**DERECHO PROCESAL**

**TEMA 32**

**LA EJECUCIÓN DINERARIA (III): LA SUBASTA DE BIENES MUEBLES. LA SUBASTA DE BIENES INMUEBLES. LA ADMINISTRACIÓN PARA PAGO.**

**LA EJECUCIÓN DINERARIA (III): LA SUBASTA DE BIENES MUEBLES.**

La ejecución dineraria está regulada por el Título IV del Libro III, estudiándose en el tema anterior del programa las disposiciones generales del procedimiento de apremio, la adjudicación forzosa y la enajenación forzosa por convenio.

En el presente estudiaré las otras modalidades de enajenación forzosa, comenzando por la subasta de bienes muebles, regulada por los artículos 643 a 654 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, cuyas reglas esenciales son las siguientes:

1. La subasta tendrá por objeto la venta de uno o varios bienes o lotes de bienes, pero no se convocará cuando, según su valoración definitiva, sea previsible que su realización no compensará los gastos originados por la misma subasta.

Una vez fijado el justiprecio de los bienes muebles embargados, la subasta se convocará mediante decreto y se llevará a cabo, en todo caso, de forma electrónica en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, que publicará el anuncio de convocatoria de la subasta, que contendrá exclusivamente su fecha, 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.

En el Portal de Subastas se incorporará el edicto que incluirá las condiciones generales y particulares de la subasta y de los bienes a subastar, así como cuantos datos y circunstancias sean relevantes, y necesariamente, el avalúo de los bienes objeto de la subasta que sirve de tipo.

Además, a instancia del ejecutante o del ejecutado y a su costa, y si el letrado de la Administración de Justicia lo juzga conveniente, se dará a la subasta la publicidad que resulte razonable, utilizando los medios públicos y privados que sean más adecuados a la naturaleza y valor de los bienes que se pretende realizar.

El ejecutado podrá facilitar el mejor desarrollo de la subasta consintiendo la inspección del bien por los interesados y acompañando fotografías y cuanta información disponga respecto del estado actual del bien.

1. Para tomar parte en la subasta los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos:
2. Identificarse de forma suficiente.
3. Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.
4. Consignar por medios electrónicos a través del Portal de Subastas el diez por ciento del valor de los bienes, con un mínimo de mil euros.

El ejecutante podrá tomar parte en la subasta, aunque no existan otros licitadores y sin necesidad de consignar cantidad alguna. Necesariamente habrá de hacerlo cuando pretenda adjudicarse los bienes.

El ejecutante y los acreedores posteriores participan en la subasta con derecho a ceder el remate a un tercero, sin necesidad de manifestación expresa. Si la cesión es por precio y hay sobreprecio, éste se aplicará a los fines de la ejecución.

1. La subasta se realizará con sujeción a las siguientes reglas:
2. Todos los intercambios de información entre las oficinas judiciales y el Portal de Subastas serán telemáticos.
3. La subasta se abrirá transcurridas, al menos, veinticuatro horas desde la publicación de su anuncio.
4. Para poder participar en la subasta electrónica, los interesados deberán estar dados de alta como usuarios del sistema, accediendo al mismo mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto-ley de 19 de diciembre de 2023.
5. Una vez abierta la subasta sólo se podrán realizar pujas electrónicas, que se enviarán telemáticamente a través de sistemas seguros de comunicaciones al Portal de Subastas, que devolverá un acuse con indicación del momento exacto de la recepción de la postura y de su cuantía.

Un mismo postor podrá efectuar nuevas posturas por importe superior o inferior a la que ya hubiera realizado, en cuyo caso sólo será tenida en cuenta la última efectuada antes del cierre de la subasta. Durante el período de celebración de la subasta, el portal no informará de la existencia o inexistencia de pujas ni de su cuantía, ya que tendrán carácter secreto. Al finalizar la subasta, el portal solo publicará la mejor postura, o que la subasta ha concluido sin postores.

1. La subasta admitirá posturas durante los veinte días naturales siguientes a su apertura, pero no podrá finalizar en un día inhábil a efectos procesales.

Si se tiene conocimiento de la declaración de concurso del deudor, se suspenderá mediante decreto la ejecución y se dejará sin efecto la subasta.

1. Una vez cerrada la subasta, el Portal de Subastas remitirá al letrado de la Administración de Justicia información certificada de la mejor postura, con identificación del licitador.
2. Cuando la mejor postura sea igual o superior al cincuenta por ciento del avalúo, se aprobará mediante decreto el remate en favor del mejor postor. El rematante habrá de consignar el importe de dicha postura, menos el del depósito, en el plazo de diez días y, realizada esta consignación, se le pondrá en posesión de los bienes y se dictará el decreto de adjudicación.

Si es el ejecutante el que ha hecho la mejor postura, siendo ésta igual o superior al cincuenta por ciento, aprobado el remate, se procederá por el letrado de la Administración de Justicia a la liquidación de lo que se deba por principal e intereses, y el ejecutante consignará la diferencia, si la hubiere, en el plazo de diez días, a resultas de la liquidación de costas.

Cuando la mejor postura sea inferior al cincuenta por ciento del avalúo, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al cincuenta por ciento del avalúo o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

Si no lo hace, podrá el ejecutante, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación de los bienes por la mitad de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura.

Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el treinta por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas.

Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el letrado de la Administración de Justicia, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en el cumplimiento de la obligación y la posibilidad del ejecutante de lograr su satisfacción mediante la realización de otros bienes.

El decreto que apruebe o deniegue la aprobación del remate será recurrible en revisión, y si la deniega se procederá al alzamiento del embargo.

Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, se alzará el embargo.

1. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al ejecutante podrá el ejecutado liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutante por principal, intereses y costas.
2. Aprobado el remate y consignado la totalidad de su precio, se dictará decreto de adjudicación, que se publicará en el Portal de Subastas.
3. El precio del remate se entregará al ejecutante a cuenta de la cantidad por la que se hubiere despachado ejecución y, si sobrepasare dicha cantidad, se retendrá el remanente a disposición del tribunal, hasta que se efectúe la liquidación final de intereses y costas, entregándose al ejecutado el remanente que pudiere existir una vez satisfecho plenamente el ejecutante.
4. Si la cantidad resultase insuficiente para satisfacer plenamente al ejecutante, se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas.
5. Por último, puede producirse la denominada quiebra de la subasta cuando ninguno de los sucesivos postores paga su postura en plazo, en cuyo caso los postores pierden el depósito efectuado, que se aplicará para pagar al acreedor ejecutante, y se iniciará una nueva subasta.

**LA SUBASTA DE BIENES INMUEBLES.**

La subasta de bienes inmuebles, que también se aplica a la de bienes muebles sujetos a publicidad registral similar a la inmobiliaria, se rige por las normas de la subasta de bienes muebles con las especialidades recogidas por los artículos 655 a 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, entre las que destacan las siguientes:

1. Cuando sea objeto de la subasta la vivienda habitual del ejecutado y el acreedor sea una empresa de vivienda o un gran tenedor de vivienda, el ejecutante deberá acreditar antes del inicio de la vía de apremio, si el deudor se encuentra en situación de vulnerabilidad económica en los términos previstos.

Si el deudor hipotecario se encuentra en esta situación, no se iniciará la vía de apremio si no se acredita que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas.

1. El letrado de la Administración de Justicia librará mandamiento al registrador para que remita al juzgado certificación electrónica en la que consten los siguientes extremos:
2. La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien embargado.
3. Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien embargado, con relación completa de las cargas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.
4. El registrador hará constar por nota marginal que se ha expedido la certificación de dominio y cargas.

Así mismo, notificará inmediatamente y de forma telemática, al letrado de la Administración de Justicia y al Portal de Subastas, el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial, lo que será publicado inmediatamente en el Portal de Subastas.

1. Si de la certificación resultare que el bien embargado se encuentra inscrito a nombre de persona distinta del ejecutado, se alzará el embargo previa audiencia de las partes, a menos que:
2. El procedimiento se siga contra el ejecutado en concepto de heredero del titular registral.
3. El embargo se hubiere trabado teniendo en cuenta tal concepto.
4. La inscripción del dominio a nombre de persona distinta del ejecutado fuera posterior a la anotación del embargo.
5. Si de la certificación resultaren créditos anteriores que sean preferentes, el letrado de la Administración de Justicia se dirigirá de oficio a sus titulares y al ejecutado para que informen sobre la subsistencia del crédito y su actual cuantía.
6. Si de la certificación resultaren derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta, el registrador comunicará la existencia de la ejecución a sus titulares siempre que su domicilio conste en el Registro.

A los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas no se les realizará comunicación alguna, pero se les dará intervención las actuaciones del procedimiento que les afecten.

Los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta podrán satisfacer antes del remate el importe del crédito, intereses y costas, en cuyo caso quedarán subrogados en los derechos del ejecutante hasta donde alcance el importe satisfecho.

1. Cuando conste la existencia e identidad de ocupantes del inmueble embargado distintos del ejecutado, se les notificará la existencia de la ejecución, para que, en el plazo de diez días, presenten los títulos que justifiquen su situación.
2. Si antes de que se venda o adjudique el inmueble y después de haberse anotado su embargo, adquiriese el inmueble un tercer poseedor, se entenderán con él las actuaciones posteriores sin paralizar el curso del procedimiento.

En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o a la adjudicación al acreedor, el tercer poseedor podrá liberar el bien satisfaciendo principal, intereses y costas.

1. El tipo o valor por el que los bienes inmuebles saldrán a subasta será el que resulte de deducir de su avalúo el importe de todas las cargas y derechos preferentes al gravamen por el que se hubiera despachado ejecución.

Si el valor de las cargas o gravámenes iguala o excede del avalúo, se suspenderá la ejecución sobre ese bien.

1. El Portal de Subastas se comunicará con el Registro correspondiente para que la información registral electrónica referida a la finca subastada se mantenga permanente actualizada hasta el término de la subasta.
2. Para tomar parte en la subasta los licitadores deberán consignar el veinte por ciento del valor de los bienes, con un mínimo de mil euros.
3. Durante el período de licitación, cualquier licitador podrá solicitar inspección el inmueble ejecutado, siendo necesario el consentimiento de su poseedor.
4. El remate se aprobará cuando la mejor postura sea igual o superior al setenta por ciento del tipo, fijándose reglas análogas a las de la subasta de bienes muebles para los siguientes casos:
5. La posibilidad de que el ejecutado presente tercero que mejore la postura inferior al setenta por ciento del tipo.
6. La posibilidad de que el ejecutante se adjudique el bien por el setenta por ciento del valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.
7. La posibilidad de adjudicar al mejor postor cuya postura sea superior al cincuenta por ciento del avalúo.
8. No existiendo postores, la posibilidad de que el ejecutante pida la adjudicación del bien por el cincuenta por ciento del avalúo o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, sin que pueda ser inferior al cuarenta por ciento del avalúo.
9. Quien resulte adjudicatario del bien inmueble habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos.
10. Una vez satisfecho el crédito del ejecutante, el remanente, si lo hubiera, se retendrá para el pago de quienes tengan su derecho inscrito o anotado con posterioridad al del ejecutante. Si satisfechos estos acreedores aún existiere sobrante, se entregará al ejecutado o al tercer poseedor.
11. Será título bastante para la inscripción el testimonio del decreto de adjudicación que exprese las circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

A instancia del adquirente, se expedirá mandamiento de cancelación de la anotación de embargo y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores.

A instancia del adquirente, el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se remitirán electrónicamente al Registro.

1. Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado.

Si el inmueble estuviera ocupado, se acordará de inmediato el lanzamiento cuando el tribunal haya resuelto que el ocupante no tiene derecho a permanecer en el inmueble.

Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda.

**LA ADMINISTRACIÓN PARA EL PAGO.**

La administración para el pago o forzosa está regulada en los artículos 676 a 680 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuyas reglas esenciales son las siguientes:

1. La administración para pago puede constituirse sobre los bienes embargados que produzcan rendimientos, frutos o productos, los cuales se aplicarán al pago del principal, intereses y costas de la ejecución.
2. El ejecutante podrá pedir en cualquier momento que se le entreguen los bienes del ejecutado en administración, lo que será aprobado por decreto previa audiencia del ejecutado, entregándose la posesión de los bienes al ejecutante previo inventario de los mismos.
3. El ejecutante rendirá cuentas anualmente, y si el ejecutado no está conforme con las mismas se resolverá mediante decreto sobre la aprobación o rectificación de las cuentas presentadas, previa comparecencia de las partes y, en su caso, proposición y práctica de pruebas.

El resto de controversias que puedan surgir se resolverán por los trámites del juicio verbal.

1. La administración terminará cuando se haya saldado la deuda del ejecutado en su totalidad o cuando el ejecutante pida que finalice y se proceda a la realización forzosa por otros medios.

En ambos casos se devolverá la posesión de los bienes administrados al deudor y el ejecutante rendirá cuenta general de su administración.

José Marí Olano

17 de febrero de 2025