

CIVIL. Las subastas voluntarias. La regulación actual contempla la posibilidad, por un lado, que la subasta voluntaria tenga lugar en sede judicial, ante los Letrados de la Administración de Justicia; y, por otro, que se realice ante Notario.

El uso de una u otra opción dependerá de la relación coste/beneficio que suponga para cada ciudadano. En este caso, siempre que no dure en exceso la tramitación del expediente, el criterio económico puede inclinar la balanza en favor de los Juzgados, pues no se requiere ni Abogado ni Procurador.

II. La subasta voluntaria judicial viene regulada en los arts. 108 a 111LJV. El art. 108 LJV delimita el ámbito de aplicación del expediente: "siempre que deba procederse, fuera de un procedimiento de apremio, a la enajenación en subasta de bienes o derechos determinados, a instancia del propio interesado". Por consiguiente, quedan fuera las subastas celebradas ante el Letrado de la Administración de Justicia como consecuencia de una ejecución forzosa, que tienen su propia regulación en los arts. 643 y ss. LEC o, por ejemplo, las derivadas de un expediente de jurisdicción voluntaria de autorización de venta de bienes de menores o personas con capacidad judicialmente modificada, si el Juez no lo ha autorizado expresamente (art. 65.2 LJV).

La competencia para tramitar y resolver las subastas voluntarias se atribuye al Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia que corresponda al domicilio del titular, y si fueran varios titulares, el correspondiente a cualquiera de ellos. Tratándose de bienes inmuebles será competente el del lugar donde éstos radiquen (art. 109.1 LJV).

En este expediente no es preceptiva la intervención de Abogado y Procurador (art. 109.2 LJV).

El procedimiento se inicia mediante presentación de solicitud identificando el bien o derecho que se quiere subastar, acompañando una serie de documentos (acreditativos de la capacidad legal para contratar del solicitante, de su poder de disposición sobre la cosa, la certificación de dominio y cargas si se trata de un inmueble y, sobre todo, la exposición de las condiciones particulares que regirán el desarrollo de la subasta, especialmente la valoración del bien subastado: art. 110.1 LJV).

Si hubiera arrendatarios u ocupantes del inmueble, hay que identificarlos en la solicitud para que se proceda conforme señala el art. 661 LEC (art. 110.2 LJV).

La capacidad legal para realizar la subasta no se refiere únicamente a la capacidad de obrar, sino a la capacidad jurídica que permite al demandante situarse en la posición de vendedor, es decir, la titularidad del derecho que pretende transmitir por pública subasta.

La tramitación y su publicidad se efectúan electrónicamente a través del Portal de Subastas del BOE, sometiéndose a la regulación de la LEC en todo lo no previsto en el pliego de condiciones antes indicado.

Así, tras consultar el Registro Público Concursal, para evitar que se trate de bienes vinculados a un concurso (art. 111.1 LJV), y pedir la certificación de dominio y cargas si se trata de un inmueble y no consta, siempre que no haya nada que lo impida, se dará a la subasta la publicidad correspondiente a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado. Y es precisamente a través de dicho Portal como se realiza, de forma electrónica, la subasta solicitada bajo la responsabilidad del Letrado de la Administración de Justicia.

En este punto, la reforma operada por la Ley 19/2015 -que modifica muchos de los artículos que la LEC dedica a la subasta-, ha unificado la forma de realizar

la subasta judicial con el propio de la ejecución forzosa, puesto que esta forma de realización forzosa deberá realizarse también de forma electrónica a través de un Portal único de Subastas electrónicas dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (art. 648 LEC).

De ahí que a esta modalidad de subasta le sean supletoriamente de aplicación las disposiciones generales que sobre ésta se contienen en la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre que sean compatibles (art. 111.4 LJV). Particularmente, conforme al art. 111.5 LJV "la publicidad y celebración de la subasta se ajustará a lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil en todo aquello que no esté previsto en el pliego de condiciones particulares". Esto es importante respecto, por ejemplo, la posible formación de lotes (art. 643.1 LEC), la exigencia de un 5% de depósito del valor del bien para poder pujar — que sí viene expresamente regulado en el caso de la subasta notarial— (art. 647.1.3º LEC), o la posibilidad del propietario (o copropietario) de ceder el remate a un tercero (art. 647.3 LEC).

El remate se aprueba por decreto del Letrado de la Administración de Justicia a favor del único o mejor postor, siempre que se cubra el tipo mínimo fijado por el solicitante o no se hubiese reservado expresamente el derecho de aprobarla, en cuyo caso se le da vista del expediente por tres días para alegaciones, lo que se hace también cuando algún licitador ofrezca aceptar el remate con modificación de condiciones. En defecto de licitadores, se sobresee el expediente.

El decreto de adjudicación contendrá la descripción del bien o derecho, la identificación de los intervinientes, la expresión de las condiciones de la adjudicación y los demás requisitos necesarios, en su caso, para la inscripción registral. Un testimonio de dicha resolución, que se entregará al adjudicatario,



será título suficiente para la práctica de las inscripciones registrales que, en su caso, correspondan (art. 111.8 LJV).

Nada obsta a que el interesado pueda pedir al Letrado de la Administración que, en vez del sistema de subasta electrónica, se acuerde la venta del bien o derecho por persona o entidad especializada. En tal caso, se seguirá lo dispuesto en el art. 641 LEC, también en cuanto sea compatible con una actuación voluntaria y no forzosa (art. 110.3 LJV).

III. La subasta notarial de un bien o derecho está contemplada en los arts. 72 a 77 LN, con un diseño procedimental muy parecido a la judicial; de forma electrónica través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado.

IV. El procedimiento de constitución, gestión y devolución de depósitos exigidos para participar en subastas electrónicas, judiciales y notariales, se somete a las reglas contenidas en el RD 1011/2015.

Alfredogarcialopez

ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



5

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

10

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

11

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

12

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

13

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

17

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



ABOGADOS



ABOGADOS