

La subasta electrónica: Novedades en la regulación de la subasta judicial y notarial

1. Objeto

El 14 de julio de 2015 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la Ley 19/2015, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil (“**Ley 19/2015**”). La Ley 19/2015 se enmarca en el paquete de medidas lanzado por el Gobierno para ejecutar las políticas de modernización de las Administraciones Públicas y la Administración de Justicia.

El objeto de la Ley 19/2015 es doble; (i) por un lado se pretende la puesta en marcha de un sistema de subastas electrónicas a través de un portal único de subastas judiciales y, por otro, (ii) la tramitación electrónica de la inscripción de los nacimientos y las defunciones en el Registro Civil desde los centros sanitarios.

Paralelamente, la reciente ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, regula tanto un expediente de subastas voluntarias ante el Secretario Judicial en los artículos 108 y ss. como un expediente de subasta notarial en la disposición final undécima.

La presente nota se refiere exclusivamente al análisis de las modificaciones introducidas para la puesta en marcha del sistema de subastas electrónicas tanto en el ámbito judicial como notarial. En la medida en que las subastas introducidas por la Ley de Jurisdicción Voluntaria se remiten o asemejan en gran medida al régimen de la subasta electrónica introducida por la Ley 19/2015, en la presente nota empezaremos analizando la subasta electrónica y, posteriormente, haremos mención a las subastas notariales y ante el Secretario judicial.

2. Antecedentes de la Ley 19/2015

El Consejo de Ministros, consciente de la necesidad de modernizar los trámites ante la Administración, acordó en octubre de 2012 la creación de una Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas. Dicha Comisión elaboró un informe con propuestas de medidas para agilizar y flexibilizar los trámites ante la administración (el “**Informe**”). Por Real Decreto 479/2013, de 21 de junio, se creó la Oficina para la Ejecución de la Reforma de la Administración, como órgano encargado de la ejecución coordinada de las medidas contenidas en el informe elaborado por la Comisión.

Desde la publicación del Informe se han ido implementando diferentes leyes para la ejecución de las propuestas contenidas en el mismo. En este contexto se ha dictado la Ley 19/2015.

3. Principales características de la subasta electrónica

La Ley 19/2015 ha introducido modificaciones en más de 25 artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A continuación vamos a exponer los principales rasgos de la nueva regulación:

(i) Mejor satisfacción de los intereses del ejecutante y del ejecutado

El principal objetivo de las novedades legislativas es mejorar el régimen de las subastas con la finalidad de equilibrar los intereses de los implicados en la misma. El régimen de la subasta electrónica se configura en torno a un portal único (el Portal Electrónico de Subastas) donde se van a llevar a cabo tanto las subastas judiciales como las notariales.

Por otro lado, el sistema electrónico de subastas suprime el requisito de la comparecencia presencial que, en la práctica, restringía en gran medida el encuentro de la oferta con la demanda.

El carácter único del portal unido a la libertad de acceso desde cualquier punto y en cualquier momento favorecerá en gran medida la concurrencia de licitadores. De esta manera es más probable que el bien subastado tenga salida en el mercado de modo que el ejecutante pueda cobrar su crédito en metálico y el ejecutado pueda saldar la deuda sin malvender sus bienes.

(ii) Mayor publicidad e información

Además de la publicación de las subastas en el Portal Electrónico de Subastas se contempla que las subastas se publiquen en el Boletín Oficial del Estado así como en el Portal de la Administración de Justicia¹.

Por otro lado, se contempla que tanto el ejecutante como el ejecutado o el tercer poseedor puedan enviar al Portal toda la información de que dispongan (como, por ejemplo, informes de tasación, fotografías o licencias) para favorecer la mejor realización del bien².

Estas medidas indudablemente contribuirán a mejorar la eficiencia de la subasta por los motivos expuestos en el apartado anterior.

(iii) Apuesta por la tecnología en beneficio de la seguridad, la transparencia y la celeridad

La Ley contempla que para poder participar en la subasta los interesados deban darse de alta como usuarios en el sistema accediendo al mismo mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos de acuerdo con lo previsto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

Por otro lado, las pujas se deberán enviar telemáticamente a través de sistemas seguros de comunicación que devolverán un acuse técnico con inclusión de un sello de tiempo del momento

¹ Ver artículo 645 LEC.

² Ver artículo 648.5^ª LEC.

exacto de la recepción de la postura y su cuantía. Las pujas se publicarán electrónicamente al instante.

Por último, se contempla que todos los intercambios de información que deban realizarse entre las Oficinas Judiciales y el Portal de Subastas se realicen de manera telemática.

La aplicación de medios tecnológicos y la publicidad de las pujas contribuirán enormemente a favorecer la seguridad y la transparencia en este ámbito en el que tradicionalmente se han dado notables corruptelas.

(iv) Duración de la subasta

La Ley 19/2015 contempla que la subasta dé comienzo cuando haya transcurrido un mínimo de 24 horas desde la publicación en el Boletín Oficial del Estado. Una vez abierta se admitirán pujas durante un plazo de 20 días naturales, si bien la subasta no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura aunque ello conlleve la ampliación del plazo de 20 días hasta un máximo de 24 horas.

(v) Coordinación con el Registro Público Concursal

La reforma contempla que desde el inicio del procedimiento de ejecución el Secretario Judicial lo ponga en conocimiento del Registro Público Concursal con expresa especificación del número de identificación fiscal del deudor persona física o jurídica. Correlativamente, el Registro Público Concursal notificará al juzgado que esté conociendo de la ejecución la práctica de cualquier asiento que se lleve a cabo asociado al deudor.

(vi) Entrada en vigor y régimen transitorio

De conformidad con la Disposición Final décima de la Ley 19/2015, las modificaciones concernientes a la subasta electrónica no entrarán en vigor hasta el 15 de octubre de 2015.

En cuanto al régimen transitorio, la Disposición Transitoria primera contempla que las subastas de los procedimientos iniciados antes del 15 de octubre de 2015, cuya publicación ya se haya acordado, continuarán sustanciándose conforme a la normativa anterior.

Paralelamente, la Disposición Final Sexta contempla que en el plazo de tres meses desde la publicación de la Ley se regule por Real Decreto el procedimiento para formalizar el sistema de consignaciones en sede electrónica. Si dicho Real Decreto se promulga en el plazo previsto en principio no debería haber problemas para que el 15 de octubre de 2015 se pongan en marcha las subastas electrónicas.

4. El expediente de subasta notarial

La Disposición Final Undécima de la reciente ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria modifica la Ley de 28 de mayo de 1862, del Notariado, introduciendo, entre otras cuestiones, el expediente de subasta notarial.

Hasta la fecha existen en nuestro ordenamiento diferentes regulaciones para subastas específicas que deben hacerse ante Notario. Así, (i) en el art. 1.872 del Código Civil se regula la subasta de la prenda, (ii) en la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre Hipoteca Mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión se regula la subasta del bien hipotecado o pignorado³ y (iii) en los artículos 129 de la Ley Hipotecaria⁴ y 234 y ss. del Reglamento Hipotecario se regula la venta extrajudicial en el caso de bienes hipotecados.

El objetivo de la regulación del expediente de subasta notarial es doble; por un lado se pretende unificar el régimen de las subastas de las que debe conocer un Notario y que en la actualidad están dispersos en diferentes cuerpos normativos y, por otro, se pretende adaptar el régimen de la subasta notarial a las novedades de la subasta electrónica.

En cuanto a la finalidad unificadora, el expediente de subasta notarial, además de ser aplicable a cualquier subasta voluntariamente interesada, se configura como un régimen supletorio para la regulación de las subastas que, de conformidad con la ley que las regule, deba celebrarse ante un Notario. Nótese, pues, que no se derogan los regímenes previstos para cada subasta sino que se establece un régimen legal supletorio. Si bien es laudable el ánimo unificador del legislador, la aplicación supletoria del expediente de subasta notarial puede plantear problemas prácticos de aplicación en algunos casos.

En cuanto a la regulación del expediente de subasta notarial, éste se asemeja en gran medida al régimen de la subasta electrónica prevista en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Además, el propio régimen del expediente prevé que se aplique supletoriamente el régimen de la subasta electrónica prevista en la normativa procesal. De este modo, es muy similar la regulación de ambos regímenes, siendo predicable del expediente de subasta notarial, por tanto, las notas citadas sobre la subasta electrónica en los puntos anteriores.

Cabe destacar la introducción de normas para la determinación del Notario competente, la coordinación del Notario con el Registro Público Concursal y la modernización de las notificaciones y comunicaciones por vía telemática.

Por último, en cuanto a la entrada en vigor, la Disposición Final vigésimo primera de la Ley 15/2015 prevé la entrada en vigor para el 15 de octubre de 2015.

5. El expediente de subasta voluntaria ante el Secretario judicial

La nueva Ley de Jurisdicción Voluntaria contempla la posibilidad de que pueda acudir a un expediente de subasta voluntaria ante el Secretario Judicial. En cuanto al ámbito de aplicación, el art. 108 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria es un tanto parco indicando que procederá siempre que se inste por un interesado fuera de un procedimiento de apremio. Podrán ser objeto de subasta tanto bienes como derechos.

³ Nótese que el procedimiento de venta extrajudicial regulado en dicha ley en los artículos 86 y ss. también ha sido modificado y adaptado a las novedades de la subasta electrónica por la Disposición Final decimotercera de la Ley 15/2015.

⁴ El art. 129 LH también es objeto de modificación en virtud de la Disposición Final tercera de la Ley 19/2015.

En definitiva, los interesados en vender mediante subasta cualquier tipo de bien o derecho tendrán a su alcance tanto la subasta notarial como la subasta a través de un expediente de jurisdicción voluntaria. Entendemos que este mecanismo puede ser útil para la venta de bienes cuando existan diferentes propietarios y no haya acuerdo sobre la valoración del mismo.

En cuanto a la tramitación, ésta se llevará a cabo de la misma manera que la subasta electrónica regulada en la Ley de Enjuiciamiento Civil con las particularidades derivadas de su carácter voluntario. Nótese que no será preceptiva la intervención de abogado y procurador.

Por último, en cuanto a la entrada en vigor, la Disposición Final vigésimo primera de la Ley 15/2015 prevé la entrada en vigor para el 15 de octubre de 2015.

Para más información
pueden ponerse en contacto con:

Ana Ribó

Socia

Área de Litigación y Arbitraje

aribo@perezllorca.com

Tel: + 34 93 481 47 59

Esta nota ha sido elaborada por **Rafael Giménez Olavarría**. Abogado del Área de Litigación y Arbitraje.

La información contenida en esta Nota Informativa es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. La presente Nota ha sido elaborada el 20 de julio de 2015 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.