terminada la subasta, el Portal de Subastas remitirá información certificada al Secretario judicial en la que indicará ordenadamente las pujas, encabezadas por la vencedora.

Como primer aspecto novedoso, todas las subastas se **publicarán en el portal específico del BOE** (Art. 645, 646, 667, 668 y 691 LEC). En él se colgarán los edictos anunciando la subasta y las condiciones de la misma. No dejaremos de encontrar anuncios en el tablón del juzgado pero será meramente a efectos informativos. Unificar la publicidad de todas las subastas judiciales a través de una única web es, sin duda, un paso adelante en cuanto a facilidad y difusión pero el aspecto negativo es que el ejecutante se verá ahora obligado al pago de esta publicidad en el BOE, sin perjuicio de incluir estos gastos de publicidad en la tasación de costas. Sí es positivo saber que la publicidad del portal del BOE será más completa que la actual, ya que incluirá la certificación registral de la finca así como la información sobre la situación posesoria, la referencia catastral y, si fuera posible, información gráfica, urbanística y medioambiental; todo ello gracias a la interacción con el Registro de la Propiedad .

La subasta se **iniciará transcurridas al menos 24 horas desde la publicación en el BOE.**

Para **participar en la subasta** será necesario:

- Identificarse de forma suficiente: registrarse como usuario del portal de Subastas Judiciales utilizando un certificado electrónico o bien registrarse de modo presencial en las oficinas judiciales, donde se dará un *login* y contraseña.
- Declarar que se conocen las condiciones de la subasta.
- Realizar la consignación del depósito fijado para la subasta, en general el 5% del valor de tasación de los bienes.
- Acceder como usuario registrado y rellenar un formulario de acreditación de postor por Internet para la subasta.

Según la prueba piloto que se está desarrollando en la Región de Murcia, para consultar la información o bien para seguir en directo la celebración de la subasta no es necesario identificarse.

El segundo aspecto novedoso y que marca la gran diferencia en la subasta online es que **se admitirán pujas durante un plazo de 20 días naturales desde la apertura de la subasta** y ésta no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura (aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de 20 días por un máximo de 24 horas) (Art. 649 LEC).

Como se ha dicho, al **cierre de la subasta**, el Portal de Subastas remitirá al Secretario judicial información certificada de la postura telemática que resulte vencedora y del resto de ofertas por orden decreciente de importe y de fecha en el caso de ser la oferta idéntica. El Secretario judicial dejará constancia expresando el nombre de quienes

hubieran participado y de las posturas que formularon. Finalizada la subasta se liberarán los depósitos excepto el que corresponda al mejor postor y el de los demás postores si solicitan reservar su postura (art. 652 LEC).

Como apunte final me gustaría reconocer la conveniencia de apostar por la subasta electrónica. La **transformación digital** es algo esencial y necesario en la Administración de justicia y es un acierto usar las herramientas online para conseguir resultados en la fase de apremio de nuestras ejecuciones judiciales. Hoy, casi el 80% de la población española usa internet; el uso de las TIC y el desarrollo de nuestra sociedad hacia un mundo cada vez más digital y global es imparable.

Aplaudo que se haya apostado por un medio que permite la difusión y la publicidad de las subastas judiciales para acercarlas al público. Este medio también permite huir de las rarezas y costumbres de cada oficina judicial; la subasta online es también una apuesta por la transparencia del procedimiento.

Ahora bien, en estos momentos la inmensa mayoría de las subastas judiciales quedan desiertas. Y ello no es sólo debido a los formalismos propios de un procedimiento judicial; el importe del depósito para poder pujar se redujo en 2013 del 20% al 5% del valor del inmueble y se devuelve ese mismo día si no se adjudica. Tampoco es debido exclusivamente a la falta de publicidad. Lo que marca la diferencia es que los precios no son atractivos como consecuencia de las altas tasaciones efectuadas en los años de la burbuja inmobiliaria, los valores de adjudicación están por encima de los precios de mercado.

Pero la intención esencial de esta reforma, tal como indica la exposición de motivos de la Ley 19/2015, es la “obtención del mayor rendimiento posible de la venta de los bienes”. La subasta judicial online es un paso adelante pero le costará desenvolverse bien en un mundo donde los *ebays* y *wallapops*, por poner algunos ejemplos, tienen la partida ganada desde hace tiempo porque entienden mejor la sociedad digital española: sólo se busca el chollo, la ganga. Esto contradice el espíritu mismo de la subasta judicial, una subasta única, donde se busca obtener el mayor rendimiento en beneficio de ambas partes; del ejecutante y del ejecutado. En este caso, es negativo que el acreedor deba asumir nuevos gastos (publicidad) para ver satisfecho su crédito si la subasta seguirá resultando desierta. La subasta online es un paso adelante pero todavía queda mucho para lograr los objetivos.