

# **DIRECTRICES DE LA SUBASTA ELECTRÓNICA. ANÁLISIS DE LA FUNCIONALIDAD DE LAS SUBASTAS JUDICIALES EN LA CUENTA DE DEPÓSITOS Y CONSIGNACIONES**

**Electronic Auction Guidelines. Analysis of the functionality of judicial auctions in the Deposit and Consignment Account**

Por Conrado Javier González Caballero

Letrado de la Administración de Justicia

cgc83@madrid.org

Artículo recibido: 11/05/19 | Artículo aceptado: 01/07/19

## **RESUMEN**

Se abordan en este artículo diferentes cuestiones de las subastas electrónicas en los procesos de ejecución tras la modificación operada por la Ley 19/2015, de modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, exponiendo las normas procesales más importantes que las regulan, y analizando con detalle el procedimiento para realizar el alta y gestión de las mismas en la aplicación de la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del Juzgado. También se estudian las funciones del Letrado de la Administración de Justicia en el impulso de la subasta electrónica y la conexión de las aplicaciones de los órganos judiciales con el Portal de Subastas del Boletín Oficial del Estado, sede electrónica en donde se celebran las subastas en la actualidad.

## **ABSTRACT**

This article addresses different issues of electronic auctions in the enforcement processes after the modification operated by Law 19/2015, amending the Civil Procedure Act, setting out the most important procedural rules that regulate them, and analyzing in detail the procedure to carry out the registration and management of the auctions in the application of the Account of Deposits and Consignments of the Court. It also studies the functions of the Lawyer of the Administration of Justice (Judicial Counsellor) in the impulse of the electronic auction and in the connection of the applications of the judicial branch with the Portal of Auctions of the Official State Gazette, electronic headquarters where the auctions are held in the present.

## **PALABRAS CLAVE**

Subastas, electrónicas, ejecución, gestión, Letrado, Administración, Justicia, aplicaciones

## KEYWORDS

Auctions, electronic, execution, management, Counsellors, Administration, Justice, applications.

**Sumario:** 1. Introducción a las subastas electrónicas. Base normativa y principios fundamentales. 2. Examen de la normativa procesal de las subastas electrónicas. 3. Gestión de las subastas electrónicas en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del órgano judicial. 3.1. Procedimiento de alta de las subastas electrónicas. 3.2. Listado y modificación de las subastas electrónicas. 3.3. Actuación del Letrado de la Administración de Justicia tras la celebración de la subasta electrónica 4. Conclusiones y propuestas.

### **1. Introducción a las subastas electrónicas. Base normativa y principios fundamentales**

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, que modificó diversos artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil en el procedimiento de ejecución e introdujo la celebración de las subastas judiciales de forma electrónica, ha supuesto una gran revolución en esta materia, ya que se ha pasado de una forma de celebración presencial en los Juzgados, concurriendo los participantes en unidad de acto ante el Letrado de la Administración de Justicia, a una forma de celebración telemática a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado, fuera de los órganos judiciales.

Esta reforma, que ha supuesto la necesidad de implantar un sistema informático capaz de gestionar todas las subastas judiciales, no sólo en el ámbito civil sino también en el penal y en el mercantil, perseguía según la Exposición de Motivos de la Ley una serie de objetivos. En primer lugar, otorgar una mayor publicidad a los procedimientos de subastas judiciales que se celebrasen en todo el territorio nacional, proporcionando una mayor facilidad a los ciudadanos para participar en la subasta electrónica, sin necesidad de desplazarse hasta la sede judicial, a todas las horas y durante todos los días del año.

En segundo lugar, y derivado de la mayor publicidad conferida a las subastas, facilitar la mayor información posible a los participantes, tanto de la subasta como la de los bienes objeto de la misma. Y todo ello, dotándola de las mayores garantías jurídicas, con la necesidad de identificarse por medio de certificado electrónico de firma reconocida, para una mejor seguridad del sistema.

En cuanto a la **normativa jurídica que lo regula**, comprende por una parte la Ley de Enjuiciamiento Civil, tras las modificaciones operadas por la **Ley 19/2015 de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la**

**Administración de Justicia y el Registro Civil; y por otra, la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de modificación de la LEC en el ámbito de las nuevas tecnologías.** En estas dos leyes se introdujo el marco normativo para la celebración telemática de las subastas en el Portal de Subastas del BOE, incluyendo el contenido del anuncio de la subasta (646 de la LEC), los requisitos para participar en la subasta (648 de la LEC), la convocatoria de la subasta (667 de la LEC) y la publicidad de la misma (668 de la LEC) entre otros, que han configurado la subastas electrónicas tal y como las conocemos en la actualidad.

Además de esta normativa básica, se regularon otros aspectos accesorios de las subastas electrónicas a través de dos normas particulares. La primera, la **Circular 2/2015, del Secretario General de la Administración de Justicia**, relativa a la entrada en funcionamiento de la funcionalidad de “Subastas Judiciales Electrónicas” en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de la aplicación Santander Justicia, y la segunda, **el Real Decreto 1011/2015, de 6 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para formalizar el sistema de consignaciones en sede electrónica** de las cantidades necesarias para tomar parte en las subastas judiciales y notariales, que se realizará de manera telemática conectándose el Portal de Subastas del BOE con la AEAT.

El sistema de subastas electrónicas, desde el punto de vista del Letrado de la Administración de Justicia, se sustenta en dos pilares fundamentales que están interconectados entre sí. En primer lugar, **la Cuenta de Depósitos y consignaciones de cada Juzgado**, y cuyos responsables son los Letrados Judiciales de cada uno de los Juzgados que gestionan las subastas electrónicas, que constituyen la Autoridad Gestora de la Subasta. Tras varias versiones de la aplicación, desde el 15.06.2018, se han incorporado una serie de novedades que han dado una mayor publicidad a las subastas, permitiendo mejoras en su gestión derivadas de la experiencia adquirida, gracias al impulso del Ministerio de Justicia.

Por otra parte, el segundo pilar fundamental es el **Portal de Subastas de la AEBOE**, que podría considerarse como la sede electrónica en donde se celebran las subastas judiciales en la actualidad, que extrae los datos de la Cuenta de Depósitos y consignaciones del Juzgado que gestiona cada subasta, y en el que los ciudadanos, sean o no profesionales, y las personas jurídicas, pueden acceder a la información y a los servicios y trámites electrónicos de dichas subastas, participando en ellas siempre que se cumplan los requisitos legales.

Así, como reflejo de esos principios, el sistema de subastas electrónicas ha tenido un gran éxito en cuanto a la participación de los justiciables. Según fuentes del Ministerio de Justicia y de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado, **en el año 2016 tuvieron lugar 25.666 subastas en el Portal**, de las que se celebraron interviniendo postores un número de 6.423, lo que representa un

25,03% del total de las celebradas. En los posteriores años, se ha seguido una tendencia ascendente, y así **en el año 2017 se realizaron un total de 30.958 subastas**, de las que se celebraron con postores un número de 8.915, representando un 28,80% del total. Y como dato más reciente, **en el año 2018 se celebraron 23.767 subastas en el Portal**, interviniendo postores en un número de 9.351, lo que representa un 39,34%, siendo previsible que a lo largo del año 2019 siga esa tendencia ascendente en cuanto a la participación de personas ajenas al procedimiento de ejecución.

## **2. Examen de la normativa procesal de las subastas electrónicas**

Expuestos los principios básicos de las subastas electrónicas, y las normas reguladoras básicas, no hay que olvidar que toda subasta está sujeta al cumplimiento de unas normas procesales que vienen reguladas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, y que vamos a pasar a analizar.

Dentro del ámbito civil, la mayor parte de las subastas se sujetan a la normativa establecida en la **Ley de Enjuiciamiento Civil**, que serían las que se celebren en procedimientos de ejecución ordinaria, tanto de título judicial como de título no judicial, y en los de ejecución hipotecaria (artículos 681 y siguientes de la LEC), y aplicable tanto a bienes muebles, como inmuebles, y vehículos. Tampoco podemos olvidar en este ámbito civil, a las Subastas voluntarias, que se han regulado en la **Ley de Jurisdicción Voluntaria, 15/2015 de 2 de julio, entre los artículos 108 a 111**, que son todas aquellas que se realizan fuera de un procedimiento de apremio, y que para su celebración también es posible el funcionamiento del Portal de Subastas de la AEBOE.

Teniendo en cuenta que en el procedimiento civil tiene una capital importancia el principio dispositivo, toda subasta exige una previa solicitud por parte del acreedor ejecutante, que ante la imposibilidad de cobrar el crédito, solicita la enajenación de unos bienes previamente sujetos a esa actividad ejecutiva, para obtener un precio que sirva para ver satisfecho su crédito, en su totalidad o en parte; o bien, adquiriendo la finca objeto de la ejecución con ese mismo objeto.

Antes de iniciarse los trámites de la subasta, y en base a ese principio dispositivo, se requiere la solicitud de convocatoria de la misma, en caso de ejecuciones hipotecarias, previo cumplimiento de los trámites de los artículos 681 y siguientes de la LEC; y en caso de ejecuciones de título judicial o no judicial, el embargo de los bienes objeto de la ejecución, con objeto de practicar anotación preventiva de embargo sobre los mismos de propiedad del ejecutado. Y en este último caso, al desconocer el valor de los bienes objeto de subasta, se requiere el avalúo de los bienes, y la práctica de la liquidación de cargas del artículo 666 de la LEC, que dará lugar a la fijación del valor de los bienes objeto de subasta.

La Ley de Enjuiciamiento Civil impone una limitación con objeto de evitar la celebración de subastas que no satisfagan el derecho del acreedor, evitando un gasto innecesario. Así, dispone el artículo 643.2 de la LEC que *“No se convocará subasta de bienes o lotes de bienes cuando, según su tasación o valoración definitiva, sea previsible que con su realización no se obtendrá una cantidad de dinero que supere, cuando menos, los gastos originados por la misma subasta.*

Pensemos por ejemplo, en vehículos de una gran antigüedad, o bienes inmuebles con gran cantidad de cargas anteriores o preferentes al crédito que origina la subasta, de modo que una vez determinado el valor de los mismos a efectos de tasación, y comparándolo con el principal reclamado en la ejecución y los gastos que origine, el producto resultante de la hipotética subasta, no suponga una satisfacción suficiente para el acreedor cuantitativamente. Como gastos originados por la subasta podríamos entender, los del avalúo en el caso de que haya sido necesario, los ocasionados al Procurador de la parte ejecutante para el pago de la Tasa de subasta, o para el diligenciamiento de la misma.

Si hecha esa operación matemática a priori, puede presumirse por el Letrado de la Administración de Justicia que no cubrirá los gastos de la subasta, se le autoriza expresamente por este artículo para denegarla, resolución que debería revestir la forma de Decreto motivado, en base a que si para la convocatoria de subasta se exige Decreto, con igual razón debe dictarse resolución del mismo tipo para denegar el acceso a la subasta solicitada, y la necesidad de motivación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 208.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Una vez acreditado que se puede ver satisfecho en parte o en todo el crédito del acreedor con la realización de la subasta, deberá convocarse la misma. Así dispone el artículo 644 de la LEC que *“El Letrado de la Administración de Justicia, mediante decreto, acordará la convocatoria de la subasta. La subasta se llevará a cabo, en todo caso, de forma electrónica en el Portal de Subastas, bajo la responsabilidad del Letrado de la Administración de Justicia.*

Se exige el dictado de una resolución por el Letrado de la Administración de Justicia, que reviste la forma de Decreto, por la que se convoque la subasta. Nada se establece respecto al contenido mínimo de este Decreto, por lo que siendo el acto procesal que da inicio a la subasta de los bienes embargados o hipotecados, deberá contener la identificación de los bienes objeto de subasta, con los datos fundamentales de inscripción registral si la hubiere, y sin que sea necesario entrar en más detalle, ya que es una resolución procesal que va a tener su efecto dentro del procedimiento, sólo entre la parte ejecutante y la parte ejecutada, y no frente a terceros que no tienen acceso al mismo.

Será en el edicto que acompañe a la publicación de la subasta, y del que se dará publicidad a través del Portal de Subastas a terceros ajenos a las partes de la ejecución, donde se determinarán todos los extremos de importancia de

los bienes hipotecados o embargados, para el conocimiento de los posibles terceros que participen en la subasta, y de las propias partes del procedimiento.

Como toda resolución dictada en el procedimiento de ejecución, el decreto de convocatoria de subasta debe ser notificada a las partes intervinientes de conformidad con el artículo 151 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien sea a través de sus representaciones procesales o por medio de los medios establecidos en los artículos 155 y 164 del mismo texto legal. Sin embargo, tras la reforma operada por 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, dispone el artículo 645 de la LEC que *“Una vez firme la resolución prevista en el artículo anterior, la convocatoria de la subasta se anunciará en el “Boletín Oficial del Estado”, sirviendo el anuncio de notificación al ejecutado no personado. El Letrado de la Administración de Justicia ante el que se siga el procedimiento de ejecución ordenará la publicación del anuncio de la convocatoria de la subasta remitiéndose el mismo, con el contenido a que se refiere el artículo siguiente y de forma telemática, al “Boletín Oficial del Estado”. Igualmente, y solo a efectos informativos, se publicará el anuncio de la subasta en el Portal de la Administración de Justicia.*

Se ha planteado en la práctica si la publicación en el BOE de la subasta puede suplir la notificación al ejecutado, interpretando literalmente lo dispuesto en el artículo 645 de la LEC, que dispone que el anuncio en el BOE servirá como notificación al ejecutado no personado, por lo que aunque estuviera localizado el ejecutado en un domicilio, no sería necesario que por el órgano judicial que gestione la subasta, se notifique al mismo el inicio del procedimiento de subasta, con los perjuicios que le puede ocasionar, fundamentalmente, la imposibilidad de participar en la subasta por desconocimiento o la privación *de facto* de la posibilidad de liberar el bien subastado de conformidad con el artículo 670.7 de la LEC, por desconocer el momento exacto del remate o adjudicación.

Frente a una interpretación literal del precepto, debe adoptarse una interpretación integradora del mismo, teniendo en cuenta la reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional y del TJUE, y los principios de defensa y tutela judicial efectiva, que requieren una notificación de las resoluciones judiciales a los afectados por las mismas, exigiendo de los órganos judiciales que agoten los medios de averiguación del domicilio real antes de acudir a la notificación por edictos (por todas, Sentencia del Tribunal Constitucional 5/2018, de 22 de enero, BOE núm. 46, de 21 de febrero de 2018). Esta interpretación de lo dispuesto en el artículo 645 de la LEC, tiene más sentido también, ya que es sumamente difícil que el ejecutado, no personado y posiblemente ni notificado, y sólo por edictos; pueda tener conocimiento de la existencia de un procedimiento judicial de subasta de un bien de su propiedad, si no ha recibido la notificación al respecto.

Dentro de los datos que constan en el anuncio de la celebración de la subasta en el BOE, sólo exige el artículo 646.1 de la LEC que se expresen la fecha del mismo, la Oficina judicial ante la que se sigue el procedimiento de ejecución, su número de identificación y clase, así como la dirección electrónica que corresponda a la subasta en el Portal de Subastas. Datos insuficientes para que el ejecutado, sin que le haya sido notificado el procedimiento de ejecución ni la subasta, pueda tener posibilidad de intervenir en la misma. Tampoco cabe una búsqueda en el Portal de Subastas del BOE por nombre del ejecutado, y sólo por circunstancias relativas a la dirección del inmueble, o dirección del depósito de vehículos u otros bienes inmuebles, por lo que resulta casi imposible el conocimiento de que existe la subasta.

Por todo ello, sería necesario en un futuro para la protección del ejecutado poner en práctica y posibilitar el uso del tablón edictal electrónico, previsto ya en el artículo 164 de la LEC, modificado por Ley 42/2015, de modo que se pueda conocer la existencia de algún procedimiento abierto en los Juzgados de España en los que una persona esté interviniendo, dándole la posibilidad de personarse, ya que la eficacia de la notificación edictal tal y como la conocemos ahora es prácticamente inexistente.

Otra de las novedades en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil, fue la previsión del artículo 667, que establece que *“el Portal de Subastas se comunicará, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que éste confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas”*.

La posibilidad de que la información registral de la finca objeto de subasta estuviera permanentemente actualizada sería una gran novedad y muy práctica en el caso de que se pudiera llevar a efecto, ya que permitiría un mayor conocimiento de la situación registral de la finca en el momento de la subasta, al ser frecuente que las certificaciones registrales que acompañan las subastas, en la mayoría de los casos no corresponden al momento mismo de la celebración de la misma, sino que son las que constan en el procedimiento judicial una vez que se expidieron en el momento inicial de despachar la ejecución, de conformidad con el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

No obstante, no está en funcionamiento en la actualidad, ya que no es posible emitir información registral electrónica a través del Colegio de Registradores, según versa en los avisos de las subastas. Y teniendo en cuenta que en muchos casos las ejecuciones despachadas tardan en tramitarse y concluir un gran periodo de tiempo, esas certificaciones pueden estar desactualizadas, sobre todo, y en lo más importante, en los créditos anteriores y preferentes a la inscripción de hipoteca objeto del procedimiento, con los

perjuicios que le pudieran irrogar a los posibles adquirentes, que no tienen un conocimiento exacto en el momento de efectuar las pujas de su situación actual. Por todo esto, sería de gran utilidad la entrada en funcionamiento de la previsión establecida en este artículo, en beneficio tanto de los órganos judiciales como de los justiciables.

### **3. Gestión de las subastas electrónicas en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del órgano judicial**

#### **3.1. Procedimiento de alta de las subastas electrónicas**

Cumplidos todos los requisitos legales, ha de procederse al alta de la subasta en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones por parte del órgano judicial que va a proceder a su gestión, bien sea por el Letrado de la Administración de Justicia, o por el funcionario autorizado para ello, introduciendo los datos exigidos para una correcta identificación de la subasta. En la nueva versión de la aplicación, se han introducido algunas modificaciones que vamos a ir desgranando, y que van dirigidas a dar una mayor publicidad a la subasta.

Deberán determinarse los siguientes datos:

a) Número de la cuenta expediente del procedimiento en el que se celebra la subasta. En el caso de que no exista previamente el mismo, se procederá automáticamente a su creación, de modo que en el caso de que se produzca algún ingreso en concepto de depósito para formalizar las pujas, o se proceda a pagar el resto del remate por medio de postores, o se produzcan ingresos de mejoras de puja, se centralicen todos en esa cuenta expediente abierta para tenerlos individualizados.

b) Determinación de la autoridad gestora, entendido como la oficina judicial encargada de la gestión de la subasta, indicando número de teléfono de contacto, y correo electrónico de la misma. Con respecto a este último, se ha potenciado su importancia, ya que uno de los problemas que se planteaban en la práctica de los Juzgados era la imposibilidad de conocer cuando se iniciaba y terminaba una subasta electrónica, para poder tener control e impulsar el procedimiento sin esperar a que se presentasen escritos por las partes intervinientes o por un postor.

Pues bien, una de las últimas novedades en la aplicación es la remisión automática al correo electrónico fijado al realizar el alta de la subasta, de avisos de los hitos importantes en la subasta, tales como la apertura, la realización de pujas por parte de postores, o la finalización de la subasta, de modo que se puede tener conocimiento de esta circunstancia de manera inmediata, así se puede incorporar al expediente judicial el certificado de cierre de la subasta, y en el caso que hayan participado postores que resulten ganadores, certificado



de la mejor postura, a efectos de proceder al trámite de los artículos 650-651 y 670-671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

c) Fijación de la clase de subasta, que dependiendo de la naturaleza del procedimiento judicial en el que se vaya a celebrar, puede ser de apremio (si se celebrasen en sede de ejecución hipotecaria, ejecución de título judicial o no judicial); voluntaria (en el ámbito de la Ley de Jurisdicción Voluntaria; o en el caso de que sea como ejecución derivada de una Sentencia dictada en procedimiento declarativo ordinario de división de cosa común, en el que se quiere extinguir el condominio con admisión de licitadores extraños), de oficio u otros (en el caso de procedimientos penales o laborales), o Judicial Concursal si es en sede de Juzgados de lo Mercantil.

Posteriormente es necesario determinar si el anuncio que se va a publicar en el Boletín Oficial del Estado es o no gratuito, de gran importancia ya que en el caso de que se trate de procedimientos judiciales distintos al ámbito penal o laboral, o ser beneficiarios de Justicia gratuita, debe pagarse por el acreedor instante de la subasta una tasa por el anuncio de conformidad con el artículo 13 de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público. Dicha tasa deberá ser entregada por parte de la Oficina Judicial directamente en papel, o mediante el enlace a la web del Boletín Oficial del Estado donde consta. Se ha planteado problema en el caso de que, posteriormente al pago de la tasa, se advierta de la existencia de algún error en los datos de la subasta obrantes en el Boletín Oficial del Estado, y antes de su celebración, ya que no se pueden modificar una vez satisfecha la tasa. Para evitar estos inconvenientes, es aconsejable desde los órganos judiciales, mediante diligencia de ordenación, informar a la parte ejecutante, o al instante de la subasta, de la necesidad de comprobar que los datos de la misma son correctos, con la advertencia que tras el pago de la tasa, no se podrán rectificar y sería necesaria la cancelación de la subasta, para su alta posterior, siendo necesario nuevamente el pago de la tasa, al ser otro hecho imponible nuevo.

d) Determinación de las partes intervinientes en la subasta, identificación del acreedor ejecutante o interesados: En la aplicación de la Cuenta de Depósitos y consignaciones se deberá identificar en primer lugar al acreedor ejecutante, con su nombre o denominación sociales, sus datos fiscales, y con la novedad de existir una base de datos de los registrados ya anteriormente en el Portal de Subastas del BOE si son entidades financieras, buscándose a través de su denominación social, aunque sería deseable que se pudiera localizar a través del CIF de dichas entidades en una actualización posterior. Igualmente deberá indicarse el representante del acreedor ejecutante, entendiéndose en la mayoría de los casos de los procedimientos de apremio que será el Procurador debidamente facultado al efecto, sin perjuicio de que en caso de procedimientos

diferentes, se pueda determinar un representante específico para la intervención en la subasta electrónica.

Como novedad en la nueva versión, se permiten búsquedas en la base de datos existentes en la Cuenta de Depósitos de los representantes por NIF, debiendo estudiarse también la implantación futura de esas búsquedas por nombre o apellidos. Se introduce también la posibilidad de que por el sistema de subastas se envíen avisos por vía de mensajes SMS o email, dando más publicidad a la misma y facilitando información al momento de la situación de la subasta a las partes intervinientes.

e) **Edicto y descripción del edicto:** De conformidad con lo dispuesto en 646.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, una parte fundamental de la información que va a tener el público de los términos de la subasta, se contiene en el edicto, entendido como la resolución del órgano judicial en donde se exponen todas las condiciones generales y particulares de la subasta a celebrar, de conformidad con lo dispuesto en la LEC, conteniendo los diferentes extremos de los objetos subastados, y las circunstancias de las partes, y que será adjuntado necesariamente en formato .pdf a través de la Cuenta de Depósitos y consignaciones para su envío al Portal de Subastas del BOE. De dichas condiciones particulares del edicto se hablará más adelante al describir los campos que se pueden introducir en el alta de la subasta dependiendo de la naturaleza de los bienes objeto de la misma.

f) **Principal reclamado:** Por último, otro de los campos que deben de completarse es el relativo a la cuantía de la demanda ejecutiva por principal debido, que será el fijado en el auto despachando ejecución.

Otro apartado de capital importancia en los datos de una subasta electrónica son los **relativos a los bienes objeto de la misma**, que como hemos visto pueden ser tanto bienes inmuebles, como vehículo u otros muebles

En primer lugar, debe determinarse en el caso de que la ejecución se dirija contra varias fincas u objetos, sobre si se formarán varios lotes, de modo que se podrá participar en la subasta de cada uno independientemente, o si forman un lote único, por lo que sólo se podrá participar en la subasta para adquirirlos todos juntos. La formación de lotes viene regulada en el artículo 643.1 de la LEC, que se entiende aplicable a la ejecución hipotecaria que se haya despachado contra varios inmuebles. Este artículo establece que corresponderá la formación de lotes al Letrado de la Administración de Justicia, previa audiencia de las partes, con emplazamiento a las partes para que manifiesten en cinco días, según lo más conveniente para la ejecución.

Por lo tanto, **queda al arbitrio del Letrado de la Administración de Justicia la formación de lotes**, y no establece la Ley los criterios que deben aplicarse. Tomando como principio básico la mayor facilidad de enajenación, según lo dispuesto en el 592 de la LEC, será preferible la formación de varios

lotes independientes, siempre que constituyan una entidad registral independiente y venga determinada la responsabilidad hipotecaria de cada uno y un valor de subasta individualizado, con objeto de favorecer la participación de postores en la subasta, y que no se vean obligados a pujar por varias fincas sin desearlo, salvo en casos muy concretos en lo que la formación de varios lotes desnaturalizaría la subasta.

Sin embargo esta regla general puede tener excepciones, ya que en el supuesto de que se hubieran hipotecado varias fincas o derechos simultáneamente en garantía de un mismo crédito, la legislación hipotecaria exige la determinación de la cantidad o gravamen de que cada una deba responder en base al principio de especialidad (artículos 119 de la Ley Hipotecaria, y 216.1 del Reglamento), y si la naturaleza de las fincas lo permitiese, se podría celebrar una subasta conjunta, como por ejemplo, la que se celebrase con varias fincas colindantes, que formasen parte de una misma explotación. Quedaría desnaturalizada la adjudicación si se admitiese el remate individual de cada una, por lo que se podría valorar, ya que no es un criterio imperativo, la adjudicación conjunta de todas las fincas integrantes de la explotación por la unidad funcional que existiera.

Y tenemos también el caso contrario, y bastante frecuente en la práctica, cuando se sacan a subasta edificios con varios pisos o locales, en los que se ha distribuido el crédito hipotecario entre cada uno, y que formando una unidad al estar en la mayoría de los casos distribuidos horizontalmente, si se convocase una subasta conjunta, se impediría a los particulares pujar por los mismos, al obligarles a pujar por todo el lote. La formación en un único lote favorecería al acreedor hipotecario, por lo que salvo que exista algún motivo que lo impida, sería más conveniente convocar la subasta en varios lotes para favorecer la existencia de postores en la misma. No obstante estos criterios expuestos, no existe una regulación expresa de esta materia, y deberá decidirse en cada caso concreto la formación de uno o varios lotes en el caso de que la subasta tenga por objeto diversas fincas o derechos, aplicando criterios de equidad y de publicidad.

Una vez que se ha determinado por el Letrado de la Administración de Justicia los lotes que van a componer la subasta, deben introducirse en la Cuenta de Depósitos todos los campos necesarios para **la correcta identificación de los bienes objeto de subasta**, ya que de ello dependerá que en el Portal de Subastas consten todos los datos materiales y registrales para la correcta identificación de los bienes. En primer lugar, ha de hacerse constar una descripción general del lote, y toda la información adicional de los bienes objeto de la subasta que sea posible. Igualmente deberá fijarse el valor de subasta y el valor de tasación. Dichos valores coincidirán en el caso de ejecuciones hipotecarias, ya que el valor de los bienes fijado en la escritura de constitución

de la hipoteca servirá como tipo de subasta, y en el caso de que se ejecute una hipoteca, existiendo otra anterior o preferente, el adquirente se subrogará en las mismas.

Dicho valor no coincidirá en el caso de que se proceda a la liquidación de cargas de conformidad con el artículo 666 de la LEC, supuesto que se aplica a ejecuciones de título judicial o no judicial, en el caso de que se hubiera realizado el avalúo de los bienes, y existan cargas y derechos anteriores al gravamen que da lugar a la ejecución, que deberán descontarse de ese avalúo, dando lugar a la fijación del tipo de la subasta.

También deberá fijarse el importe de la consignación necesaria para participar en la subasta por los terceros ajenos al procedimiento, que es el 5% del valor de los bienes, de conformidad con el artículo 647.1.3º de la LEC. En la actualidad, dicho depósito viene regulado en el Real Decreto 1011/2015, de 6 de noviembre, que exige el alta del interesado en el Portal de Subastas dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado y ubicado en la sede electrónica de ésta, y se formalizará traspasando su importe desde la cuenta del depositante a la cuenta de depósitos por participación en subastas de la Agencia Tributaria, comunicando este hecho o la imposibilidad de efectuarlo por inexistencia de saldo en la cuenta o por cualquier otra causa, así como los datos identificadores del depositante y de la subasta, de conformidad con los procedimientos establecidos al respecto, a la Agencia Tributaria y de forma sucesiva al Portal de Subastas, a resultados de la subasta (artículo 2 RD).

En el caso de que resulte adjudicatario un tercero ajeno a las partes ejecutantes, y se disponga de los fondos, la Agencia Tributaria acordará su remisión a la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del órgano u Oficina judicial ante la que se siga el procedimiento o expediente en el que se acordó la celebración de la subasta judicial o a las cuentas correspondientes en caso de subastas notariales. Por lo tanto, sólo se recibirá en la Cuenta de Depósitos el importe correspondiente al postor preferente, para mayor claridad en la gestión de la subasta, sin que sean visibles los posteriores en el caso de haberlos, y sólo en el caso de que no complete su puja el primero, y previo a la declaración de quiebra de la misma, podrá participar el segundo postor, transfiriendo su depósito a la cuenta.

Otra de las posibilidades que se establece al realizar el alta de una subasta electrónica, es la de **fijar una postura mínima para la misma**, entendida como la fijación de una cantidad dineraria a partir de la cual el postor, o el propio ejecutante, debe realizar las posturas. Nada establece la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto a la fijación de esa postura mínima, y sólo dispone que, dependiendo de la naturaleza del bien objeto de subasta, bien sea mueble o inmueble, y en este último caso, según sea o no vivienda habitual del ejecutado, la aprobación del remate por parte del Letrado de la Administración

de Justicia sólo se podrá hacer siempre que se cumplan unos porcentajes, de conformidad con los artículos 650 y 651 de la LEC (en caso de bienes muebles); y artículos 670 y 671 del mismo texto legal (para bienes inmuebles).

A dichos criterios, debe añadirse el hecho de que en los últimos tiempos por la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha venido defendiendo una interpretación matizada de los mismos en el caso de subastas de bienes inmuebles, vivienda habitual del ejecutado, exigiendo que el importe de la adjudicación sea por la cantidad debida en todos los conceptos, y no por 60% del valor de tasación, si la cantidad debida es inferior al 70% del mismo valor; y en el caso de que no sea vivienda habitual del ejecutado, que la adjudicación se realice por un mínimo del 50% del valor de tasación.

Prescindiendo de este problema de difícil solución en la práctica, y que es objeto de estudio en varios artículos jurídicos publicados hasta la fecha, hay que entender que por regla general no debe fijarse una cantidad mínima para realizar pujas en la subasta, máxime cuando no se sabe antes de la celebración de la subasta si se va a producir la intervención o no de postores, circunstancia de gran relevancia para la aprobación del remate. Por lo que, salvo que exista algún motivo señalado, tal como la subasta derivada del ejercicio de la *actio communi dividundo*, en donde los condóminos pacten una cantidad mínima para la admisión de posturas, se debe dejar libertad para las pujas en la funcionalidad de subastas judiciales, dejando el control de las mismas por el Letrado de la Administración de Justicia para el momento posterior de la aprobación o denegación del remate.

Otro campo incluido en el alta de las subastas electrónicas, y que tiene gran importancia, ya que puede dificultar la existencia de fraudes en las subastas electrónicas, es el relativo al **incremento entre posturas**, en donde se permite que por el Letrado de la Administración de Justicia o funcionario autorizado se fije una cantidad determinada como diferencia de incremento entre una postura y las siguientes superiores. El problema se ha planteado en el caso de la utilización de dispositivos telemáticos que realizan pujas repetitivas por una cantidad insignificante, superior a la anterior, lo que dificulta la realización de pujas por parte de interesados de buena fe, sobre todo en los últimos momentos de la celebración de la subasta.

Con objeto de evitar en lo posible esta actuación fraudulenta, y siendo muy difícil probar la existencia una mala fe que pueda subsumirse en el delito tipificado en el artículo 262 del Código Penal, relativo a la alteración de precios en concursos y subastas públicas, debe siempre ponerse una cantidad suficiente, de acuerdo con el valor de la subasta, para evitar pujas por un importe ínfimo que dé lugar a problemas en los postores para aumentar las pujas.

A modo de ejemplo, se puede establecer un valor fijo en cada subasta dependiendo de la naturaleza del bien, y del valor del objeto subastado (en bienes inmuebles con tipo de subasta de hasta 300.000 euros, valores de incremento de 2.000 euros; y si fuera superior a 300.000 euros, un incremento de 5.000 euros, a título de ejemplo). A pesar de que nada se establece de la necesidad de que dicho incremento conste en el edicto de la subasta, entendemos que como condición particular de la subasta deberá constar en el mismo de modo que todas las personas que intervengan en la subasta tengan conocimiento de dicha limitación.

Una vez determinado esas condiciones particulares de la subasta, deben identificarse los bienes integrantes de los lotes con todas las circunstancias de hecho y de derecho que permitan su identificación. En el caso de que los objetos subastados sean **bienes muebles**, el formulario de alta permite indicar su naturaleza (si son joyas, Maquinaria, Mobiliario, Aeronave, etc.); una descripción de los mismos; la posible existencia de cargas; si es posible visitarlos, si su situación actual es en depósito, y si tiene alguna referencia registral en el caso de que sea posible su inscripción registral.

En el caso de que los objetos subastados sean **vehículos**, se permite indicar el subtipo (si son turismos, vehículos industriales, o de otra naturaleza o uso); una descripción, las cargas del bien en caso de tener; si es visitable por hallarse en depósito, la referencia registral, la matrícula; la marca, modelo, o bastidor como elemento fundamental de identificación, la fecha de matriculación y la fecha de adquisición.

En el caso de que los objetos subastados sean bienes **inmuebles**, que son los más frecuentes en la práctica de las subastas, podrá determinarse en primero lugar el subtipo, tal como vivienda, local comercial, finca Rústica, Garaje, Solar u otros, de gran importancia ya que dependiendo de su naturaleza y de su condición de vivienda habitual, dependerán los porcentajes por los que se podrá dictar el Decreto de Adjudicación por el Letrado de la Administración de Justicia, una vez aprobado el remate o solicitada la adjudicación por la parte ejecutante en el caso de inexistencia de postores. A continuación, deberá indicarse una descripción del inmueble, debiendo hacerse constar la situación actual o paraje donde se halla, linderos de la finca en caso de dificultad en la localización, número de policía, etc.

Cobra una gran importancia para la identificación de las fincas dos campos que constan en el formulario que puede indicarse en el alta de la subasta. Por una parte, el **IDUFIR**, que es un código de identificación de la finca, diferente en cada una de ellas, y que se crea de manera automatizada por los procedimientos de gestión registral, constando en los diversos documentos generados en los registros, y que sirve para diferenciarla del resto de fincas, si bien en la actualidad se está introduciendo la identificación por medio del CRU,

o Código Registral Único. Dichos códigos no pueden obtenerse directamente, ya que son generados en las notas simples o certificaciones emitidas por el Registro de la Propiedad, pero sirven para localizar las fincas en la sede electrónica del Catastro, por lo que es muy aconsejable su inclusión en el formulario de alta.

Similar al IDUFIR o CRU, es la **referencia catastral**, aunque no tienen una relación directa con los mismos. En cuanto a su concepto, es un identificador oficial y obligatorio de los bienes inmuebles, y que consiste en un código alfanumérico que es asignado por el Catastro de manera que todo inmueble debe tener una única referencia catastral que permita situarlo inequívocamente en la cartografía catastral. Cobra gran importancia en las subastas electrónicas, ya que introduciendo la referencia catastral de una finca en el campo correspondiente, el Portal de Subastas permite conectarse directamente con los servicios web de la Dirección General del Catastro mediante un hipervínculo, donde se puede ver los datos del inmueble objeto de subasta (localización, clase, uso, superficie, antigüedad, elementos construidos, etc.). Y una vez dentro de la ficha de la finca, permite a su vez, mediante el botón “ver mapas” disponible, conectarse con servicios de localización física de la finca, tales como Google Maps, Google Earth o Bing, de gran importancia para que, en el momento, toda persona que quiera participar en la subasta pueda saber la localización exacta de la finca.

Otros campos que pueden introducirse al realizar el alta de la subasta, son los relativos a la dirección de la finca, indicando número del callejero que conste en el procedimiento o certificación del Registro de la Propiedad, provincia, municipio y código postal. También la existencia de cargas, tanto las anteriores o preferentes como las posteriores si así se detallasen, y si consta o no la certificación registral en la ficha de la subasta.

Con objeto de que las personas que quieran participar en la subasta, puedan conocer la situación de la finca en el momento de la convocatoria de la subasta, otro de los campos que pueden completarse es la posibilidad de hacer constar si la vivienda objeto de la subasta es o no vivienda habitual, y la situación posesoria de la misma, indicando si hay ocupantes de la vivienda con derecho a permanecer a ella o no, o si se desconoce esa situación.

Respecto a la **determinación de la vivienda como habitual**, es de gran importancia en el procedimiento de ejecución hipotecaria, ya que en el caso de serlo, daría lugar a que los porcentajes de adjudicación requeridos por la Ley de Enjuiciamiento civil para la aprobación del remate sean diferentes, en el caso de que se trate de una subasta sin postores (que sería del 60% o 70% en caso de serlo, o del 50% si no tuviese dicha condición, de conformidad con el artículo 671 de la LEC), y se aplicarían limitaciones en la tasación de costas de conformidad con el artículo 575 1bis del mismo cuerpo legal. Por lo tanto,

deberá determinarse tanto en la escritura de constitución de la garantía hipotecaria, o en el caso de escrituras otorgadas anteriormente a la reforma operada en el artículo 23.1 de la Ley Hipotecaria, por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, por circunstancias concurrentes en el procedimiento de ejecución hipotecaria, tales como si las notificaciones se han practicado en la finca hipotecada personalmente en los ejecutados, por comparecencia ante el Juzgado acreditando documentalmente dicha circunstancia, inexistencia de terceros ocupantes de la finca, etc.

Con respecto a la **situación posesoria**, en el caso de que no conste el carácter de vivienda habitual de la finca hipotecada en el momento inicial del despacho de la ejecución, en la práctica de los juzgados es frecuente que al ir a notificar tanto la demanda ejecutiva, como la convocatoria de subasta, quede acreditada la existencia o no de terceros ajenos a la ejecución hipotecaria. Para la protección de estos terceros, que de buena fe pueden haber celebrado contratos de arrendamiento con el ejecutado, prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su artículo 661 de la LEC, un incidente previo al dictado del Decreto de Adjudicación, por el que se les notificará la existencia de la ejecución, para que, en el plazo de diez días, presenten ante el Tribunal los títulos que justifiquen su situación, resolviendo sobre el derecho o no de permanecer en la vivienda por medio de auto (661.3 de la LEC). Esta declaración deberá hacerse constar en el caso de que se haya resuelto, en el Portal de Subastas, de conformidad con el artículo 661.1 *in fine* de la LEC.

Por último, se establecen otros campos a rellenar tales como el título jurídico en virtud del cual adquirió el inmueble subastado la parte ejecutada, o los datos de la inscripción registral, tales como el Registro de la Propiedad en el que está inscrito, el Libro, Folio, Tomo concreto, el número de finca registral, y el número de inscripción del asiento de hipoteca en el Registro de la Propiedad, que deberá determinarse en el Decreto de Adjudicación a los efectos de lo dispuesto en el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento civil en lo relativo a la cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación y las posteriores.

Una vez completado todo el formulario, deberá procederse **a enviar el alta de la subasta, al Portal de Subastas dependiente de la AEBOE**, para proceder a su publicación previo pago de la tasa exigida. Para completar la publicidad de los bienes u objetos subastados, el Portal da la posibilidad de que se pueda añadir documentación adicional para un mejor conocimiento de esos bienes, anexando al anuncio de la subasta archivos en varios formatos (.jpeg, .gif, .png, etc.) además de .pdf, que pueden contener reportajes fotográficos de los bienes subastados, dictámenes periciales, u otros similares. Como novedad,



en la nueva versión se ha permitido que no exista límite en el número de documentos adjuntados, ni tampoco en el tamaño máximo de los mismos.

Por último, se han incorporado dos novedades para facilitar el alta de las subastas. En primer lugar en el caso de haberse cancelado una anteriormente, ya sea por petición de parte, o por errores en el alta de la misma, se permiten recuperar los datos de la misma para no tener que introducir nuevamente todos los campos, ya que éstos se conservan en la aplicación Santander, y se realiza a través de la opción "*dar de alta una subasta a partir de otra*", así en el caso de quiebra de la subasta por falta de posturas dentro de los requisitos legales, o cuando se pida se una nueva subasta sobre los mismos bienes.

En segundo lugar, siempre habían surgido problemas en el caso de subastas con muchas fincas o lotes, en las que se tardaba mucho tiempo en completar el alta de la subasta. Pues bien, se ha introducido la opción de "*guardar borrador de la subasta*", que permite ir subiendo los datos de la subasta poco a poco, guardando los datos como un borrador, y una vez completados todos los campos, proceder al envío de la misma al Portal de Subastas del BOE.

### **3.2. Listado y modificación de las subastas electrónicas**

Según el estado en que se encuentre la subasta en el Portal de la AEBOE, será posible o no hacer alguna modificación en la misma. Una vez dada de alta y enviada al Portal, sólo será posible la modificación en el caso de que el estado de la misma sea "pendiente de tasa" y "pendiente de publicación", y sólo en lo relativo a los campos del edicto y descripción del edicto; datos de la Autoridad Gestora; datos de los lotes y de los bienes a subastar, y los datos del principal reclamado. En el resto de los estados posteriores, no será posible la modificación de la misma, siendo necesaria su cancelación por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado gestor.

Además de la posible cancelación de la subasta por existencia de errores esenciales en el alta realizada, o por solicitud del ejecutante en base al principio dispositivo del procedimiento de ejecución, también es posible una suspensión temporal de la misma en algunos supuestos. Así, a modo de ejemplo, por la declaración de concurso del ejecutado, de conformidad con el artículo 649.1 in fine LEC, cuando dispone que "*En el caso de que el Letrado de la Administración de Justicia tenga conocimiento de la declaración de concurso del deudor, suspenderá mediante decreto la ejecución y procederá a dejar sin efecto la subasta, aunque ésta ya se hubiera iniciado. Tal circunstancia se comunicará inmediatamente al Portal de Subastas.*"

Y por último, por solicitud de las partes, disponiendo el apartado 2º del mismo artículo que "*La suspensión de la subasta por un periodo superior a 15 días llevará consigo la devolución de las consignaciones, retrotrayendo la situación al*

*momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. La reanudación de la subasta se realizará mediante una nueva publicación del anuncio como si de una nueva subasta se tratase.”*

### **3.3. Actuación del Letrado de la Administración de Justicia tras la celebración de la subasta electrónica**

Como hemos dicho al comienzo de este artículo, la introducción de la celebración de las subastas de manera electrónica ha producido un gran cambio no sólo en el procedimiento de convocatoria, sino también en la celebración y posterior finalización de la misma.

Así, establece el artículo 649 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que *“La subasta admitirá posturas durante un plazo de veinte días naturales desde su apertura. La subasta no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura, siempre que ésta fuera superior a la mejor realizada hasta ese momento, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días a que se refiere este artículo por un máximo de 24 horas.”* Por lo tanto, de celebrarse la subasta en una audiencia ante el Letrado de la Administración de Justicia en el órgano judicial, se ha pasado a la celebración durante un plazo de veinte días en el que se pueden realizar posturas todas las horas del día, por lo que para facilitar las pujas y que se conozca de manera inmediata por el resto de participantes las que se realizan, sobre todo en los momentos finales de las mismas, se permite la prórroga del plazo hasta un máximo de 24 horas cuando se den los supuestos que establece dicho precepto legal, y se ha implementado un sistema de avisos en el Portal del BOE y la posibilidad de establecer seguimientos de las subastas en los que se participa a través de la sede electrónica.

Una vez finalizada la celebración de la subasta, de manera automática el Portal de Subastas remite al Letrado de la Administración de Justicia la información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vencedora, indicando el nombre, apellidos y dirección electrónica del licitador, a través de la aplicación de la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del Juzgado, a la vez que comunica a través del correo electrónico establecido en el alta de subasta la conclusión de la misma. Por lo tanto, a diferencia del sistema anterior en la que no se tenía constancia del momento de finalización de la subasta, ahora con objeto de poder realizar el impulso procesal del procedimiento, se informa al Juzgado de manera inmediata con objeto de dictar las resoluciones pertinentes, lo que supone una gran mejora con respecto a las anteriores versiones.

Es aconsejable incorporar al procedimiento el certificado que se genera en la aplicación de la Cuenta de Consignaciones del Juzgado, donde consta si la subasta ha concluido sin postores o con posturas, y en éste último caso, se designa los datos de identificación del mejor postor, a efectos de que se pueda

conocer su identidad y datos con objeto de facilitar la comunicación con el mismo, para solicitar la consignación de la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate de conformidad con el artículo 670.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Una vez transcurrido el plazo de celebración de la subasta, el procedimiento de ejecución debe continuar en el órgano judicial, por los trámites de los artículos 650 y 651 de la LEC, y 670 y 671 del mismo texto legal, dependiendo de la naturaleza de los bienes subastados, ya que el Portal de Subastas queda inactivo en lo que se refiere al impulso procesal de la subasta celebrada.

En el caso de que la subasta hubiera quedado desierta, de conformidad con el artículo 651 y 671 de la LEC, el acreedor debe solicitar la adjudicación de los bienes subastados por los importes establecidos en dichos artículos. No es necesaria ninguna actuación del Letrado de la Administración de Justicia en la aplicación de la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del Juzgado, ya que en la misma, la subasta constará en el estado de “concluida”.

En el caso de que sí existan postores, además de enviar el Portal del BOE al Letrado de la Administración de Justicia la información relativa a la subasta y al postor que hubiera realizado la mejor postura, comunica a la Cuenta de Depósitos y Consignaciones para cada lote subastado su estado y el primer postor, apareciendo en la misma como “lote pendiente de finalización”. Igualmente, el Portal del BOE comunica a la AEAT que realice la transferencia del importe de la consignación del primer postor de cada lote (si no está desierto) vía Banco de España, a la cuenta expediente de la subasta, constando en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones como un ingreso del procedimiento.

Una vez constatado que se ha remitido el depósito efectuado por el postor para participar en la subasta, lo que se acredita confirmando el ingreso en la cuenta expediente abierta del procedimiento, deberá procederse a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 650 y 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y así, si la mejor postura fuera igual o superior al 70% del VT, según el artículo 670.1 de la LEC, el postor tendrá un plazo de 40 días para consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate. Deberá ser ingresada por el postor en la cuenta expediente del procedimiento ejecutivo cuando se lo requiera el órgano judicial, usando los datos que constan en la aplicación de la Cuenta de Depósitos y Consignaciones. Si por alguna circunstancia fuera necesario devolver el importe de esta consignación al postor ganador, deberá realizarse desde la cuenta de la Autoridad Gestora, sin intervención del Portal de Subastas en dicha operación.

Si la mejor postura **fuera inferior a los porcentajes establecidos en los artículos 650 y 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil**, por el Juzgado deberá

procederse a dar el trámite establecido en el artículo 670.2 de la LEC, y posteriores apartados de la misma, hasta que apruebe el remate cumpliendo todos los requisitos legales. En ese momento, corresponde al Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado finalizar la subasta, mediante dos opciones existentes en la aplicación.

En el caso de que el postor que hubiera realizado la mejor postura, cumpliendo los requisitos de los artículos 650 y 670 de la LEC, haya depositado el resto del remate en la cuenta expediente, se procederá a dictar Decreto de aprobación del remate, siendo necesario que por el Letrado de la Administración de Justicia se proceda a finalizar la subasta mediante el botón existente en la subasta mediante la opción “pagado resto precio del lote”, con objeto de que si existieran postores que se hayan reservado la postura para el caso de que no se consignase el restante por el primer postor, puedan recuperar ese depósito.

En el caso de que, sin embargo, se den alguna de las restantes posibilidades establecidas en el artículo 650 y 670 de la LEC, tales como que el mejor postor es el ejecutante, cuando se ha mejorado la postura por el ejecutado, cuando el ejecutante ha solicitado la adjudicación una vez que se le ha dado traslado del resultado de la subasta, cuando el deudor ha pagado la deuda, cuando la subasta se deja sin efecto porque no se ha cumplido algún requisito legal, o cuando no se aprueba el remate porque el precio ofrecido ha sido inferior a los límites legales., deberá finalizarse la subasta a través de la opción **“fin de todos los lotes por otros motivos”**.

En el caso de que un postor no hubiera completado el pago del remate, estará la opción de **“precio impagado, mostrar siguiente postor”**, por lo que en el estado del lote se hará constar la identificación del postor que, con reserva de postura, sea el siguiente que hubiera realizado la primera puja, debiendo procederse nuevamente por los trámites de los artículos 650 o 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

#### **4. Conclusiones y propuestas**

Expuesta la normativa que regula las subastas electrónicas, y las funcionalidades básicas de la Cuenta de Depósitos y Consignaciones, toca hacer balance del sistema actual, y éste ha de ser muy positivo, ya que ha servido para que los ciudadanos puedan tener una participación más directa en la Administración de Justicia, con una mayor publicidad y transparencia, mejorando en el servicio a los justiciables. En otro ámbito, también ha servido para desplazar de los Juzgados la obtención de la información de los bienes subastados, y la gestión de los depósitos para participar en la subasta, que se realiza a través del Portal de subastas del BOE. Todo ello **avanzando en el proceso de modernización de la Administración de Justicia**, con el ahorro de

costes y simplificación de trámites que se inició en la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del Uso de las Tecnologías de la Información y la Comunicación en la Administración de Justicia.

Sin embargo, una de las mayores quejas por parte de los justiciables y de los profesionales que actúan en los Tribunales, es la falta de uniformidad en los criterios aplicados en los órganos judiciales, y esto se refleja igualmente en las subastas electrónicas que se celebran en el Portal de subastas, ya que, a título de ejemplo, no existen unos **criterios uniformes en orden a los documentos o los datos que deben incorporarse en el alta de una subasta electrónica** fuera de los obligatoriamente requeridos por la aplicación. Así, existen documentos tales como las certificaciones del Registro de la Propiedad u otros que identifiquen la finca, que no constan todas las veces en las subastas electrónicas y son de gran importancia para los participantes en las mismas, para tener conocimiento de las cargas de los bienes subastados; o por otra parte, **las manifestaciones respecto de la situación posesoria de los bienes subastados**, que son muy importantes para que las personas que participan en la subasta puedan saber en el momento de realizar la puja, si existe alguien, sea o no el ejecutado, ocupando la vivienda.

Por todo ello, debe avanzarse hacia la **unificación de criterios a nivel nacional de los datos que deben constar en las subastas**, a través de los organismos o autoridades competentes, así como también facilitar la creación de buzones genéricos para cada juzgado para centralizar todos los correos electrónicos que genera la celebración de las subastas de forma electrónica, y evitar la confusión con el resto de información que se recibe en los correos electrónicos asignados para cada Juzgado. También, **poner en funcionamiento el sistema de actualización de la información registral electrónica** referida a la finca o fincas subastadas prevista en el artículo 667 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, logrando una interrelación directa e inmediata del contenido del Registro de Propiedad con la aplicación del Portal de Subastas del BOE, y que pueda ser en un futuro el primer paso para la interconexión de los órganos judiciales y de los sistemas de gestión procesal con los Registros Públicos de manera directa, sin necesidad de intermediarios.

Igualmente, tampoco debe olvidarse a los justiciables, ajenos en la mayoría de los casos al funcionamiento del mundo judicial, y respecto a los cuales debe facilitarse el acceso a las subastas **potenciando la ayuda existente en el Portal de Subastas del BOE**, con una mayor información a través de píldoras informativas, todo ello para seguir avanzando en acercar al ciudadano la Administración de Justicia desde la transparencia y la publicidad.

### **Conflicto de intereses**

El autor declara no tener ningún conflicto de intereses.

### **Financiación**

El documento ha sido elaborado sin financiación.