



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho y Administración y
Dirección de Empresas.

EL PROCEDIMIENTO DE APREMIO TRAS LA REFORMA DE LA LEY 42/2015, DE 5 DE OCTUBRE.

Presentado por:

Daniel Primo Herrero

Tutelado por:

María José Moral Moro

Valladolid, 1 de julio de 2016

RESUMEN

En este trabajo se va a tratar sobre las reformas acaecidas en el procedimiento de apremio regulado en la Ley de Enjuiciamiento civil 1/2000, de 7 de enero, en concreto las producidas por la Ley 19/2015, de 13 de julio, y por la Ley 42/2015, de 15 de octubre, ambas dirigidas principalmente a la introducción de las nuevas tecnologías, destacando la relevancia de la subasta electrónica como hito principal. Asimismo se hará referencia a reformas anteriores que nos permiten comprender mejor la razón de ser de las actuales.

PALABRAS CLAVE

Subasta judicial, notificación, acreedores, reformas, nuevas tecnologías.

ABSTRAC

This paper will discuss the reforms occurring in enforcement procedure regulated by the Civil Procedure Act 1/2000, of 7 January, specifically those produced by Law 19/2015, of July 13 and Law 42 / 2015, of October 15 , both directed mainly to the introduction of new technologies, remarking the importance of the electronic auction as a major milestone. Reference is also made to previous reforms that allow us to better understand the current ones.

KEY WORDS

Judicial auction, notification, creditor, reforms, new technologies.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. CONCEPTO DE APREMIO.....	5
3. REFORMAS DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL.....	8
4. MODOS DE REALIZACIÓN ALTERNATIVOS A LA SUBASTA.....	12
5. LA SUBASTA JUDICIAL.....	13
5.1) SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS BIENES.....	13
5.1.1) Titularidad del dominio y cargas.....	14
5.1.2) Notificaciones.....	16
5.1.3) Arrendatarios y ocupantes de hecho.....	19
5.2) VALORACIÓN DEL BIEN.....	20
5.3) FIJACIÓN DEL TIPO DE SUBASTA Y SUBSISTENCIA Y EXTINCIÓN DE CARGAS.....	21
5.4) CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA.....	23
5.4.1) Convocatoria de la subasta.....	23
5.4.2) Anuncio de la subasta.....	25
5.4.3) Contenido de los anuncios.....	31
5.4.4) Condiciones especiales de la subasta de bienes inmuebles.....	33
5.4.5) Requisitos para tomar parte en la subasta.....	35
5.4.6) La subasta electrónica.....	39
5.4.7) Suspensión y terminación de la subasta.....	44
5.4.8) Subasta sin postor.....	45
5.4.9) Aprobación del remate.....	49
5.4.10) Pago del precio.....	52
6. CONCLUSIONES.....	53
7. BIBLIOGRAFÍA.....	57
8. JURISPRUDENCIA.....	59

1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo es realizado con el fin de dejar constancia de la regulación actual de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en lo que se refiere al procedimiento de apremio, teniendo en cuenta las múltiples reformas que se han llevado a cabo a lo largo de estos últimos años sobre el citado procedimiento.

En este tiempo, son muchas las circunstancias que se han ido dando y que han ido cambiando desde la época de hegemonía económica, hasta un momento de depresión económica que obliga al legislador a ir modificando la regulación para adaptarla a los nuevos tiempos. Es precisamente eso lo que en este trabajo se pretende analizar: cuáles son esas reformas, las causas por las cuáles el legislador las realiza, y las consecuencias, todo ello se irá esgrimiendo a lo largo del mismo, dando cuenta de lo que autores reconocidos en el ámbito procesal civil consideran sobre este particular, remarcando tanto lo que se pueden considerar como aciertos del legislador, como errores o, simplemente, la falta de regulación de determinados aspectos.

Cabe destacar que la función principal del legislador es, como la propia palabra indica, legislar. Pero quizás en algunas ocasiones no realiza su tarea del mejor modo posible, teniendo en cuenta el problema que existe al reformar en tantas ocasiones y de manera tan seguida una misma ley, que lleva a los profesionales de la justicia a tener que actualizarse de continuo y hace de su labor algo complejo.

No obstante lo anterior, hay que remarcar en este sentido que la pertenencia de España a la Unión Europea supone tener que aceptar regulaciones que desde ésta se producen. Es por ello, y en parte también, por las sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, por la que algunas reformas del procedimiento de apremio de mayor calado han sido realizadas por el legislador español.

Centrándonos en lo que es el contenido concreto de este estudio, a pesar de todas las reformas habidas, nos referiremos principalmente a las más recientes, producidas en el 2015, es decir, a las efectuadas 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, y por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que se basan principalmente en la introducción de los medios electrónicos en la subasta, sobre todo la subasta electrónica. Además, todo ello se llevará a cabo sin olvidar las reformas anteriores, que sin duda alguna han sido precedente de las

últimas, siendo modificaciones claves para las circunstancias del contexto social y económico y que tendré oportunidad de exponer, destacando la reforma efectuada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, la cual efectuó modificaciones tanto sobre el procedimiento de apremio ordinario, como sobre el procedimiento hipotecario.

2. CONCEPTO DE APREMIO

Antes de comenzar la explicación de las reformas, consideramos conveniente definir qué se entiende por apremio, pues es la base de este trabajo. La palabra “apremio” tiene diferentes significados, pero centrándonos en lo que más nos interesa, el ámbito jurídico, podríamos definirla en sentido amplio como el mandamiento de la autoridad judicial para compeler un pago. La autoridad judicial tiene la capacidad de obligar a una persona a realizar el pago de una determinada cantidad o el cumplimiento de otro acto obligatorio a modo de apremio.

Haciendo un poco de historia, podríamos remontarnos a los tiempos del Derecho Romano, en el que existía el llamado apremio individual, una garantía personal que consistía en el sometimiento corporal del deudor hacia su acreedor. De este modo, cuando el deudor no cumplía con sus obligaciones, el acreedor podía obligarlo a trabajar para él hasta saldar la deuda, lo que suponía una modalidad de esclavitud, ya que las reglas y condiciones de trabajo eran pautadas por el acreedor y el deudor no podía negarse a cumplir con él¹.

Concretando un poco más, el procedimiento de apremio o realización forzosa es la fase final de la ejecución civil, una vez se ha practicado el embargo ejecutivo junto con sus medidas de garantía, en la que se pretende la conversión de los bienes a dinero a fin de satisfacer el derecho del ejecutante. Esta fase se regula, con carácter general, en los arts. 634 a 680 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC). No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta las particularidades de los bienes hipotecados y pignorados contempladas en el artículo 681 y siguientes de la LEC.

¹DEFINICIÓN.DE. 2008. *Definición.de*. [sitio web]. [Consulta: 4 marzo 2016]. Disponible en: <http://definicion.de/apremio/> .

Como hemos dicho, por medio de la realización forzosa o apremio se pretende la obtención de dinero con el que efectuar el pago al acreedor ejecutante. Se trata, pues, de convertir el bien en dinero, y esto no será necesario en dos supuestos:

- a) Cuando lo embargado es dinero u otro bien con el que puede efectuarse el pago de manera inmediata (art. 634.1 LEC). Esto es lo que ocurre cuando lo embargado ha sido dinero en efectivo, saldos de cuentas corrientes y otras de inmediata disposición, divisas convertibles, previa conversión, o cualquier otro bien cuyo valor coincida con el valor de mercado, o que, aunque inferior, el acreedor acepte la entrega por el valor nominal. Si se trata de saldo en cuenta con vencimiento, adoptando el secretario judicial² medidas oportunas para lograr el cobro (pudiendo incluso nombrar un administrador cuando fuere conveniente o necesario para la realización).
- b) Cuando se trate de la ejecución de sentencias que condenen al pago de las cantidades debidas por incumplimiento de contratos de venta a plazos de bienes muebles, si el ejecutante lo solicita, se le hará entrega inmediata del bien o bienes muebles vendidos o financiados a plazos por el valor que resulte de las tablas o índices referenciales de depreciación que se hubieren establecido en el contrato (art. 634.3 LEC).

En estos casos, aunque la LEC habla de realización forzosa, no existe propiamente tal. Esto se debe a que realización se utiliza en el sentido de venta o conversión de los bienes en dinero, y con el adjetivo forzosa se pretende indicar que la venta o conversión a dinero se realiza sin contar con la voluntad del dueño de dichos bienes. Sin embargo, cuando el bien embargado es distinto de los anteriores sí habrá realización forzosa, pudiendo ésta adoptar tres formas: enajenación, adjudicación y administración forzosas.

De todos estos modos de realización forzosa, el más frecuente, sin duda alguna, es la enajenación forzosa, además de ser el preferente para la LEC.

² Utilizo la terminología que usa la Ley de Enjuiciamiento Civil, aunque formalmente el secretario judicial se llaman ahora Letrados de la Administración de Justicia.

Existen, dentro de la misma las siguientes clases de enajenación:

A) Enajenación por fedatario público

De acuerdo con el art. 635 LEC hay que distinguir dos supuestos:

- a) Acciones, obligaciones u otros valores admitidos a negociación en mercado secundario y en general aquellos bienes cuya venta pueda realizarse en mercados reglados o mercados con precio oficial. En estos supuestos la enajenación se efectuará con arreglo a las leyes que rigen estos mercados.
- b) Acciones y participaciones societarias que no coticen en Bolsa: Si lo embargado fueren acciones o participaciones societarias de cualquier clase, que no coticen en Bolsa, la realización se hará atendiendo a las disposiciones estatutarias y legales sobre enajenación de las acciones o participaciones y, en especial, a los derechos de adquisición preferente. A falta de disposiciones especiales, la realización se hará a través de notario o corredor de comercio colegiado.

B) Otros sistemas de enajenación.

Cuando se trata de bienes distintos de los anteriores, la LEC abre varias posibilidades de enajenación forzosa (art. 636 LEC).

- a) Se estará, en primer lugar, al convenio que pueda lograrse entre las partes y los interesados para determinar el modo de satisfacer al acreedor. Este convenio ha de ser aprobado por el tribunal.
- b) A falta de convenio la enajenación, puede llevarse a cabo por dos procedimientos: 1) Por medio de persona o entidad especializada, y 2) Por subasta judicial, bien entendido que este segundo procedimiento es el que cabe considerar ordinario, tanto que, después del embargo, se han de poner en marcha las actuaciones precisas para la subasta judicial, que se producirá en el día señalado si antes no se solicita y acuerda una manera diferente de llevar a cabo la realización forzosa³.

³ En este sentido MONTERO AROCA, J., junto con otros, *Derecho Jurisdiccional II. Proceso civil*, Valencia 2015, p.659.

3. REFORMAS DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

Como hemos dicho anteriormente, a través de este trabajo se estudia el procedimiento de apremio del proceso civil, y principalmente, dentro del mismo, el modo de enajenación más frecuente como es la subasta judicial, centrándonos en el resultado de las últimas reformas efectuadas en 2015: una por la Ley 19/2015 de 13 de julio y posteriormente otra por la Ley 42/2015 de 5 de octubre. Ambas contemplan diversos cambios y de gran calado, sobre todo los introducidos en las subastas judiciales.

Antes de adentrarnos en el estudio de las últimas reformas, consideramos conveniente hacer breve referencia a las producidas con anterioridad en esta materia, pues aparecerán a lo largo del trabajo para comprender mejor las actuales, como son: las efectuadas por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa; por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal; por el Real Decreto-Ley, 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y, por último y principalmente, por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social⁴.

De todas las reformas ya comentadas, la más relevante fue, sin duda, la producida por la Ley 1/2013, de 14 de mayo⁵. La citada ley, según lo establece en su preámbulo, se dictó como consecuencia de la crisis económica y financiera que sufría nuestro país. Esta situación provocó, entre otros extremos, que muchos de los ciudadanos que hubieran suscrito préstamos hipotecarios se encontraran con serios obstáculos, por causas que les eran ajenas, para responder de sus obligaciones, generándose en ocasiones situaciones de exclusión social.

⁴Vid, en este sentido, MORAL MORO, M^a. J., “La protección al deudor en las ejecuciones hipotecarias tras la crisis económica sufrida en España”, Revista del Instituto Colombiano de Derecho Procesal, 2014, pp. 2 y 3.

⁵ Aunque también tenemos otras ese mismo año, como la modificación llevada a cabo por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Dicha reforma afecta tanto al procedimiento de apremio ordinario por un lado, como a la ejecución hipotecaria por otro lado. En términos generales, podemos decir que han sido diversos los preceptos del apremio común los que se ven modificados, que tendremos oportunidad de ir analizando detalladamente a lo largo del trabajo, entre los cuales están: el art. 647 LEC, relativo a los requisitos para pujar en la subasta; el art. 654 LEC sobre el pago al ejecutante, destino del remanente, imputación de pagos y certificación de deuda pendiente en caso de insuficiencia de la ejecución; el art. 668 LEC sobre el contenido y anuncio de la subasta; el art. 670 LEC sobre la aprobación del remate, el pago y la adjudicación de los bienes al acreedor y el art. 671 LEC sobre la subasta sin ningún postor.

La razón de esta alteración fue como dice la Exposición de Motivos, facilitar el acceso de postores a las subastas y rebajar los requisitos que se imponen a los licitadores, de modo que, por ejemplo, se disminuye el aval necesario para pujar del 20 al 5 por cien del valor de tasación de los bienes. Asimismo se duplica, en idéntico sentido, el plazo de tiempo para que el rematante de una subasta consigne el precio de la adjudicación.

Asimismo, se introducen determinadas mejoras en el procedimiento de subasta, estableciéndose que el valor de tasación a efectos de la misma no podrá ser inferior al 75 por cien del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo. Anteriormente no existía ningún límite para el tipo de subasta. Además, en caso de que la subasta concluyera sin postor alguno, se incrementan los porcentajes de adjudicación del bien. En concreto, se elevaría del 60 por cien hasta un máximo del 70 por cien, siempre para los supuestos de vivienda habitual.

Por otra parte, también se reforma el procedimiento de ejecución hipotecaria. De tal manera que la Ley 1/2013 adopta una serie de medidas de protección y garantía al deudor hipotecario que refuerzan a las anteriormente dictadas en este sentido. Lo más significativo de la reforma de esta Ley fue que una parte de la misma vino motivada por pronunciamientos del TJUE⁶. Estos pronunciamientos fueron claves y por ello consideramos necesario realizar una breve referencia a los mismos:

El 19 de julio de 2011, el Juzgado de lo Mercantil número 3 de Barcelona dictó auto planteando al TJUE distintas cuestiones prejudiciales, respecto a la interpretación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo de 5 de abril de 1993. En concreto, las dudas de este

⁶ DOMÍNGUEZ RUIZ, L., “La oposición por existencia de cláusulas abusivas en el proceso de ejecución hipotecaria”, *Diario LA LEY* número 8454, 2015, pp. 1 y 2.

Juzgado surgen por la validez de determinadas cláusulas abusivas dentro de un contrato de préstamo hipotecario (vencimiento anticipado, intereses de demora y cláusula de la liquidación unilateral de la deuda). Ante esta situación, dicho Juzgado se cuestionó si las restricciones en cuanto a los motivos de oposición, previstos en el sistema de ejecución de títulos judiciales sobre bienes hipotecados o pignorados regulado en los arts. 695 y ss. LEC, limitan la tutela del consumidor al suponerle un obstáculo para ejercer acciones o recursos judiciales que garanticen una tutela efectiva de sus derechos.

A raíz de las cuestiones planteadas, el TJUE en sentencia de 14 de marzo de 2013 declara, por un lado, que la normativa española es contraria al Derecho de la UE al impedir al deudor poder oponerse, en el procedimiento de ejecución hipotecaria, al carácter abusivo de una cláusula contractual que es fundamento del título ejecutivo. Por otro, expone que la normativa española tampoco permite que el juez que conoce del proceso declarativo, competente para conocer de cláusulas abusivas, adopte la medida cautelar de suspensión de la ejecución hipotecaria⁷. Esto llevó a introducir en los arts. 556, y 695 LEC, un nuevo motivo de oposición a la ejecución, como es la existencia de cláusulas abusivas en el título, si bien en este último artículo art. 695 de la LEC (referido al procedimiento hipotecario) condicionado a que el carácter abusivo de una cláusula contractual constituyera el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible. Con la nueva regulación, al ejecutado, si no hubiera sido apreciado de oficio, se le dio la facultad de poder plantear el carácter abusivo de alguna cláusula contractual en el propio proceso de ejecución, sin necesidad de acudir a un proceso declarativo para ello. Su alegación, como el resto de causas de oposición, abre un incidente de oposición con la suspensión del proceso hasta su resolución.

⁷ Sentencia TJUE, de 14 de marzo de 2013, asunto C-415/11 que tiene por objeto una cuestión prejudicial planteada, con arreglo al art. 267 TFUE, por el juzgado de lo Mercantil nº 3 de Barcelona, mediante auto de 19 de julio de 2011.

Además de esta importante modificación, la Ley 1/2013, efectuó otros cambios en el procedimiento hipotecario, introduciendo medidas favorables a los derechos e intereses del deudor. De éstas cabe resaltar:

- a) El establecimiento de un tipo mínimo para la subasta de los bienes en el proceso especial de ejecución hipotecaria.
- b) La inspección del bien hipotecado con anterioridad a la subasta por parte de los interesados y la reducción de la deuda hipotecaria en caso de colaboración en la inspección y en la subasta.
- c) La ampliación de las mensualidades impagadas para poder acceder a la ejecución hipotecaria y para reclamar la totalidad de lo adeudado.
- d) La reducción del requisito temporal mínimo entre las liberaciones del bien de la subasta por parte del deudor.
- e) La limitación del importe de las costas exigibles al ejecutado en caso de pago.

Por otra parte, la Ley 1/2013, contempló, asimismo, la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encontraran en una situación de especial riesgo de exclusión⁸.

Las reformas del 2015, a diferencia de las llevadas a cabo anteriormente, se basan principalmente en la introducción de las nuevas tecnologías en el proceso civil. En un análisis de la Exposición de Motivos de la Ley 42/2015 se percibe la importancia de los avances tecnológicos para el desarrollo de las labores de la Administración de Justicia. En este sentido, es innegable el avance que supone ir otorgando carácter subsidiario al soporte papel, a fin de facilitar la consulta del expediente judicial y potenciar la efectividad de la gestión y tramitación documental⁹.

Así por ejemplo, la reforma incluida en la Ley 42/2015, de 5 de octubre, supone una modificación transversal de la Ley de Ritos. Por un lado, se experimenta un avance considerable en la introducción de medios telemáticos, pudiendo incluso recibir las partes avisos en sus dispositivos móviles, con carácter previo a que el juzgado intente un acto de

⁸ MARTÍN PASTOR, J., op. cit., pp. 14 y 15.

⁹ JUAN GÓMEZ, M., “10 cosas que deberías saber de la Ley de Enjuiciamiento Civil”, *Diario LA LEY* número 8644, 12 de noviembre de 2015, pp. 3 a 5.

notificación formal. Se introduce, asimismo, una fecha límite para la presentación de documentos en papel a través del Decanato, salvo excepciones previstas expresamente, siendo que a partir de 1 de enero de 2016 todos los profesionales de la justicia deberán tener implantado este sistema de notificaciones, para la presentación de cualquier escrito o documentación. Tanto es así que incluso en el procedimiento ejecutivo se llevarán a cabo las subastas judiciales a través de un Portal electrónico habilitado al efecto, en un sistema que recuerda en parte a otros portales de uso cotidiano como Ebay¹⁰.

4. MODOS DE REALIZACIÓN ALTERNATIVOS A LA SUBASTA:

Aunque a lo largo de este trabajo me voy a centrar principalmente en la subasta judicial, consideramos conveniente hacer una breve referencia a los otros modos de enajenación alternativos a ésta. En primer lugar, haremos mención al convenio de realización, regulado en el art. 640 LEC, el cual, a pesar de no haber sido objeto de modificación por las reformas efectuadas en la LEC en 2015, debería el legislador haber aprovechado las mismas para establecer al convenio, no como una alternativa a la subasta judicial, sino como un trámite previo obligatorio a ésta, habida cuenta de que en el citado artículo se concede una amplia libertad a los litigantes para alcanzar un convenio que puede versar no solamente sobre una forma de venta de los bienes más rentable que la subasta, sino también sobre otros modos distintos de satisfacción del derecho del ejecutante, como pudieran ser una quita y espera, un aplazamiento del pago de la deuda con o sin intereses, una dación en pago con la posible opción de permanecer el deudor en la vivienda como arrendatario, una disminución de los intereses pactados, etc¹¹.

Por el contrario, sí ha sido objeto de reforma el art. 641 LEC relativo a la venta por persona o entidad especializada. En este sentido, la Ley 42/2015, de 5 de octubre, tan solo ha introducido un inciso incluyendo de manera expresa entre las entidades especializadas para la realización de los bienes, al Colegio de Procuradores donde se encuentren depositados los bienes muebles que vayan a realizarse. Con este nuevo párrafo se pretende potenciar la venta de bienes por los Colegios de Procuradores, posibilidad que ya estaba prevista en dicho precepto, aunque en la nueva redacción se prevé que reglamentariamente se regularán los requisitos y la forma de organización de los servicios necesarios,

¹⁰ JUAN GÓMEZ, M., op. cit., pp. 2 y 3.

¹¹ En este sentido, ACHÓN BRUÑÉN, M.J., “Nueva modificación del proceso de ejecución por la Ley 19/2015, de 13 de julio, reformada a su vez por la Ley 42/2015, de 5 de octubre: aciertos y desaciertos legales”, Revista digital SEPIN, octubre 2015.

garantizando la adecuada publicidad de la subasta, de los bienes subastados y del resultado de la misma¹²¹³.

Por lo que se refiere a este modo de realización, consideramos, de acuerdo con ACHÓN BRUÑÉN, que debería potenciarse su utilización, creando un listado de personas o entidades especializadas a disposición de los órganos judiciales a las que poder encomendar este tipo de ventas. Además, pudiera ser conveniente que, en ciertos tipos de bienes como los de valor artístico, antigüedades y similares, la LEC estableciera necesariamente que su enajenación forzosa se realizara por persona o entidad especializada¹⁴.

5. LA SUBASTA JUDICIAL

El cuerpo principal de este trabajo versa sobre lo relativo a la subasta judicial, objeto de profundos cambios en las últimas reformas, siendo obligado detenerse en lo relativo a la subasta electrónica como uno de los elementos más novedosos introducido por la Ley 19/2015, de 13 de julio, que se hará con posterioridad.

El sistema de enajenación forzosa que la LEC considera ordinario es precisamente el de la subasta judicial, y lo hace distinguiendo entre la relativa a los bienes muebles y derechos (arts. 643 a 654 LEC) y la ateniende a los bienes inmuebles (arts. 655 a 675 LEC), si bien las normas de la primera se aplican supletoriamente en la segunda.

Centrándonos inicialmente en la subasta de bienes inmuebles, es necesario antes de su celebración, efectuar una serie de actuaciones que analizaremos en el apartado que se desarrolla a continuación, teniendo en cuenta las modificaciones más recientes.

5.1) Situación jurídica de los bienes

Tratándose de bienes inmuebles, una vez incoado el procedimiento de apremio, y antes de cualquier otra actividad, debe establecerse cuál es la situación jurídica de los bienes. Para ellos se siguen los siguientes pasos:

¹² ACHÓN BRUÑÉN, M^a. J., “La reforma de las subastas judiciales por las Leyes 19/2015, de 13 de julio y 42/2015, de 5 de octubre: problemas que se solventan y nuevos que se generan”, *Diario LA LEY* número 8644, 2015, p. 3.

¹³ Lo anterior es corroborado por JUAN GÓMEZ, M., op. cit., p. 10.

¹⁴ ACHÓN BRUÑÉN, M.J., op. cit.,p.

5.1.1) Titularidad del dominio y cargas

El art. 656 LEC, relativo a la calificación de dominio y de cargas, en su apartado primero, establece que el “secretario judicial librará mandamiento al Registro para que remita al Juzgado certificación en la que consten la titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado. Si de la certificación se desprende que el ejecutado no es el titular del bien, se levantará el embargo, salvo que la inscripción sea posterior al embargo o que éste se hubiere decretado teniendo en cuenta tal circunstancia, según el art. 658. Asimismo deberán constar los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien y, en especial, relación completa de las cargas o que está libre de cargas”. La Ley 42/2015 mantiene todo este contenido, y añade a este artículo que, “en todo caso, la certificación se expedirá en formato electrónico y dispondrá de información con contenido estructurado”.

Por lo tanto la novedad en este apartado es que la certificación se expedirá en formato electrónico y con contenido estructurado. Lo cual, por un lado supone la introducción de las nuevas tecnologías, y por otro exige un desarrollo reglamentario que determine cuál es el formato y la estructura de dicho contenido y la dirección electrónica a que debe remitirse la certificación, que razonablemente será la del juzgado.

El apartado segundo, de dicho artículo, establece que “el registrador hará constar por nota marginal la expedición de la certificación a que se refiere el apartado anterior, expresando la fecha y el procedimiento a que se refiera”, la Ley 42/2015 añadió que “el registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al secretario judicial y al Portal de Subastas el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del artículo 667. El Portal de Subastas recogerá la información proporcionada por el Registro de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido”.

En este apartado se establece que, como novedad, el registrador notificará al secretario judicial y al Portal de Subastas la presentación de títulos referentes a la finca. Lo cual convierte a la certificación del 656 en una certificación de información continuada. Hay que entender que el plazo de dicha información continuada termina con la aprobación del remate, tras el cual, ésta no se seguirá llevando a cabo.

El hecho de que la certificación es de información continuada supone que las comunicaciones de novedades deben hacerse al secretario judicial y al Portal de Subastas cuando se produzcan. Pero cabe preguntarse si también habrá que comunicárselas al Procurador. Aunque el citado precepto no lo dice expresamente, parece que podría ser prudente comunicar las novedades también a éste.

El artículo 656.2 LEC habla solo de comunicar los títulos presentados, pero podría plantearse la cuestión de si habrá que comunicar también el destino de dichos títulos: si se han despachado y han dado lugar a una inscripción o anotación, o si se ha denegado o suspendido su inscripción.

Sin embargo, no regula el precepto los plazos en que el registrador debe comunicar la presentación de nuevos títulos. Quizá sea razonable aplicar por analogía el criterio del art. 355 del Reglamento Hipotecario¹⁵ para la comunicación de las novedades al notario que haya solicitado nota simple: conforme a tal criterio deberá comunicarse la presentación de un nuevo documento en el mismo día en que se haya producido.

En cuanto a la finalidad de esas comunicaciones hay que pensar que son en interés de los titulares de derechos que emanen de esos títulos que se van presentando, para que sean tenidos en cuenta en el momento del reparto del sobrante, pues lo cierto es que al rematante esos títulos posteriores no le afectan, dado que él va a adquirir en el estado de cargas que correspondía de acuerdo con la carga que se está ejecutando, esto es, al rematante solo le afectan las cargas anteriores, que si las hubiere, continuarán subsistentes.

El artículo 656, en su apartado tercero, asimismo, establece que “el Procurador de la parte ejecutante, debidamente facultado por el secretario judicial y una vez anotado el embargo, podrá solicitar la certificación a la que se refiere el apartado 1 de este precepto, cuya expedición será igualmente objeto de nota marginal. En todo caso, la certificación se expedirá en formato electrónico y con contenido estructurado”.

Según esto, la certificación puede expedirse también a solicitud del Procurador de la parte ejecutante facultado por el secretario. Lógicamente el Procurador presentará en el Registro el correspondiente mandamiento expedido por el secretario. La certificación tramitada por el Procurador tendrá también formato electrónico y contenido estructurado. De modo que

¹⁵ El art 355 del Reglamento Hipotecario dispone que “El Registrador emitirá el informe solicitado en el plazo de diez días a contar desde aquel en que se debió certificar o, en su caso, desde la solicitud del mismo.”

hace falta el correspondiente desarrollo reglamentario en que se señale la dirección a la que hay que enviarla que, quizá, en este caso, sea la electrónica del Procurador¹⁶¹⁷.

5.1.2) Notificaciones

Los artículos 657 y 659 de la LEC ordenan hacer diversas notificaciones a titulares de créditos: El primero de ellos, referido a los titulares de los créditos anteriores que sean preferentes al que se sirvió para el despacho de la ejecución así como también al ejecutado, en su apartado primero se refiere a que será el secretario judicial responsable de la ejecución quien se dirigirá de oficio a éstos para que informen de la subsistencia actual del crédito garantizado y su actual cuantía. De acuerdo con esto, estos sujetos deberán informar de todas las circunstancias relacionadas con dichos créditos (plazos, subsistencia o extinción, condiciones, etc.).

No obstante, es su apartado tercero el que fue modificado por la Ley 19/2015, y en la redacción dada por dicha reforma se dispone que “transcurridos diez días desde el requerimiento al ejecutado y a los acreedores anteriores sin que ninguno de ellos haya contestado acerca de la subsistencia y cuantía de gravámenes anteriores, se entenderá que la carga, a los solos efectos de la ejecución, se encuentra actualizada al momento del requerimiento en los términos fijados en el título preferente”.

La modificación ha consistido en rebajar a diez un plazo que con anterioridad era de veinte días; no obstante, el legislador ha desaprovechado la ocasión para clarificar el tenor literal del precepto, pues en caso de desatención del requerimiento resulta polémico cómo computar las cargas anteriores.

En este sentido, se mantiene que se habrá de valorar la carga según el estado registral, por lo que el silencio de uno de los implicados ha de entenderse como una conformidad presunta. Esto lleva a que si hay cargas registrales que no existen o que son menores, se mantienen y reducen el precio del bien.

¹⁶ BALLESTEROS ALONSO, M., “Notas prácticas sobre algunos preceptos de la Ley 19/2015, de 13 de julio, publicada en el BOE de 14 de julio, de medidas de reforma administrativa en el Ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil”, REGISPRO, 2015, pp. 1 y 2.

¹⁷ Esto corroborado por ACHÓN BRUÑÉN, M^a. J., op. cit. p. 7.

Resulta reprobable, y de hecho consideramos que se deberían haber aprovechado las reformas para modificarlo, que la literalidad legal de este precepto dé pie para que se pueda llegar a subastar un bien por un importe muy inferior al real al descontarse de su valor de tasación gravámenes que, aunque figuran en la certificación de cargas, ya no existen o se han minorado considerablemente y ello por el mero silencio de los acreedores anteriores. Bien es cierto que, desde la reforma de la LEC por la Ley 13/2009 también se solicita información al ejecutado sobre las cargas anteriores subsistentes, sin embargo, el legislador no ha tenido en cuenta que no siempre éste se halla en paradero conocido y si se realiza el requerimiento por edictos difícilmente va a poder facilitar dicha información.

Es por ello que, a nuestro juicio, dada la importancia que tiene que los acreedores anteriores atiendan al requerimiento, resultaría adecuado que el legislador hubiera contemplado en el art. 657 LEC la posibilidad de apercibirles, siempre que desatiendan al requerimiento, con la imposición de multas coercitivas periódicas o con el apercibimiento de incurrir, si desatienden el mismo o no aportan una información veraz, en desobediencia a la autoridad. Hay que tener en cuenta que los acreedores no sólo pueden ser entidades bancarias sino también prestamistas particulares u otras entidades de dudosa seriedad.

En todo caso, si la información se facilitare pero fuere incompleta, resultará conveniente requerir nuevos datos con el detalle que sea necesario¹⁸.

El segundo de los citados artículos -659 LEC-, referido a las notificaciones a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y sean inscritos posteriormente, a diferencia del anterior, no ha sido objeto de reforma, manteniendo la obligación del registrador de comunicar a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al derecho del ejecutante la existencia de la ejecución, siempre que conste en el Registro su domicilio.

La Ley 19/2015, por el contrario sí reforma el párrafo primero del art. 660 LEC, relativo a la forma en la que han de practicarse las notificaciones, incluyendo el hecho de que cualquier titular registral de un derecho real, carga o gravamen, que recaiga sobre un bien, pueda hacer constar (además de un domicilio en territorio nacional) una dirección electrónica a efectos de notificaciones. Si ésta es señalada, se entenderá que se consiente este procedimiento para recibir notificaciones, sin perjuicio de que éstas sean de forma acumulativa y no alternativa a las personales.

¹⁸ En este sentido ACHÓN BRUÑÉN, M^a. J., op. cit., p. 10.

El texto legal, a continuación de indicar que “sin perjuicio de que éstas sean de forma acumulativa y no alternativa a las personales” debería decir en su lugar “a las realizadas en el domicilio físico”, pues las notificaciones a los acreedores no se realizan de modo personal sino por correo con acuse de recibo u otro medio fehaciente. En este caso, el cómputo de los plazos se realizará a partir del día siguiente de la primera de las notificaciones positivas que se hubiese realizado conforme a las normas procesales o a 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. Además se establece que el establecimiento o cambio de domicilio o dirección electrónica podrá comunicarse al Registro en cualquiera de las formas y con los efectos referidos en el apartado 2 del artículo 683 de esta Ley (art. 660.1 de la LEC)^{19 20}.

Otra de las novedades implantadas por las reformas de 2015 en este artículo 660.1 LEC se refiere a los casos de devolución de notificación o imposibilidad de llevarla a cabo. En este sentido, continua el precepto diciendo que “la certificación a la que se refiere el artículo 656, ya sea remitida directamente por el Registrador o aportada por el Procurador del ejecutante, deberá expresar la realización de dichas comunicaciones. En el caso de que el domicilio no constare en el Registro o que la comunicación fuese devuelta por cualquier motivo, el Registrador practicará nueva comunicación mediante edicto, que se insertará en el Boletín Oficial del Estado”.

Del precepto anterior se puede comprobar cómo la nueva reforma muestra un especial empeño en fomentar las publicaciones en el BOE, y en este sentido se ha modificado el art. 660 de la LEC, en donde se prevé notificar en dicho boletín la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del ejecutante, cuando su domicilio no constare en el Registro o cuando sea devuelta la comunicación, siendo que con anterioridad bastaba con que el Registrador practicara dicha notificación en el tablón de anuncios del Registro durante un plazo de 15 días. Con todo esto el legislador parece no reparar en que un ciudadano medio normalmente no consulta el BOE, por lo que el coste de dicha publicación no va a redundar en unas mayores garantías de información, las cuales se pueden conseguir por otras vías.

¹⁹ En este sentido, ACHÓN BRUÑÉN, M^a. J., op. cit., pp. 7 y 8.

²⁰ A su vez corroborado por BALLESTEROS ALONSO, M., op.cit., p.3.

5.1.3) Arrendatarios y ocupantes de hecho

El artículo 661 LEC indica que “cuando, por la manifestación de bienes del ejecutado, por indicación del ejecutante o de cualquier otro modo, conste en el procedimiento la existencia e identidad de personas, distintas del ejecutado, que ocupen el inmueble embargado, 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” y la Ley 19/2015 introdujo la posibilidad de que esta notificación pueda ser practicada por el Procurador de la parte ejecutante que así lo solicite o cuando atendiendo a las circunstancias lo acuerde el secretario judicial.

Se debe dejar claro que, en términos generales, conforme a este precepto se trata de dejar establecido, antes del anuncio de la subasta, la situación posesoria del bien inmueble, lo que debe expresarse en ese anuncio, dada la influencia que ello puede tener en el precio. Por ello, el ejecutante puede pedir que antes de anunciarse la subasta, el tribunal se pronuncie sobre el derecho del ocupante a permanecer en el inmueble.

La Ley 19/2015, con esta modificación, plantea un nuevo problema en materia de costas, el cual trata de si se podrán incluir en las mismas ciertos actos de comunicación que realice el Procurador del ejecutante cuando el secretario judicial, atendiendo a las circunstancias, se los encomiende sin que dicho Procurador lo solicite previamente. Esta facultad del secretario judicial viene contemplada en el art. 661 de la LEC²¹ y en el art. 685²². A mi juicio, por aplicación del art. 243 de la LEC se deberían incluir en las costas porque según este precepto, tan sólo deben excluirse los derechos de los Procuradores devengados por actuaciones “meramente facultativas”, pero en este caso esta actuación le puede ser impuesta por el secretario judicial que se la encomienda por considerarlo conveniente. Distinto sería el supuesto en el que el ejecutante solicitara que todos los actos de comunicación se realizaran por medio de su Procurador, conforme prevé la nueva redacción del art. 152 de la LEC (tras su reforma por la Ley 42/2015) en cuyo caso en modo alguno se podrán incluir en las costas, según resulta del art. 243, reformado por esta misma ley²³.

²¹ en relación a la comunicación de la ejecución a los terceros ocupantes del inmueble para que presenten en 10 días los títulos de posesión.

²² relativo a la notificación de la demanda ejecutiva a los fiadores y avalistas en el procedimiento hipotecario.

²³ En este sentido, ACHÓN BRUÑÉN, M^a. J., op. cit. p. 4.

5.2) Valoración del bien

Dentro de la vía de apremio, y salvo los casos de entrega directa del artículo 634 LEC y los supuestos de embargo de acciones o participaciones sociales previsto en el artículo 635 LEC, previamente a la realización de los bienes por cualquiera de los mecanismos establecidos en el artículo 636 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es preciso llevar a cabo su avalúo, esto es la fijación del valor económico del bien mueble o inmueble embargado, de acuerdo al art. 637 y siguientes de la LEC. Estos preceptos no ha sido objeto de modificación por las recientes reformas, sin embargo, consideramos conveniente tenerlos en cuenta en este trabajo debido a las implicaciones que tienen sobre diferentes aspectos del procedimiento de apremio que sí se han renovado, como es el caso de la subasta judicial entre otros y a los que iremos haciendo referencia.

Y es que, a través de esta valoración, se concretarán elementos imprescindibles para la posterior realización, tales como el tipo de la subasta, que toma como referencia el avalúo de los bienes, o los límites para la realización del bien a través de persona especializada, de ahí la importancia de este trámite. Sin embargo, hay que tener en cuenta otra excepción a la obligación de llevar a cabo esta valoración, la señalada en el artículo 637 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, esto es, que ejecutante y ejecutado se hayan puesto de acuerdo en el valor del bien embargado, acuerdo que puede alcanzarse antes o durante la propia ejecución.

Es en la determinación del avalúo cuando interviene el perito tasador, que nombrado por el secretario judicial de acuerdo a la regulación de la LEC, lleva a cabo dicha tarea, pudiendo ser recusado por el ejecutado y el ejecutante. Desde que el perito acepte el encargo, deberá entregar la valoración del bien al juez en el plazo de ocho días, pudiéndose ampliar por razones justificadas a petición de éste. Todo ello de acuerdo a los arts. 638 y 639 LEC.

La tasación de bienes o derechos se hará por su valor de mercado, sin tener en cuenta, en caso de bienes inmuebles, las cargas y gravámenes que pesen sobre ellos, respecto de las cuales se estará a lo dispuesto en el artículo 666 de la LEC. Pudiendo las partes y acreedores designadas en el art. 658 de la LEC presentar alegaciones a la valoración, y será el secretario judicial quien, en estos casos, determine finalmente la valoración definitiva, de acuerdo al art. 639 LEC.

5.3) Fijación del tipo de la subasta y subsistencia y extinción de cargas

Cuando se trata del bien mueble, el tipo de subasta es el precio fijado por el acuerdo entre las partes o por la valoración pericial. Cuando se trata de un bien inmueble, la situación puede ser más complicada, en atención a que existan cargas o derechos anteriores al crédito por el que se ha despachado la ejecución, cuya preferencia resulte de la certificación registral de dominio y cargas.

Haciendo un inciso diremos que, en relación a las caras existentes en el bien inmueble embargado, existen dos principios:

- a) El principio de subsistencia y subrogación del rematante en todas las cargas anteriores o preferentes, las cuales subsistirán después de la ejecución y en las que se subrogará el adquirente del bien.
- b) El principio de extinción de todas las cargas y derechos no preferentes al del ejecutante. El rematante, por tanto, adquirirá el bien inmueble embargado libre de esas cargas.

En atención con el primero de los principios de subsistencia y subrogación de cargas, el art. el artículo 666 de la LEC establece que los bienes inmuebles saldrán a subasta por el valor que resulte de deducir de su avalúo, realizado de acuerdo con lo previsto en los artículos 637 y siguientes de esta Ley, el importe de todas “las cargas y derechos anteriores” al gravamen por el que se hubiera despachado ejecución cuya preferencia resulte de la certificación registral de dominio y cargas. Esta operación se realizará por el secretario judicial descontando del valor por el que haya sido tasado el inmueble el importe total garantizado que resulte de la certificación de cargas o, en su caso, el que se haya hecho constar en el Registro con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 657. Si el valor de las cargas o gravámenes iguala o excede del determinado para el bien, el secretario judicial dejará en suspenso la ejecución sobre ese bien.

Hay que tener en cuenta que el art. 657.2 LEC, antes de la modificación realizada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, solo establecía que “a la vista de lo que los acreedores a que se refiere el apartado anterior declaren sobre la subsistencia y cuantía actual de sus créditos, el tribunal, a instancia del ejecutante, expedirá los mandamientos que procedan a los efectos previstos en el artículo 144 de la Ley Hipotecaria”.

Sin embargo, atendiendo a la problemática que causaba la falta de petición del acreedor ejecutante sobre la información de las cargas anteriores, así como el silencio que pudieran guardar los acreedores preferentes requeridos, la citada ley modificó el art. 657 LEC, no sólo en el ámbito competencial como exigencia de la propia reforma, sino sustancialmente en el sentido de dirigirse de oficio a los acreedores anteriores, para solicitud de información de la subsistencia y cuantía de las cargas preferentes, así como también practicar este requerimiento en la persona del ejecutado, convocándoles a vista ante el Tribunal para caso de disconformidad en sus manifestaciones. Disponiendo así en el nuevo precepto que “a la vista de lo que el ejecutado y los acreedores a que se refiere el apartado anterior declaren sobre la subsistencia y cuantía actual de los créditos, si hubiera conformidad sobre ello, el secretario judicial encargado de la ejecución, a instancia del ejecutante, expedirá los mandamientos que procedan a los efectos previstos en el artículo 144 de la Ley Hipotecaria. De existir disconformidad les convocará a una vista ante el Tribunal, que deberá celebrarse dentro de los tres días siguientes, resolviéndose mediante auto, no susceptible de recurso, en los cinco días siguientes.”

Además, recordemos que el mismo art. 657, en su apartado tercero, incluido por la reforma 19/2015, tendrá por actualizada la carga a los solos efectos de la ejecución: “Transcurridos diez días desde el requerimiento al ejecutado y a los acreedores sin que ninguno de ellos haya contestado, se entenderá que la carga, a los solos efectos de la ejecución, se encuentra actualizada al momento del requerimiento en los términos fijados en el título preferente.”

Por tanto, las cargas anteriores al gravamen que se ejecuta al quedar, tras su enajenación subsistente, se va a deducir su importe del precio del avalúo, determinándose así el tipo de la subasta, ya que el valor de los bienes no será el de sus tasación o valor de mercado sino el de su valoración menos las cargas que van a permanecer tras la enajenación del bien inmueble subastado y en las que se tendrá que subrogar el rematante.

Por el contrario, las cargas posteriores a los efectos de fijar el tipo de la subasta no importarán ya que tras la enajenación del inmueble serán canceladas y el rematante no tendrá que soportarlas y por ello su importe no tendrá que deducirse de la valoración del bien y no influirá en la fijación del tipo de la subasta. Ello sin perjuicio, de que si una vez satisfecho el ejecutante del principal de la deuda, interés y costas, hubiera remanente, este se aplique a la extinción de estas cargas y derechos posteriores al del ejecutante.

El juego de estos principios lleva a que, existiendo unas y otras cargas, deba fijarse el tipo por el que el bien sale a subasta teniéndolas en cuenta el secretario judicial, que deberá hacer una verdadera liquidación de cargas²⁴.

5.4) Celebración de la subasta

Con la determinación de la situación jurídica del bien inmueble o sin esa determinación, cuando se trata de bien mueble, y partiendo de que ya se ha realizado la valoración del bien, puede procederse a la celebración de la subasta.

5.4.1) Convocatoria de la subasta

Para los bienes muebles, la convocatoria de la subasta se regula en el art. 644 de la LEC, estableciendo que “una vez fijado el justiprecio de los bienes muebles embargados, el secretario judicial, 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 secretario judicial”. Este artículo fue reformado por la Ley 19/2015, añadiendo que “la subasta se llevará a cabo, en todo caso, de forma electrónica, en el Portal de Subastas [...]”.

Para los bienes inmuebles, por otro lado, la convocatoria de la subasta está regulada en el art. 667 LEC, que modificado por la Ley 19/2015, de 13 de julio, establece que “la convocatoria de la subasta se anunciará y será objeto de publicidad conforme lo previsto en el artículo 645. El Portal de Subastas se comunicará, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que este 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. De la misma manera, si la finca estuviera identificada en bases gráficas, se dispondrá la información de las mismas. En el caso de que dicha información no pudiera

²⁴ MONTERO AROCA, J., op. cit., pp. 666 y 667.

ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta.” Como se puede comprobar sea producido un cambio trasversal respecto a lo que anteriormente se establecía²⁵.

Como consecuencia de lo anterior, las principales novedades de este artículo son:

1. Mantenimiento por el Registro de una información registral electrónica que estará permanentemente actualizada y que será servida a través del Portal de Subastas, una vez anunciada la subasta de un bien y hasta el término de dicha subasta. Además exige un desarrollo reglamentario y tecnológico.

Esta información registral continuada es distinta de las comunicaciones que según ordena el artículo 656 LEC, debe hacer el registrador al secretario judicial y al Portal de subastas. Tiene lugar también en aquellos casos en que va a producirse una subasta, y no se ha expedido la certificación de dominio y cargas del art. 656 LEC. No se trata, como en el caso del artículo 656 LEC, de comunicar la presentación de nuevos títulos, sino de mantener la información permanentemente actualizada en términos genéricos, por lo que hay que interpretar que la información incluye las vicisitudes que sufran los títulos.

3. Al contrario que en el caso del artículo 656 LEC, en que el rematante va a adquirir en el estado de cargas que correspondía de acuerdo con la carga que se está ejecutando y en que, por consiguiente, la información de los títulos posteriores que se vayan presentando no afecta tanto al rematante como a los titulares de derechos que emanen de estos títulos, como ha quedado dicho antes, esta información continuada del artículo 667 tiene importancia para el rematante, pues es la que le suministra la información acerca del estado de cargas de la finca que va a adquirir.

²⁵ La regulación anterior establecía que “la subasta se anunciará con veinte días de antelación, cuando menos, al señalado para su celebración. El señalamiento del lugar, día y hora para la subasta se notificará al ejecutado, con la misma antelación, en el domicilio que conste en el título ejecutivo.”

Se plantean también dudas de cuáles son los plazos para comunicar al Portal de subastas las novedades que vayan surgiendo en la finca, pues es impensable que puedan hacerse en tiempo real. Mientras no haya desarrollo reglamentario habrá que aplicar el criterio del artículo 355 RH: la incorporación a la información actualizada de las novedades debe hacerse el mismo día en que esas novedades se vayan produciendo²⁶.

Resulta criticable por otra parte que el citado precepto, en el caso de inmuebles, prevea que si la información registral electrónica no puede ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, sin perjuicio de así expresarlo, se pueda comenzar la subasta, incorporando dicha información al Portal de Subastas antes de la finalización de la misma de acuerdo a lo establecido en el art. 667.2 de la LEC, ya que dicha previsión normativa permite iniciar la subasta sin contar con toda la información que pudieren precisar los postores, lo que no parece una opción adecuada, ya que está abocando la licitación al fracaso, pues hasta que los interesados no dispongan una información registral completa no se van a atrever a pujar²⁷.

5.4.2) Anuncio de la subasta

Respecto al anuncio y publicidad de la subasta, el art. 645 LEC, tras la reforma efectuada por la Ley 19/2015, de 13 de julio, establece en su apartado primero que “la convocatoria de la subasta se anunciará en el BOE, sirviendo el anuncio de notificación al ejecutado no personado. El secretario judicial 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 646 y de forma telemática, al BOE. Igualmente, y solo a efectos informativos, se publicará el anuncio de la subasta en el Portal de la Administración de Justicia”.

Este artículo implanta, pues, como novedad la necesidad de anunciar todas las subastas judiciales en el BOE y de publicarlas en el Portal de la Administración de Justicia, sustituyendo a la anterior publicidad de la subasta efectuada a través de edictos que se fijaban en un sitio destacado, público y visible en la sede de la Oficina Judicial y en lugares públicos de costumbre.

²⁶ BALLESTEROS ALONSO, M., op.cit., p.5.

²⁷ ACHÓN BRUÑÉN, M^a. J., op. cit., p.5.

Anteriormente, la reforma de la LEC por la Ley 1/2013, de 14 de mayo tan sólo había previsto la publicación en dicho Portal de las subastas de inmuebles, y aunque por aplicación del art. 655 de la LEC debía aplicarse lo mismo a los muebles con publicidad registral, era necesario hacer extensiva esta previsión normativa a todo tipo de bienes, máxime cuando puede haber muebles de gran valor, como joyas, objetos de arte o antigüedades.

La necesidad de publicar todas las subastas en el BOE de acuerdo a una mayoría de autores no resulta acertada. Son varios los argumentos que fundamentan esta opinión:

a) En primer lugar, porque la misma eficacia podría conseguirse si la convocatoria de la subasta se publicara únicamente en el Portal de Subastas Judiciales, máxime cuando en el BOE se hacen constar escasos datos, pues ni siquiera se identifica el bien subastado ni su valor de tasación. En el anuncio tan sólo figura la fecha del mismo, la Oficina Judicial en que se sigue el procedimiento, su número de identificación y clase, así como la dirección electrónica que corresponde a la subasta en el Portal (art. 646 LEC); por lo que al ciudadano que pretende pujar le puede resultar más cómodo consultar únicamente el Portal de Subastas judiciales que acceder previamente al BOE.

b) En segundo lugar, dicho boletín supone un coste añadido para el ejecutado y no reviste especial utilidad, pues la misma funcionalidad se puede obtener por medio del Portal de subastas judiciales, máxime cuando éste, al igual que el BOE, se consulta por internet. Además, la ley prevé que si se suspende la subasta por plazo superior a quince días se debe proceder a nuevo anuncio en el BOE (arts. 649.2 y 669.4 de la LEC), lo que duplica los costes para el deudor.

c) Asimismo, es en el Portal de Subastas (y no en el BOE) donde se contienen las condiciones esenciales (generales y particulares) de la subasta, los bienes muebles o inmuebles objeto de la misma, el avalúo y, en caso de inmuebles, la identificación de la finca o fincas, sus datos registrales y la referencia catastral si la tuvieren, la minoración, en su caso, de cargas preferentes, y su situación posesoria, si constare; así como la posibilidad, si procede, de visitar el inmueble.

No obstante, sí resulta razonable que con la nueva regulación el texto legal haya previsto una información centralizada de todas las subastas judiciales en el Portal de Subastas (de muebles o inmuebles), pues ya desde que la LEC 1/2000 se encontraba en su iter

parlamentario se había puesto de manifiesto la conveniencia de la publicación de los anuncios de las subastas en lugares de información general²⁸.

En otro orden de cosas, a parte la necesidad de inserción del anuncio de la subasta en el BOE, otra de las novedades que introduce el art. 645 LEC, se produce cuando enuncia que “la convocatoria de la subasta se anunciará en el BOE, sirviendo el anuncio de notificación al ejecutado no personado”, lo que supone suprimir la notificación personal de la subasta al ejecutado en su domicilio, pretendiendo que con el anuncio de la subasta en el BOE se dé por enterado de su celebración, pues ya se habrá intentado en la diligencia previa de notificación y requerimiento²⁹.

En la redacción anterior a la reforma de 2015 no se establecía nada respecto de dicha notificación al ejecutado, lo que había planteado serias dudas sobre su constitucionalidad (precisamente por no pronunciarse expresamente), sobre todo teniendo en cuenta la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 29 de octubre de 2015, y la doctrina del Tribunal Constitucional sobre las notificaciones y la subsidiariedad de la comunicación edictal.

El TJUE, en la sentencia citada declaró al respecto, que la Disposición Transitoria de la Ley Hipotecaria, conforme a la redacción dada 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, otorgando un mes de plazo para recurrir los desahucios en tramitación cuando se reformó la legislación, era contraria al derecho comunitario. Según los jueces de la UE, el mecanismo establecido por España para paralizar un desahucio vulnera el principio de efectividad porque “existe un elevado riesgo de que el plazo expire sin que los consumidores afectados puedan hacer valer de forma efectiva y útil sus derechos por la vía judicial”. El problema de fondo no es el plazo en sí, sino que este periodo empezaba a contar desde que se publicó la notificación en el BOE y no una vez informado el afectado. En la medida en que el plazo comienza a correr sin que los consumidores afectados sean informados personalmente de la posibilidad de alegar un nuevo motivo de oposición en el marco de un procedimiento de ejecución no garantiza que se pueda aprovechar plenamente ese plazo.

²⁸ ACHÓN BRUÑÉN, M.J., op.cit. p. 1.

²⁹ GARCÍA SOLER, E., “La notificación de la subasta judicial al ejecutado no personado”, disponible en Ley Digital, número 8674, www.diariolaley.laley.es, pp. 1 a 3.

En el momento de iniciarse el procedimiento de ejecución hipotecaria los consumidores afectados fueron informados a través de una notificación individual de que tenían derecho a oponerse –a este proceso- en un plazo de diez días. “Habida cuenta de los principios del derecho de defensa, de seguridad jurídica y de protección de confianza legítima, los consumidores no podían razonablemente esperar que se les concediera una nueva posibilidad de formular un incidente de oposición sin ser informados de ello a través de la misma vía procesal por la que recibieron la información inicial”. Debido a esto, “la disposición transitoria controvertida, en la medida en la que prevé que el plazo preclusivo comienza a correr sin que los consumidores afectados sean informados personalmente – sino a través del BOE- de la posibilidad de alegar un nuevo motivo de oposición en el marco de un procedimiento de ejecución ya iniciado antes de entrar en vigor esta Ley, no garantiza que se pueda aprovechar plenamente ese plazo y, en consecuencia, no se garantiza el ejercicio efectivo del nuevo derecho reconocido por la modificación legislativa en cuestión”. En consecuencia, esta sentencia señala que no se podía hacer una notificación a través del BOE sino que tienen que ser los juzgados quienes informen para que las personas afectadas puedan oponerse³⁰.

Por otro lado, el Tribunal Constitucional también se había pronunciado sobre este particular, y así Sentencia, el 20 de mayo de 2013, que ante la falta de regulación, “el órgano judicial debe agotar los medios a su alcance para notificar al demandado la existencia del proceso en su domicilio real antes de acudir a la comunicación edictal”³¹.

Concretando un poco más, respecto de las ejecuciones hipotecarias, la STC de 24 de julio de 2006 señala “una vez surjan dudas razonables de que el domicilio señalado en la escritura de préstamo hipotecario y que figura en el Registro sea el domicilio real del ejecutado, al órgano judicial le es exigible intentar, en cumplimiento del deber de diligencia para la realización de los actos de comunicación procesal impuesto por el art. 24.1 de la CE, el emplazamiento personal del ejecutado en el domicilio obrante en las actuaciones, distinto del que consta en la escritura de préstamo hipotecario”.

³⁰ Sentencia Tribunal Justicia de la Unión Europea asunto C-8/14, 29 de octubre de 2015, Comunicado de Prensa 130/15.

³¹ Sentencia Tribunal Constitucional 122/2013, de 20 de mayo, Sala Primera, Madrid.

La clave para la interpretación del art. 645.1 de la LEC, antes de la reforma de 2015 en la cual ya se ha concretado expresamente, consiste en determinar si con la práctica de la diligencia de notificación y requerimiento al demandado, una vez dictado el Auto despachando ejecución y previa a la subasta, sería suficiente para colmar las exigencias del art. 24 de la CE o, por el contrario, al ser la subasta un acto central de los procesos de ejecución, debería exigirse también la realización de la notificación personal al ejecutado de la misma antes de practicar la notificación edictal o por anuncio en el BOE, como ocurre en la actualidad³².

La mayoría de los Juzgados interpretaban el art. 645.1 de la LEC con la doctrina del TC antes mencionada, publicando el anuncio en el BOE y agotando los medios de averiguación domiciliaria con objeto de practicar, o intentar al menos, la notificación personal del demandado. De este modo se evitaba la necesidad de tener que retrotraer las actuaciones al momento de la convocatoria de la subasta en el caso de que fuera declarado inconstitucional el mencionado artículo y la consiguiente nulidad de actuaciones basadas en el mismo. Ello deriva del principio de conservación de los actos procesales previsto en el art. 230 de la LEC, pues el contenido del acto de notificación de la subasta permanecería invariable por la integración del mismo con la jurisprudencia constitucional³³.

Asimismo, antes de la reforma de 2015, el derecho de defensa del deudor había sido cuestionado también por la doctrina³⁴, poniendo de manifiesto que en sede del procedimiento hipotecario, el art. 691.2 LEC previera la exigencia de notificar la subasta al deudor, con al menos 20 días de antelación, en el domicilio que constara en el Registro o, en su caso, en la forma en que se hubiera practicado el requerimiento de pago. Si el mismo se había practicado por edictos, sin más trámites y sin ninguna averiguación previa acerca del paradero del ejecutado, el texto legal autorizaba a practicar de la misma forma la notificación de la subasta, lo que resultaba cuestionable a la luz del derecho de defensa. Sin embargo, la situación actual ha empeorado tras la reforma de la LEC por la Ley 19/2015, de 13 de julio, ya que, conforme a una doble remisión normativa de los arts. 691 al 667 y de éste al art. 645, “el anuncio de la subasta en el BOE sirve de notificación al ejecutado no personado”, por lo que, aunque se conozca su paradero, no se le notifica la subasta en el domicilio que consta en el Registro para actos de comunicación, y menos todavía en la

³² Sentencia Tribunal Constitucional 245/2006, de 24 de julio, Sala Primera, Madrid.

³³ GARCÍA SOLER, E., op. cit, p. 3.

³⁴ Como ACHÓN BRUÑÉN, M^a. J., op.cit., p. 4.

propia finca objeto de hipoteca, como se establecía con más acierto en el art. 131.7 LH (en su redacción previa a la vigente LEC 1/2000), lo que resulta muy criticable, máxime cuando ha podido transcurrir un lapso de tiempo considerable desde el requerimiento inicial de pago hasta la subasta, por lo que incluso pueden estar poseyendo el inmueble terceros ocupantes, a los que sería oportuno requerir sus títulos de posesión.

En este sentido, la previsión normativa del 645 LEC podríamos considerar que no resulta acertada, teniendo en cuenta que³⁵ no se prevé legalmente la notificación de la subasta al ejecutado no personado, pudiendo, con ello ocurrir que se enajene forzosamente un bien, desconociendo el deudor, incluso, que se le haya trabado³⁶.

Continuando con el artículo 645 LEC, en su apartado primero, párrafo segundo, se establece que “a instancia del ejecutante o del ejecutado y si el secretario judicial responsable de la ejecución 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”. En el apartado tercero indica que “cada parte estará obligada al pago de los gastos derivados de las medidas que, para la publicidad de la subasta, hubieran solicitado, sin perjuicio de incluir en la tasación de costas los gastos que, por la publicación en el Boletín Oficial del Estado, se hubieran generado al ejecutante”.

Con la novedad introducida por la Ley 19/2015, de 13 de julio, se autoriza la publicación de la subasta en otros boletines oficiales o en periódicos privados. No obstante, a diferencia de lo que preveía la redacción anterior del precepto, dicha publicidad adicional aunque sea autorizada por el secretario, ya no se puede incluir en la tasación de costas, toda vez que el párrafo segundo del art. 645 tan sólo permite al ejecutante repercutir al ejecutado los gastos que la publicación en el BOE le hubieran generado.

La nueva regulación se muestra más respetuosa con lo previsto en el art. 241 de la LEC, el cual en su apartado segundo sólo otorga la consideración de costas a los anuncios o edictos que de forma obligada deban publicarse en el curso del proceso³⁷.

³⁵ salvo que el embargo se haya acordado en el decreto subsiguiente al auto despachando ejecución.

³⁶ En este sentido, ACHÓN BRUÑÉN, M^a. J., op.cit., p. 4.

³⁷ En este sentido, ACHÓN BRUÑÉN, M^a. J., op. cit., p. 4.

5.4.3) Contenido de los anuncios:

Para los bienes muebles, hay que tener en cuenta lo establecido en el art. 646 de la LEC, que modificado por la Ley 19/2015 establece, en su apartado primero, que “el anuncio de la subasta en el BOE contendrá exclusivamente 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”. En su apartado segundo se establece que “en el Portal de Subastas se incorporará, de manera separada para cada una de ellas, 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 para la misma, y necesariamente el avalúo o valoración del bien o bienes objeto de la subasta que sirva de tipo para la misma. Estos datos deberán remitirse al Portal de Subastas de forma que puedan ser tratados electrónicamente por este para facilitar y ordenar la información”.

Esta regulación vino a completar un artículo que estaba demasiado simplificado pues antes de la citada reforma se limitaba a enunciar que en los edictos se incluiría pliego con todas las condiciones de la subasta, generales y particulares, si las hubiere, y cuantos datos y circunstancias fueran relevantes para el éxito de la subasta.

En este sentido, la aportación de la reforma producida por la Ley 19/2015 es la publicidad que se dará a la subasta a través del BOE por un lado, de manera muy reducida pues simplemente se exige fecha, número de identificación y clase y una dirección electrónica y a través del Portal de Subastas por otro lado, en el que se incorporan el edicto con las condiciones de la subasta. Además, se hace referencia a que los datos se remitirán al Portal de Subastas de manera electrónica, por lo que de nuevo introduce las nuevas tecnologías.

Por otra parte, para los bienes inmuebles, el artículo 668 LEC regula el contenido del anuncio y la publicidad de la subasta, el cual fue modificado la Ley 19/2015, de 13 de julio.

Sin embargo, primeramente nos referiremos a las reformas anteriores, pues fue en la efectuada por la Ley 1/2013 cuando el legislador incluyó el que podemos denominar como contenido principal de este precepto, estableciendo inicialmente una remisión expresa al 646 LEC, en armonía con la consideración de la subasta de bienes muebles como subasta tipo. Asimismo, precisó el contenido singular a añadir a los anuncios de la subasta de bienes inmuebles. En este sentido, además de exigir la inclusión en dichos anuncios de todas las condiciones de la subasta y de cuantos datos y circunstancias sean relevantes para

la misma (art. 646) al igual que lo hace con los bienes muebles obligó a insertar, amén de las menciones tradicionalmente exigidas (identificación de la finca y su valoración secretarial de acuerdo a las reglas del art. 666 de la LEC) las siguientes circunstancias: que la certificación registral y, en su caso, la titulación del bien están de manifiesto en la oficina judicial, sede del órgano de la ejecución; que se entiende que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o que no existen títulos; que los eventuales gravámenes o cargas anteriores al crédito del actor continuarán subsistentes y que, por el solo hecho de participar en la subasta, el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos, en caso de adjudicarse el remate, los datos registrales, la referencia catastral de la finca si la tuviera y la situación posesoria de la misma si le consta al juzgado.

Todo este detallado contenido en los anuncios de la subasta no sólo sirvió para ofrecer una información más exhaustiva a los eventuales licitadores a fin de que puedan decidir si les interesa o no su participación en la misma, sino que, además, constituyó una oferta, en principio, invariable, creando una expectativa en las partes y en los terceros que no permitía vulneración alguna. Por eso, cabe resaltar la importancia que tiene la concreción de todos estos requisitos en el anuncio de la subasta, en la medida en que se acogen todas las condiciones y exigencias imprescindibles reguladoras de la misma y en cuanto que vienen todos ellos impuestos por la ley, provocando la ausencia de alguno de ellos la nulidad del procedimiento³⁸.

La Ley 19/2015, también afectó al citado precepto. El cambio principal es el del apartado tercero que señala como parte del contenido de la certificación registral “la referencia catastral si estuviera incorporada a la finca e información gráfica, urbanística o medioambiental asociada a la finca en los términos legalmente previstos, si ello fuera posible”³⁹.

³⁸ MORAL MORO, M^a J., op. cit. p. 13.

³⁹ BALLESTEROS ALONSO, M., op.cit., p. 6.

5.4.4) Condiciones especiales de la subasta de bienes inmuebles

Las condiciones especiales de la subasta se regulan en el art. 669.3 LEC: Se establece que “durante el periodo de licitación, cualquier interesado en la subasta podrá solicitar del Tribunal inspeccionar el inmueble o inmuebles ejecutados, quien lo comunicará a quien estuviere en la posesión, solicitando su consentimiento. Cuando el poseedor consienta la inspección del inmueble y colabore adecuadamente ante los requerimientos del Tribunal para facilitar el mejor desarrollo de la subasta del bien, el deudor podrá solicitar al Tribunal una reducción de la deuda de hasta un 2 por cien del valor por el que el bien hubiera sido adjudicado si fuera el poseedor o éste hubiera actuado a su instancia. El Tribunal, atendidas las circunstancias, y previa audiencia del ejecutante por plazo no superior a cinco días, decidirá la reducción de la deuda que proceda dentro del máximo deducible”.

Este artículo fue reformado por la Ley 19/2015, de 13 de julio. Con esta modificación, la LEC ha hecho extensiva para las subastas de inmuebles embargados la posibilidad de minorar la deuda hasta un 2 por cien del valor de adjudicación en el caso de que se facilite la inspección del inmueble subastado, lo que con anterioridad tan sólo se contemplaba para bienes hipotecados en el art. 691.2 LEC.

Dicha modificación resulta razonable, pues precisamente uno de los escollos que aleja a los ciudadanos de las subastas judiciales, es el miedo a desconocer el estado y conservación de los bienes subastados y si con la subasta electrónica se pretende generalizar el mercado de las licitaciones judiciales poniéndolo al alcance de cualquier ciudadano, lógico resulta que se le permita solicitar el examen o inspección del inmueble que pretende adquirir.

No obstante, para algunos autores⁴⁰ hubiera sido deseable que se hubiera aprovechado la reforma para enmendar otros problemas que suscita esta previsión normativa; si bien, el legislador ha reproducido la regulación anterior con la única diferencia de que la inspección ya no se puede solicitar por los interesados en el plazo de publicación de la subasta sino durante el período de la licitación. Otras consideraciones a tener en cuenta de la reforma:

En primer lugar, el precepto se sigue refiriendo a que “el poseedor consienta la inspección del inmueble y colabore adecuadamente ante los requerimientos del Tribunal”, lo que suscita la cuestión de si también cabe reducir la deuda cuando no sea el propietario quien colabore sino un tercer ocupante como un arrendatario. Una respuesta afirmativa sólo cobra sentido si el deudor acredita su influencia decisiva sobre el poseedor a los efectos de

⁴⁰ En este sentido, ACHÓN BRUÑÉN, M^a. J., op. cit., p. 9.

facilitar dicha colaboración. No obstante, parte de la doctrina entiende que debe interpretarse el término “poseedor” como “ejecutado” y no como ocupante o poseedor de hecho.

En segundo lugar, otra cuestión que continúa siendo polémica es la relativa a si, facilitada la inspección, el artículo impone al Juez una necesaria reducción de la deuda, pues a estos efectos el art. 669.3 establece que “El Tribunal, atendidas las circunstancias, y previa audiencia del ejecutante por plazo no superior a cinco días, decidirá lo que proceda dentro del máximo deducible”, expresión que pudiera interpretarse de dos maneras o bien que se permite al Juez decidir las rebaja que va a efectuar dentro el margen que fija la ley o bien que incluso le faculta para no realizar rebaja alguna. El tenor del precepto permite defender esta última tesis dado que se establece que “decidirá lo que proceda dentro del máximo deducible”, por lo que en principio la ley fija un tope máximo pero no un mínimo, de manera que ponderando las circunstancias concurrentes y atendiendo a las manifestaciones del ejecutante, en el plazo de cinco días, puede decidir no rebajar cantidad alguna dado que se le permite “decidir lo que proceda”.

Por lo demás, en caso de bienes embargados se debería haber exigido, en aras de rebajar la deuda, la colaboración del ejecutado en la tasación, permitiendo al perito la entrada en el inmueble embargado para practicar el avalúo, pues a falta de consentimiento del titular, en la mayoría de las ocasiones se deben conformar con efectuar la pericia basándose exclusivamente en los metros cuadrados, situación, zona, antigüedad, aspecto externo del edificio, etc.

Asimismo, para proceder a la rebaja de la deuda se debería atender a la colaboración en la diligencia de lanzamiento que es la que más problemas acarrea dado que las protestas ciudadanas, que pretenden ayudar al desahuciado que se resiste a abandonar su hogar, a veces provocan problemas de orden público⁴¹.

⁴¹ ACHÓN BRUÑÉN, M^a. J., op. cit., p. 9.

5.4.5) Requisitos para tomar parte en la subasta

Para tomar parte en la subasta, los licitadores deberán cumplir una serie de requisitos. Tratándose de bienes muebles, el art. 647.1 de la LEC exige que los licitadores:

- a) Se identifiquen en forma. Esto supone registrarse como usuario del portal de Subastas Judiciales utilizando un certificado electrónico o bien registrarse de modo presencial en las oficinas judiciales, donde se dará un login y contraseña. Para consultar a la información o bien para seguir en directo la celebración de la subasta no es necesario identificarse.
- b) Declararen que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.
- c) Acreditar que han consignado el 5 por ciento del valor de los bienes. La reforma efectuada por Ley 19/2015 exige que la consignación se realice por medios electrónicos a través del Portal de Subastas, que utilizará los servicios telemáticos que la Agencia Estatal de la Administración Tributaria pondrá a su disposición, quien a su vez recibirá los ingresos a través de sus entidades colaboradoras.

El art. 647.2 LEC establece que el ejecutante sólo podrá tomar parte en la subasta cuando existan licitadores, pudiendo mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar cantidad alguna.

En lo relativo al depósito previo del 647.1 LEC, éste ha sido objeto de reforma por la Ley 19/2015, de 13 de julio, a través de la cual el legislador introduce una vez más las nuevas tecnologías, pues la consignación del 5% del valor de tasación o de liquidación, salvo en el caso del ejecutante que está exento (tal como venía estableciendo el apartado segundo), se debe realizar por medios electrónicos a través del Portal de Subastas, que utilizará los servicios telemáticos que la Agencia Estatal de la Administración Tributaria pondrá a su disposición, quien a su vez recibirá los ingresos a través de sus entidades colaboradoras⁴².

Por otra parte, la Ley 19/2015, de 13 de julio, elimina del número tercero del art. 647.1 LEC la exigencia de que “cuando el licitador realizara el depósito con cantidades recibidas en todo o en parte de un tercero, se haría constar así en el resguardo a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 652”. Como consecuencia de ello, en todo caso, las consignaciones se devuelven a los postores con independencia de que haya percibido el dinero para efectuar dicho depósito de un tercero, por lo que ya no es necesario hacer

⁴² ACHÓN BRUÑÉN, M^a. J., op. cit., p. 8.

constar en el resguardo de ingreso que se ha realizado la consignación para poder pujar con cantidades percibidas en todo o parte de otra persona como se establecía en la anterior redacción del art. 647.1.3º de la LEC.

La Ley 19/2015 también afecta a la posibilidad de efectuar aval bancario, algo que antes de dicha reforma sí se podía hacer de acuerdo al art. 647.1.3º. Ahora tampoco es posible efectuar la consignación por medio de aval bancario dado que en todo caso se deben realizar por medios electrónicos a través del Portal de subastas, por ello sea eliminado esa posibilidad. De todos modos, sí que es necesario expresar si la puja se realiza en nombre propio o de un tercero de acuerdo al art. 648.6ª de la LEC.

Seguidamente, el art. 647.3 LEC establece con respecto a la cesión del remate que “solo el ejecutante o los acreedores posteriores podrán hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el secretario judicial responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago o consignación del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente. Igual facultad corresponderá al ejecutante si solicitase, en los casos previstos, la adjudicación del bien o bienes subastados”. La principal novedad introducida por la Ley 19/2015, de 13 de julio, es el hecho de que se incluya a los acreedores posteriores además del ejecutante como sujetos que se puedan reservar la facultad de cesión del remate a un tercero.

No obstante lo anterior, la nueva regulación puede impedir que se realicen cesiones de remate encubiertas por personas que no son el ejecutante, ya que con anterioridad el art. 653.3 LEC establecía que si el mejor postor no consignaba el resto del precio en el plazo legalmente establecido (cuarenta días para inmuebles o muebles con publicidad registral y diez días para muebles no inscribibles) el tercero que le hubiera prestado las cantidades para realizar el depósito inicial podía solicitar que el decreto de aprobación de remate se dictara a su favor, consignando simultáneamente la diferencia entre lo depositado y el precio de remate en el mismo plazo concedido al rematante para efectuar el pago que se contaba desde la expiración de éste, lo que solapadamente suponía una auténtica cesión de remate, sin sanción alguna para el rematante que hubiera percibido del tercero todo el importe del

depósito para poder pujar. El legislador eliminó el apartado tercero del art. 653 LEC⁴³ con la reforma efectuada por la Ley 19/2015, de 13 de julio.

Por otra parte, con la anterior regulación no resultaba adecuado que el legislador concediera al tercero la misma facultad de adquirir el bien tanto cuando hubiera prestado al mejor postor todo el importe para efectuar el depósito como una parte insignificante del mismo⁴⁴.

En relación con los bienes inmuebles, el art. 669.1 de la LEC indica que “para tomar parte en la subasta los postores deberán, previamente, consignar en la forma establecida en el apartado 1 del artículo 647, una cantidad equivalente al 5 por ciento del valor que se haya dado a los bienes con arreglo a lo establecido en el artículo 666 de esta Ley”.

El art. 669.2 LEC establece que, “por el mero hecho de participar en la subasta se entenderá que los postores aceptan como suficiente la titulación que consta en autos o que no exista titulación y que aceptan, asimismo, subrogarse en las cargas anteriores al crédito por el que se ejecuta, en caso de que el remate se adjudique a su favor”.

Centrándonos en el depósito previo, por todo lo dicho anteriormente, un requisito imprescindible para poder participar como licitador en la subasta, tanto en el caso de los bienes muebles como en el de los inmuebles, es el de presentar, antes de su celebración, resguardo expresivo de haber efectuado dicho depósito en la Cuenta de Consignaciones y Depósitos, de acuerdo a lo prescrito en los artículos 647.1 y 669.1 de la LEC para bienes muebles y para bienes inmuebles respectivamente. Dicho requisito es exigido legamente a todos los participantes, excepto al ejecutante, si bien éste nunca puede asistir a las subastas como único postor.

⁴³ El cual, literalmente disponía: “Cuando el rematante que hubiera hecho la designación a que se refiere el apartado segundo del artículo anterior deje transcurrir el plazo señalado para el pago del precio del remate sin efectuarlo, la persona designada para recibir la devolución del depósito podrá solicitar que el decreto de aprobación del remate se dicte en su favor, consignando simultáneamente la diferencia entre lo depositado y el precio del remate, para lo que dispondrá del mismo plazo concedido al rematante para efectuar el pago, que se contará desde la expiración de éste”.

⁴⁴ ACHÓN BRUÑÉN, M^a. J., op.cit., pp. 10 y 11.

De los citados artículos, en conexión con el 652.1 y el 653.1 LEC, se deduce que la finalidad de dicho depósito no es otra sino la de garantizar el cumplimiento del deber del mejor postor, en cuyo favor se apruebe el remate, de satisfacer el resto del precio ofrecido por el bien subastado.

Recordemos que, tanto para los bienes muebles como para los bienes inmuebles, el importe de esta consignación ha venido sufriendo variaciones a lo largo de estos últimos años. En un primer momento, la LEC 1/2000 exigía como depósito previo para poder tomar parte en la subasta de bienes muebles el veinte por ciento del valor de tasación de dichos bienes, elevándose en un diez por ciento más cuando se trataba de bienes inmuebles. Es decir, para poder participar en la subasta de bienes inmuebles los eventuales postores habrían de consignar el treinta por ciento del tipo de la subasta o, lo que es lo mismo, del valor de tasación del inmueble descontando las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se hubiera despachado de la ejecución, conforme al art. 666 LEC. Tal diferencia en el porcentaje a consignar según la naturaleza inmueble o mueble de los bienes subastados se trataba de justificar en el presumible mayor valor de los bienes inmuebles con respecto a los muebles, pero a nadie se podía ocultar de la posible existencia de bienes muebles con un valor de mercado superior al de otros inmuebles.

Con posterioridad, la situación de crisis sufrida en nuestro país provocó que dicho importe en el depósito previo fuera cada vez menor, con el objeto de fomentar la participación de los licitadores en la subasta. Así, el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, debido a que la mayor parte de los bienes subastados en España eran inmuebles hipotecados y la consignación exigida legalmente para ser parte en la subasta de los mismos era mayor que la de bienes muebles, modificó el art. 669.1 LEC, equiparando ambos porcentajes, pasando a ser la cantidad a consignar exigida en tales casos de un treinta a un veinte por ciento del tipo de la subasta.

Dicha cantidad fue nuevamente reducida por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que, con intención de facilitar aun más la participación de postores a las subastas y de que el precio obtenido en la misma fuera lo más alto posible, reforma el art. 647.1 LEC exigiendo como cantidad a consignar a todos los participantes salvo, como en la legislación anterior, al acreedor ejecutante, un cinco por ciento del valor de tasación. Dicha reforma también afecta al art. 669.1 LEC, relativo a los bienes inmuebles, que veía reducido al cinco por

ciento del valor de tasación⁴⁵. Las exigencias del cinco por ciento se han mantenido en las últimas reformas.

5.4.6) La subasta electrónica

Es momento de tratar lo que concierne a la subasta electrónica, uno de los objetivos principales de las reformas de 2015: fue regulada en la Ley 19/2015, de 13 de julio, y vuelta a regular de nuevo en la Ley 42/2015, de 5 de octubre, y queda sujeta a las siguientes reglas, contenidas en el artículo 648 de la LEC:

Apartado primero: “La subasta tendrá lugar en el Portal dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado para la celebración electrónica de subastas a cuyo sistema de gestión tendrán acceso todas las Oficinas judiciales. Todos los intercambios de información que deban realizarse entre las Oficinas judiciales y el Portal de Subastas se realizarán de manera telemática. Cada subasta estará dotada con un número de identificación único”.

Cabe destacar de lo anterior que la subasta se llevará a cabo en todo caso de manera electrónica, así como el carácter telemático de los intercambios de información entre Oficinas judiciales y Portal de Subastas, introduciéndose las nuevas tecnologías.

Apartado segundo: “La subasta se abrirá transcurridas, al menos, veinticuatro horas desde la publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Estado, cuando haya sido remitida al Portal de Subastas la información necesaria para el comienzo de la misma”.

Del análisis de este apartado, podríamos considerar demasiado reducido el plazo mínimo de 24 horas que sólo debe transcurrir entre el anuncio de la subasta en el BOE y la apertura de la misma, ya que dicho lapso de tiempo puede resultar insuficiente para asegurar la concurrencia de postores consumidores finales distintos a subasteros profesionales. Con la anterior regulación, conforme a lo dispuesto en el art. 667 de la LEC la subasta de inmuebles se debía anunciar con veinte días de antelación, cuando menos, al señalado para su celebración, debiendo, asimismo notificarse al ejecutado, con la misma antelación, en el domicilio que constara en el título ejecutivo. También, en caso de bienes muebles no susceptibles de inscripción registral tan siquiera se preveía plazo mínimo entre su anuncio y

⁴⁵MORAL MORO, M^a J., op. cit., p. 11.

celebración, omisión que al menos ahora se ha enmendado, al preverse un plazo mínimo para todo tipo de bienes⁴⁶.

Apartado tercero: “Una vez abierta la subasta solamente se podrán realizar pujas electrónicas con sujeción a las normas de esta Ley en cuanto a tipos de subasta, consignaciones y demás reglas que le fueren aplicables. En todo caso el Portal de Subastas informará durante su celebración de la existencia y cuantía de las pujas”.

De lo anterior destaca el carácter electrónico de las pujas, así como la actualización continua a la que se ve sometido el Portal de Subastas Judiciales.

Apartado cuarto: “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 la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica, de forma que en todo caso exista una plena identificación de los licitadores. El alta se realizará a través del Portal de Subastas mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos e incluirá necesariamente todos los datos identificativos del interesado. A los ejecutantes se les identificará de forma que les permita comparecer como postores en las subastas dimanantes del procedimiento de ejecución por ellos iniciado sin necesidad de realizar consignación”.

Del análisis de dicha redacción podemos considerar que la subasta electrónica permite realizar y recibir pujas seguras: Respecto de su recepción, se encuentra revestida de las mismas garantías que en la subasta presencial, toda vez que los interesados deben contar con la correspondiente acreditación y estar dados de alta como usuarios del sistema, accediendo al mismo mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónica, de forma que en todo caso exista una plena identificación de los licitadores⁴⁷.

Apartado quinto: “El ejecutante, el ejecutado o el tercer poseedor, si lo hubiere, podrán, bajo su responsabilidad y, en todo caso, a través de la oficina judicial ante la que se siga el procedimiento, enviar al Portal de Subastas toda la información de la que dispongan sobre el bien objeto de licitación, procedente de informes de tasación u otra documentación

⁴⁶ ACHÓN BRUÑÉN, M^a. J., op. cit., p.5.

⁴⁷ ACHÓN BRUÑÉN, M^a. J., op. cit., pp. 5 a 7.

oficial, obtenida directamente por los órganos judiciales o mediante Notario y que a juicio de aquéllos pueda considerarse de interés para los posibles licitadores. También podrá hacerlo el secretario judicial por su propia iniciativa, si lo considera conveniente”.

De ello se deriva que la subasta telemática permite al postor tener a su disposición una detallada y completa información: Por un lado, el ejecutante, el ejecutado o el tercer poseedor, en su caso, podrán enviar al Portal de Subastas toda la información de la que dispongan sobre el bien objeto de licitación. Por otro lado, también podrá hacerlo el secretario judicial por su propia iniciativa, en su caso⁴⁸.

Apartado sexto: “Las pujas se enviarán telemáticamente a través de sistemas seguros de comunicaciones al Portal de Subastas, que devolverá un acuse técnico, con inclusión de un sello de tiempo, del momento exacto de la recepción de la postura y de su cuantía. El postor deberá también indicar si consiente o no la reserva a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 652 y si puja en nombre propio o en nombre de un tercero. Serán admisibles posturas por importe superior, igual o inferior a la más alta ya realizada, entendiéndose en los dos últimos supuestos que consienten desde ese momento la reserva de consignación y serán tenidas en cuenta para el supuesto de que el licitador que haya realizado la puja igual o más alta no consigne finalmente el resto del precio de adquisición. En el caso de que existan posturas por el mismo importe, se preferirá la anterior en el tiempo. El portal de subastas sólo publicará la puja más alta entre las realizadas hasta ese momento”.

De lo anterior cabe destacar la formalidad exigida, puesto que las pujas se enviarán telemáticamente también a través de sistemas seguros de comunicación al Portal de Subastas, que devolverá un acuse técnico, con inclusión de un sello de tiempo, del momento exacto de la recepción de la postura y de su cuantía, publicando en ese instante electrónicamente la puja.

Asimismo resulta curioso que con la nueva regulación no sólo se puedan realizar posturas por importe superior, sino también igual o inferior a la más alta, lo que constituye una novedad, entendiéndose en los dos últimos supuestos que consienten desde ese momento la reserva de consignación, siendo tenidas en cuenta para el supuesto de que el licitador que haya realizado la puja igual o más alta no consigne finalmente el resto del precio de adquisición. En el caso de que existan posturas por el mismo importe, se preferirá la

⁴⁸ ACHÓN BRUÑÉN, M^a. J., op. cit., pp. 5 a 7.

anterior en el tiempo. El portal de subastas sólo publicará la puja más alta entre las realizadas hasta ese momento.

Dicha previsión normativa no debe interpretarse en el sentido de que si el postor que hubiere solicitado la reserva de su depósito hubiese ofrecido una postura que no cubriera el mínimo legal exigido⁴⁹, se deba aprobar el remate a su favor sino que en este caso lo más coherente es dejar en suspenso su aprobación y aplicar lo que se dispone en los arts. 650.4 y 670.4, es decir, dar traslado por diez días al ejecutado a fin de que pueda presentar un tercero que adquiera el bien y, en el caso de que no presente a nadie, conceder al ejecutante la facultad de adjudicarse el mismo en el plazo de cinco días. Cuando el ejecutante no se adjudique el bien, se aprobará el remate en favor del mejor postor siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 30% del valor de tasación en caso de muebles no inscribibles o el 50 % del valor de tasación (rectius, valor de liquidación) si se trata de inmuebles o muebles con publicidad registral o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad total por la que se haya despachado la ejecución aunque si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el secretario judicial, oídas las partes, también podría llegar a aprobar el remate.

En este sentido, en el edicto y en el Portal de Subastas se hace costar que se entenderá que todo licitador asume las consecuencias de que sus pujas no superen los porcentajes legales de acuerdo al art. 646.2 de la LEC⁵⁰.

De todo lo dicho acerca de las modificaciones introducidas por el art. 648 LEC, consideramos que la subasta electrónica conlleva grandes ventajas, de entre ellas:

- En primer lugar, se ha suprimido la posibilidad de presentar posturas en pliego cerrado, erradicando con ello el problema añadido de cuándo hacer públicas las mismas, pues el art. 648 de la LEC se limitaba a prescribir que los sobres cerrados debían ser abiertos al inicio de la subasta; obviando el momento de dar publicidad a los mismos, por lo que no existía acuerdo acerca de si debía darse apertura al inicio de la subasta, conforme se iba desarrollando ésta o al final⁵¹.
- En segundo lugar, la subasta electrónica permite acercar el conocimiento de las licitaciones judiciales a todos los ciudadanos, a quienes resulta más accesible e impone

⁴⁹ 50% del valor de tasación en caso de muebles no inscribibles o 70% del valor de liquidación si se trata de inmuebles o muebles con publicidad registral.

⁵⁰ ACHÓN BRUÑÉN, M^a. J., op. cit., pp. 5 a 7.

⁵¹ ACHÓN BRUÑÉN, M^a. J., op. cit., p. 8.

menos respeto formular sus pujas telemáticamente que acudir a la sede de un Juzgado a una subasta presencial junto con otros postores, muchos de ellos profesionales de la especulación⁵².

- En tercer lugar, puede impedir que muchas subastas judiciales queden desiertas y que el ejecutante pueda adjudicarse el bien por un precio irrisorio, pues únicamente cuando el inmueble es la vivienda habitual del deudor, como veremos posteriormente, el art. 671 de la LEC contiene unos porcentajes razonables para que el ejecutante se la pueda adjudicar (del 70% del valor de salida y, si lo debido es inferior, del 60%); en otro caso, puede pedir su adjudicación por el 50% o por todo lo debido con independencia de su desproporción con el valor del bien. Tan sólo en caso de muebles existe un límite mínimo, no pudiendo el ejecutante adjudicarse el bien por importe inferior al 30% del valor de tasación (art. 651 de la LEC)⁵³.

Haciendo una breve referencia a la regulación anterior, la Ley 1/2013 ya había supuesto la puesta en marcha del Portal de Subastas Judiciales Electrónicas lo que había hecho posible la celebración y participación “on-line” en las mismas, evitando a los ciudadanos traslados y demoras. Consiguiendo además de una mayor publicidad y transparencia en el desarrollo de las subastas un mayor número de participantes en las mismas y un incremento en el precio del remate de los bienes subastados. Todo ello ayudó a los deudores a cancelar su deuda en mejores condiciones. Asimismo, incrementó la libre competencia y evitó prácticas abusivas encaminadas a pactar precios de subasta para hacerse con el bien subastado.

Ahora bien, la Ley 1/2013 sólo había previsto esta nueva publicidad “on-line” para las subastas de bienes inmuebles, y no con respecto a las de los muebles. Sin embargo, algunos autores ya venían considerando la necesidad de dárseles también a éstos el mismo tipo de publicidad, ya que, el valor de los mismos no tiene por qué ser necesariamente inferior al de los inmuebles⁵⁴.

Por lo tanto, podemos considerar que a reforma de 2015 fue acuciante, de hecho debería haberse publicado antes, porque ya hace dos años, dicha Ley 1/2013, de 14 de mayo, modificó el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, introduciendo la subasta electrónica única

⁵² Los denominados “subasteros”.

⁵³ ACHÓN BRUÑÉN, M^a. J., op. cit., pp. 5 a 7.

⁵⁴ En este sentido, MORAL MORO, M^a J, op. cit., p. 14.

como la exclusiva forma posible para proceder a la venta forzosa extrajudicial ante Notario que tal artículo regula. El legislador ha querido, como se ha visto, que esta ventaja se extienda a otro tipo de subastas, por lo que la reforma incide en la totalidad del procedimiento de subasta, tanto para bienes muebles como para inmuebles, hipotecados o no, adaptando el mismo al sistema electrónico⁵⁵.

5.4.7) Suspensión y terminación de la subasta

En primer lugar, al tratar la terminación de la subasta, debemos enfocarnos en el artículo 649 de la LEC, el cual establece en su apartado primero que la subasta puede admitir posturas durante un plazo de veinte días naturales desde su apertura. Sin embargo, se añade que 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, incluso aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días a que se refiere este artículo por un máximo de 24 horas.

Su apartado tercero establece que en la fecha del cierre de la subasta y a continuación del mismo, el Portal de Subastas remitirá al secretario judicial información certificada de la postura telemática que haya vencido, con la identificación del licitador, lo que, por lo tanto, exige concretar el nombre, apellidos y dirección electrónica de éste. Asimismo, una vez terminada la subasta y recibida la información, el secretario judicial dejará constancia de la misma, expresando el nombre del mejor postor y de la postura que formuló.

Dicho artículo 649 fue reformado inicialmente por la Ley 19/2015, de 13 de julio y posteriormente por la Ley 42/2015, de 5 de octubre. Todo ello ha supuesto una modificación transversal del precepto. Hay que tener en cuenta que al poder emitirse posturas durante un plazo de veinte días naturales, resulta posible pujar a cualquier hora y desde cualquier lugar, sin estar sometido a acudir un día concreto en un horario laboral de mañana a un órgano judicial. Asimismo comprobamos como en este apartado se introducen, una vez más, las nuevas tecnologías, estableciendo que el Portal de Subastas remitirá al secretario judicial la información sobre la postura telemática vencedora, y se incluye dentro de esa información una dirección electrónica.

⁵⁵ En este sentido, MORAL MORO, M^a J, op. cit., p. 14.

En lo referente a la suspensión de la subasta, el mismo artículo 649, en su apartado primero, párrafo segundo, se establece otra novedad y es el hecho de que “en el caso de que el secretario judicial 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 continúa el apartado segundo enunciando que “la suspensión de la subasta por un periodo superior a quince 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”. Estos preceptos son nuevos tras las enunciadas reformas.

Otra novedad con respecto a la suspensión de la subasta es la contenida en el nuevo artículo 669.4 LEC, en sede de bienes inmuebles, también es nuevo tras la reforma de la Ley 19/2015 y establece que “la reanudación de la subasta suspendida por un periodo superior a quince días se realizará mediante una nueva publicación del anuncio y una nueva petición de información registral, en su caso, como si de una nueva subasta se tratase”. La novedad de este apartado es el hecho de que se previene de manera expresa la petición de nueva información registral como si de una nueva subasta se tratase cuando se hay suspendido la subasta por un periodo de tiempo mayor a de 15 días. En esos casos, lógicamente, habrá que dar por terminada la información continuada expedida al anunciarse la subasta, lo cual habrá de comunicarse expresamente al Portal de Subastas y habrá que volver a expedir nueva información⁵⁶.

5.4.8) Subasta sin postor

Cuando a la subasta no acuden postores se abre el procedimiento que la LEC denomina “subasta sin postor”, regulada en el art. 651 para los bienes muebles y en el 671 para los bienes inmuebles. En el caso de los bienes muebles, si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Hay que tener en cuenta que en ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación. Cuando el acreedor, en el plazo de

⁵⁶ BALLESTEROS ALONSO, M., op.cit., p.5.

veinte días, no haga uso de esta facultad, el secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.

Este precepto es el resultado de la reforma efectuada sobre la LEC por la Ley 37/2011, de 10 de octubre. Anteriormente a la citada alteración, no se establecía el impedimento de “en ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a un tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación”.

Por otra parte, en el caso de los bienes inmuebles (art. 671), si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Además se diferencia entre vivienda habitual de la que no lo es, añadiendo que, si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3 de la LEC al que nos referiremos posteriormente. Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciera uso de esa facultad, el secretario judicial, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo.

Las reformas producidas sobre el citado artículo las tenemos en el Real Decreto Ley 8/2011, cuya Exposición de Motivos ponía de manifiesto que dicha modificación se realizaba para garantizar que, en caso de producirse una ejecución hipotecaria por impago, los deudores recibieran una contraprestación adecuada por el inmueble que les permitiera anular o reducir al máximo la deuda remanente de la ejecución sucesiva. La reforma del Real Decreto Ley modificó el artículo 671 LEC que anteriormente había permitido que, en caso de subasta desierta, el ejecutante se adjudicase el bien en pago por el 50% de su valor o por la cantidad debida por todos los conceptos. Tras el RDL 8/2011, el ejecutante podrá adjudicarse en pago el bien si la subasta queda desierta sólo por el 60% o más de su valor de tasación.

En esta misma línea de protección a los deudores hipotecarios incidió la Ley 37/2011 de 11 de octubre, de medidas de agilización procesal, al introducir una disposición adicional sexta,

en la que se estableció un nuevo régimen jurídico para la adjudicación por el ejecutante de bienes inmuebles distintos de la vivienda habitual del deudor, volviendo en este caso a su adjudicación por el 50 del valor de tasación o por la cantidad debida por todos los conceptos. Lo que supuso romper con el régimen unitario, que hasta ese momento había presidido la ejecución de bienes inmuebles en nuestro ordenamiento jurídico, haciendo una distinción de la vivienda habitual del deudor con respecto a los demás bienes inmuebles.

Ahora bien, al estar ambas reformas dirigidas, principalmente, a proteger al deudor hipotecario y sobre todo su vivienda habitual, normalmente hipotecada, hizo suscitar en la doctrina grandes dudas interpretativas relativas a sí el contenido de estas leyes era de aplicación a todos los procesos de ejecución o sólo a los hipotecarios y, asimismo, si el único bien digno de protección por estas reformas era la vivienda habitual del deudor o si ésta se extendía también a las vivienda de otros posibles responsables de la deuda hipotecaria.

Algún autor opinó que la modificación efectuada en la LEC por dicho Real Decreto (según la cual el acreedor nunca se podía adjudicar el bien subastado por cantidad menor al 60 por ciento del valor de salida a subasta) afectaba a todas las ejecuciones hipotecarias, cualquiera que fuera la naturaleza del bien subastado y a las ejecuciones ordinarias, solamente, cuando el objeto de subasta fuese la vivienda habitual del deudor. Tratándose de ejecuciones ordinarias en las que los bienes realizados fueran de naturaleza distinta a la vivienda habitual del deudor, entraría en juego lo contemplado en la disposición adicional sexta, que había desactivado las modificaciones introducidas por el Real Decreto, con lo cual el acreedor podría pedir la adjudicación de los bienes subastados por cantidad igual o superior al 50 por ciento de su valor de tasación o por la cantidad adeudada por todos los conceptos⁵⁷.

Para la mayoría de los autores, por contra, el contenido de lo dispuesto en la disposición adicional sexta afectaba a todas las ejecuciones, tanto ordinarias como hipotecarias, sobre bienes inmuebles diferentes a la vivienda habitual del deudor, no obstante, a las que recayeran sobre la vivienda habitual del deudor les sería de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto ley y por ello la vivienda habitual del deudor, y solo ella, no podría ser

⁵⁷ TORIBIOS FUENTES, F., Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento civil, obra colectiva, Valladolid, Editorial. Lex Nova, 2012, p.1120

adjudicada al acreedor, en ningún caso, por cantidad menor al 60 por ciento de su tasación⁵⁸.

Suscitó, también, gran incertidumbre en el procedimiento hipotecario la duda acerca de si la única vivienda protegida por las citadas leyes era tan sólo la del deudor o si ésta se extendía a la del hipotecante no deudor. La mayoría de los autores, no obstante, teniendo en cuenta que el espíritu y finalidad de dichas normas era la de garantizar que la realización de las ejecuciones hipotecarias se efectuará sin dar lugar a situaciones abusivas o de malbaratamiento de los bienes afectados⁵⁹, consideró, pese a la laguna legal existente al respecto, que la vivienda habitual del hipotecante no deudor, quien ha visto su casa hipotecada por una deuda ajena, era merecedora, también, del amparo de dichas normas⁶⁰.

Con posterioridad, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, continuando con la línea seguida por las anteriores reformas de protección a los deudores hipotecados, y sobre todo con la de su vivienda habitual, modificó nuevamente el art. 671 LEC, reforzando aun más la seguridad de la vivienda habitual del deudor, fuere cual fuere el procedimiento a seguir para su ejecución, al aumentar el porcentaje de adjudicación por el acreedor en un 10 por ciento, pasando de un 60 a un 70 por ciento del valor por el que hubiere salido a subasta. Si la cantidad adeudada por todos los conceptos fuere menor a ese porcentaje, la adjudicación se realizaría por el 60 por ciento. Por tanto, el acreedor nunca podría adjudicarse la vivienda del deudor por cantidad menor al 60 por ciento. Todo ello se ha mantenido de manera similar en las reformas del año 2015.

Además, dicha ley facilitó la interpretación del carácter “habitual” o no de la vivienda hipotecada del deudor, al modificar, entre otros, el art. 21 de la Ley Hipotecaria, en el que fijó un criterio determinante para considerar la vivienda del deudor como “la habitual”, al añadir un párrafo tercero en dicho artículo en virtud del cual se exige que en la escritura de constitución del crédito hipotecario figure el carácter habitual o no de la vivienda, presumiéndose de tal carácter cuando conste como tal en la escritura. El hecho de aparecer

⁵⁸ SERNA BOSCH, de la J., *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento civil*, 2ª ed. Barcelona, Editorial Bosch, 2012, p. 182 y 194.

⁵⁹ y además que uno de los principios constitucionales rectores de la política social económica, en estos momentos de dificultades serias, lo constituye la protección económica, social y jurídica de la familia.

este requisito en la escritura de constitución de hipoteca establece una presunción iuris tantum que admite, pues, prueba en contrario⁶¹.

5.4.9) Aprobación del remate

Finalizada la celebración de la subasta, el secretario judicial procederá a la aprobación del remate. Esta aprobación está condicionada por multitud de supuestos posibles, a saber:

1º) Tratándose de los bienes muebles (art. 650.1 LEC), cuando la mejor postura sea igual o superior al 50 por 100 del avalúo (valor por el que el bien hubiera salido a subasta), el secretario judicial mediante decreto, en el mismo día o en el siguiente al del cierre de la subasta, aprobará 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 desde la notificación del decreto y, realizada esta consignación, se le pondrá en posesión de los bienes.

Las principales novedades tras la reforma efectuada por la Ley 19/2015 sobre el citado precepto fueron la aclaración de que el secretario judicial aprueba el remate el mismo día o el día siguiente “al del cierre de la subasta”. Además se incluye que el plazo de diez días para que el rematante consigne el importe de su postura “desde la notificación del decreto” del secretario judicial, algo que tampoco estaba concretado anteriormente.

En los bienes inmuebles (art 670.1 LEC), si la mejor postura fuera superior al 70 por 100 del avalúo (valor por el que el bien hubiere salido a subasta), el secretario, el mismo día o el siguiente al cierre de la subasta y mediante decreto, aprobará el remate a favor del mejor postor. En el plazo de cuarenta días, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.

Haciendo un inciso diremos que con respecto a la consignación, la Ley 1/2013 para un mejor éxito de las subastas de bienes inmuebles, duplicó el plazo establecido anteriormente en el primer apartado del art. 670 LEC para que el rematante consigne en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones el resto del precio del remate. Sin embargo, no hizo lo mismo con la de bienes muebles al permanecer inalterado el art. 650.1 LEC, que mantuvo el plazo de 10 días para este mismo fin.

Al resultar en periodo de crisis económica más frecuentes las celebraciones de subastas de bienes inmuebles que las de muebles, la Ley 1/2013 modificó el párrafo primero del art.

⁶¹ MORAL MORO, M^a. J., op. cit., pp. 17 y 18.

670.1 LEC, concediendo al rematante un plazo de cuarenta días, desde el decreto de aprobación del remate, para que depositara en la Caja de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo consignado previamente para poder tomar parte en la subasta como postor y el precio total del remate, que con anterioridad a la misma era de veinte días.

Con esta ampliación en el periodo a consignar, la Ley 1/2013 intentó que la persona que se adjudicara el inmueble en subasta dispusiera de más tiempo para encontrar financiación y poder evitar, así, en la medida de lo posible, que la subasta cayera en quiebra⁶².

La Ley 19/2015 no modificó, por lo tanto, este precepto de acuerdo a lo dicho, manteniendo que en el plazo de cuarenta días, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.

2º) El art. 650.3 establece que, para bienes muebles, si sólo se hicieren posturas superiores al 50 por 100 del avalúo pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio alzado, se harán saber al ejecutante, que, en los cinco días siguientes, podrá pedir la adjudicación de los bienes por el 50 por 100 del avalúo. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas.

Por el contrario, el art. 670.3 LEC establece para bienes inmuebles que, si sólo se hicieren posturas superiores al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al ejecutante quien, en los veinte días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por 100 del valor de salida. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas, con las condiciones de pago y garantías ofrecidas en la misma. Ambos preceptos no han variado con las modificaciones del año 2015.

3º) El 670.4 establece para bienes inmuebles que cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

⁶² MORAL MORO, M^a J, op. cit., p. 14.

Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y 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 50 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.

También es importante señalar la evolución del citado apartado, ya que con anterioridad al Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, el art 670 LEC, referido a los bienes inmuebles, en su apartado cuarto, daba la posibilidad al ejecutante, tras no presentar el deudor tercero que mejorara postura, de adjudicarse los bienes por el 70 del tipo de la subasta o por la cantidad debida por todos los conceptos, siempre y cuando ésta fuera superior a la mejor postura.

Sin embargo, el citado Real Decreto, con la intención de que los deudores, en situación de crisis, recibieran una contraprestación adecuada por el inmueble subastado que les permitiera anular o, por lo menos, reducir al máximo la deuda realmente existente, modificó el segundo párrafo del citado apartado estableciendo expresamente lo siguiente: “Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por ciento de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al 60 por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura”. Por tanto, se prohibió la adjudicación del inmueble embargado o hipotecado por parte del acreedor por menos del 60 por ciento de su valoración, independientemente de la cuantía de la deuda.

No obstante, el alcance de esta reforma sólo afectó a los bienes inmuebles, permaneciendo inalterada la normativa con respecto a los muebles, los cuales podrían ser adjudicados al acreedor por el 50 por ciento de su valor de tasación o por la cantidad que se le adeudaba, siempre que fuera superior a la mejor postura.

Sólo meses más tarde, la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, vuelve establecer un nuevo régimen jurídico, en lo que a la adjudicación del acreedor en subasta se refiere, para los supuestos en los que el inmueble subastado no sea la vivienda habitual del deudor, al introducir en la LEC una nueva disposición adicional

sexta cuyo párrafo segundo señaló que en los términos previstos en la mencionada sección y para los citados bienes inmuebles diferentes de la vivienda habitual del deudor, cuando la mejor postura ofrecida sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta y el ejecutado no hubiere presentado postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por ciento o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura.

Dejaba, pues, en vigor la redacción del Real Decreto ley 8/2011, para el supuesto de que el inmueble subastado fuera la vivienda habitual, ya que lo establecido en la nueva disposición adicional sólo resultaba de aplicación a los inmuebles diferentes a la misma.

Más tarde, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, volvió a hacer cambios en la regulación de la adjudicación por parte del acreedor, pero sólo en el supuesto de subasta sin postores, lo cual ya ha sido objeto de tratamiento en el presente trabajo, en el epígrafe anterior. Sin embargo, las últimas reformas no han introducido nuevas modificaciones al respecto⁶³.

5.4.10) Pago del precio

Inicialmente es obligado tratar el pago al ejecutante, pues es el objeto principal de la subasta, a través de la cual se pretende satisfacer su derecho. Esto se encuentra regulado en el art. 654 LEC, y aunque no ha sido modificado por las reformas del 2015, si lo fue por la efectuada por la Ley 1/2013. Como consecuencia de dicha reforma se estableció un orden de imputación de pagos en la ejecución, de tal manera que en primer lugar se satisfacen los intereses remuneratorios, en segundo lugar el principal y por último los intereses moratorios y las costas. Asimismo, se estableció la expedición por el tribunal de un certificado de deuda, para aquellos casos en que el valor del remate resultare insuficiente para cubrir la totalidad de la deuda⁶⁴.

Respecto al pago del precio por el ejecutado, el artículo 670.7 LEC establece que 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. La Ley 19/2015 añadió que “en este supuesto, el secretario judicial acordará mediante decreto la suspensión de la subasta o dejar sin efecto la misma, y lo comunicará inmediatamente en ambos casos al Portal de Subastas”. Se puede comprobar

⁶³ MORAL MORO, M^a. J., op. cit., p. 15.

⁶⁴ JUAN GÓMEZ, M., “Reflexiones sobre la Ley 1/2013 de protección a los Deudores hipotecarios”, BUFETE BUADES.

cómo entra en juego la necesidad de que el secretario judicial informe al Portal de Subastas y mantener así una información actualizada.

Por otra parte, el art. 670.8 de la LEC se refiere al pago del precio estableciendo que “aprobado el remate y consignado, cuando proceda, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, se dictará decreto de adjudicación en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.” Dicho precepto no ha sido modificado desde la reforma de la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, por la cual se introdujo novedosamente este precepto.

Otra novedad al respecto, producida por la Ley 19/2015, es lo que prevé el art. 674 LEC. En este sentido, el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, es otra de las actuaciones que, a instancia de parte, se remitirán electrónicamente al Registro o Registros de la Propiedad correspondientes, introduciendo las nuevas tecnologías una vez más.

6. CONCLUSIONES

PRIMERA: El presente trabajo ha servido para dar cuenta de las últimas reformas procesales producidas en el procedimiento de apremio, especialmente las efectuadas en 2015, por la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y el Registro Civil, y por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, comprobándose en ellas, cómo el legislador no ha cesado su empeño en ir adaptando la regulación procesal a las necesidades sociales de cada momento y por esa razón, en términos generales, las consideramos acertadas.

SEGUNDA: A través de estas reformas, la Administración de justicia, necesitada de un mecanismo de racionalización y mayor grado de efectividad, se adapta a las nuevas tecnologías, algo que es exigible de todos los ámbitos de la Administración con el fin de afrontar los nuevos tiempos y exigencias. Suponiendo un gran avance en este sentido al ir otorgando carácter subsidiario al soporte papel.

TERCERA: Dentro de los modos de enajenación forzosa alternativos a la subasta, solo la realización por persona o entidad especializada ha sido objeto de modificación, al incorporar a los Colegios de Procuradores donde se encuentran depositados los bienes como tal entidad, sin embargo, consideramos oportuno que debería potenciarse aun más su utilización, creando un listado de personas o entidades especializadas a disposición de los órganos judiciales a las que poder encomendar las ventas. El convenio de realización, sin embargo, no se ha visto afectado por estas reformas, aunque hubiere sido oportuno haber aprovechado las mismas para imponerle de manera obligatoria con carácter previo a la subasta judicial puesto que con él, se permite satisfacer al acreedor, no solamente con la venta de los bienes del deudor, sino también a través de otros modos como pudieran ser la quita o la espera.

CUARTA: Respecto a la certificación de dominio y cargas en la subasta de bienes inmuebles, el 656 LEC ha previsto que el registrador notifique al secretario judicial y al Portal de Subastas la presentación de títulos referentes a la finca que se subasta, lo cual convierte a la certificación del 656 LEC en una certificación de información continuada. Sin embargo, dicho precepto no contempla la comunicación por parte del registrador de la presentación de los títulos al Procurador, así como los plazos en que deberá hacerlo. Ante esta laguna, consideramos debería comunicarse también al Procurador, así como habría de aplicarse por analogía lo dispuesto en el 355 RH referente a la comunicación de las novedades al notario que haya solicitado nota simple, con lo que dicha comunicación debería realizarse en el mismo día en que se haya presentado nuevo documento.

QUINTA: En relación a las notificaciones a titulares de créditos anteriores preferentes al que se sirvió para el despacho de la ejecución, se introduce en el art. 657 de la LEC que transcurridos diez días desde el requerimiento al ejecutado y a los acreedores anteriores sin que ninguno conteste sobre la subsistencia y cuantía de gravámenes anteriores, se entiende que las cargas están actualizadas. La reforma supone una reducción del plazo de veinte a diez días. Consideramos que el legislador debería haber aprovechado las reformas para modificar el hecho de que por el simple silencio de los acreedores anteriores, se subaste un bien por un importe inferior al real, al descontarse de su valor gravámenes que realmente no existen o se han minorado. Es por ello que deberían haberse introducido sanciones para los acreedores anteriores que no atiendan al requerimiento.

SEXTA: El artículo 661 de la LEC, referido a arrendatarios y ocupantes de hecho, establece como novedad que éstos puedan ser notificados de la existencia de la ejecución por el Procurador de la parte ejecutante que así lo solicita o cuando, atendiendo a las circunstancias, lo acuerde el secretario judicial. Con ello se plantea la cuestión de si dichos gastos de comunicación realizados por el Procurador a instancia del secretario judicial podrán incluirse en las costas. Ante el silencio legal, consideramos que, por aplicación del 243 LEC, sí se deberían incluir, porque según el citado precepto, tan solo deben excluirse de las mismas los derechos de los procuradores devengados por actuaciones “meramente facultativas”, pero en este caso esta actuación le puede ser impuesta por el secretario judicial que se la encomienda por considerarlo conveniente.

SÉPTIMA: Con relación a la convocatoria de la subasta, regulada en el art. 644 de la LEC, para los bienes muebles, se establece que dicha subasta se llevará a cabo en todo caso de manera electrónica en el Portal de Subastas. Para los bienes inmuebles, por otro lado, la convocatoria de la subasta está regulada en el art. 667 LEC, como principal novedad establece que anunciada la subasta de un bien, y hasta el término de la subasta, el Registro mantendrá una información registral electrónica que estará permanentemente actualizada y que será servida a través del Portal de Subastas. Esta información registral continuada es distinta de las comunicaciones que, según ordena el artículo 656 LEC, debe hacer el registrador al Secretario y al Portal de subastas, pues no se trata como en el caso del artículo 656 LEC, de comunicar la presentación de nuevos títulos, sino de mantener la información permanentemente actualizada, por lo que interpretamos que la información permanentemente actualizada incluye las vicisitudes que sufran los títulos.

OCTAVA: El artículo 645 de la LEC señala que la convocatoria de la subasta se anunciará en el Boletín Oficial del Estado, y servirá el anuncio de notificación al ejecutado no personado. Dicha modificación no nos parece acertada. En primer lugar, porque la publicidad en el BOE, además de constar en ella escasos datos, supone un coste añadido para el ejecutado, pudiendo conseguirse la misma eficacia con su publicidad únicamente en el Portal de Subastas. En segundo lugar, la notificación a través del BOE al ejecutado no personado, llevará consigo en algunos casos, que la enajenación del bien se lleve a cabo con desconocimiento del deudor.

NOVENA: Una novedad positiva que incide en las “condiciones especiales de la subasta” es la del art. 669.3 de la LEC, haciendo extensiva para la subasta de bienes inmuebles embargados la posibilidad de aminorar la deuda hasta en un dos por cien del valor de adjudicación en el caso de que se facilite la inspección del bien inmueble subastado, algo que con anterioridad solo era para los hipotecados. El hecho del desconocimiento del estado real de los bienes era una de las razones que alejaba a muchas personas a acudir a la subasta.

DÉCIMA: Se introduce en el art. 647.1 LEC la exigencia de que la consignación del cinco por ciento del valor de los bienes para poder tomar parte en la subasta, se lleve a cabo por medios electrónicos a través del Portal de Subastas, que utilizará los servicios telemáticos que la Agencia Estatal de la Administración Tributaria pone a su disposición, que a su vez recibirá los ingresos a través de sus entidades colaboradoras. Asimismo se elimina la posibilidad de efectuar consignaciones por medio de aval bancario. También se elimina la exigencia de hacer constar el hecho de que el depósito se lleve a cabo con cantidades recibidas en todo o en parte de un tercero, es por ello que, en todo caso, las consignaciones se devuelven a los postores, con independencia de que haya percibido el dinero para efectuar dicho depósito de un tercero.

UNDÉCIMA: La subasta electrónica es la principal aportación de las últimas reformas. Podemos calificarla como el mayor éxito de las producidas durante el 2015, no olvidando que fue inicialmente introducida por la Ley 1/2013 solo que con un carácter muy limitado, extendiéndose a todo tipo de bienes con éstas últimas. Regulada en el art. 648 LEC, ofrece muchas ventajas como son: Acercar el conocimiento de las licitaciones judiciales a todos los ciudadanos, a quienes resulta más accesible e impone menos respeto; permitir al postor tener a su disposición una detallada y completa información acerca del bien subastado; realizar las pujas telemáticamente que se enviarán a través de sistemas seguros al Portal de Subastas, que devolverá un acuse técnico; se podrán efectuar posturas, además de por un importe superior también igual o inferior a la más alta. El legislador ha querido que estas ventajas de las subastas electrónicas se extiendan tanto para bienes muebles como para inmuebles, hipotecados o no.

DUODÉCIMA: El art. 648 LEC establece un plazo de 24 horas que debe transcurrir entre el anuncio de la subasta en el BOE y la apertura de la misma. Consideramos que dicho lapso de tiempo es insuficiente para asegurar la concurrencia de postores consumidores finales distintos a los subasteros profesionales.

DECIMOTERCERA: En cualquier caso, y a pesar de los puntos débiles de las renovadas regulaciones, las reformas de 2013 por las cuales la legislación se adaptó a las circunstancias de crisis económica y las de 2015 por las cuales se ha dado un paso de gigante en cuanto a avances tecnológicos han supuesto un acierto sin precedentes como hemos ido desarrollando a lo largo del trabajo.

7. BIBLIOGRAFÍA

ACHÓN BRUÑÉN, M^a. J., “La reforma de las subastas judiciales por las Leyes 19/2015, de 13 de julio y 42/2015, de 5 de octubre: problemas que se solventan y nuevos que se generan”, *Diario LA LEY* número 8644, 2015.

ACHÓN BRUÑÉN, M.J., “Nueva modificación del proceso de ejecución por la Ley 19/2015, de 13 de julio, reformada a su vez por la Ley 42/2015, de 5 de octubre: aciertos y desaciertos legales”, revista digital SEPIN, octubre de 2015.

ARIAS RODRIGUEZ, J. M., “Notas del Tribunal de Justicia respecto a las cláusulas abusivas”, *Diario LA LEY* número 8695, 2016.

BALLESTEROS ALONSO, M., “Notas prácticas sobre algunos preceptos de la Ley 19/2015, de 13 de julio, publicada en el BOE de 14 de julio, de medidas de reforma administrativa en el Ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil”, *REGISPRO*, 2015.

DEFINICIÓN.DE. 2008. *Definición.de*. [sitio web]. [Consulta: 4 marzo 2016]. Disponible en: <http://definicion.de/apremio/> .

DE PAULA PUIG BLANES, F.; ILLA PUJALS, J. *Práctico procesal civil*. [sitio web]. Madrid: Vlex. [Consulta el 2 de marzo 2016]. Disponible en: <http://practico-civil.es/> .

DOMÍNGUEZ RUIZ, L., “La oposición por existencia de cláusulas abusivas en el proceso de ejecución hipotecaria”, *Diario LA LEY* número 8454, 2015.

GARCÍA SOLER, E., “La notificación de la subasta judicial al ejecutado no personado”, disponible en Ley Digital, número 8674, www.diariolaley.laley.es.

JUAN GÓMEZ, M., “10 cosas que deberías saber de la Ley de Enjuiciamiento Civil”, *Diario LA LEY* número 8644, 12 de noviembre de 2015.

JUAN GÓMEZ, M., “Reflexiones sobre la Ley 1/2013 de protección a los Deudores hipotecarios”, BUFETE BUADES.

MARTÍN PASTOR, J., “La Ley 1/2013 de medidas para la protección de deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda e interés social”, *Diario LA LEY* número 8085, 16 de mayo de 2013.

MERINO ESCARTÍN, J. F., “Ley de subastas electrónicas 19/2015”, *NOTARIOS Y REGISTRADORES*, 2015.

MONTERO AROCA, J., *Derecho jurisdiccional II. El proceso civil*, Tomo II, 23ª edición, Valencia, Editorial Tirant lo Blanch, 2015.

MORAL MORO, Mª. J., “La protección al deudor en las ejecuciones hipotecarias tras la crisis económica sufrida en España”, *Revista del Instituto Colombiano de Derecho Procesal*, 2014.

MORENO CATENA, V., *Derecho procesal civil. Parte general*. 2013. 7ª edición, Valencia, Editorial Tirant lo Blanch.

SERNA BOSCH, de la J., *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento civil*, 2012, 2ª ed. Barcelona, Editorial Bosch.

TORIBIOS FUENTES, F., *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento civil*, 2012, obra colectiva, Valladolid, Editorial. Lex Nova.

8. JURISPRUDENCIA

Sentencia Tribunal Justicia Unión Europea, de 14 de marzo de 2013, asunto C-415/11 que tiene por objeto una cuestión prejudicial planteada, con arreglo al art. 267 TFUE, por el juzgado de lo Mercantil nº 3 de Barcelona, mediante auto de 19 de julio de 2011.

Sentencia Tribunal Supremo 118/2015, Sala de lo Civil, Madrid.

Sentencia Tribunal Supremo 1916/2013, Sala de lo Civil, Madrid.

Sentencia Tribunal Justicia de la Unión Europea asunto C-8/14, 29 de octubre de 2015, Comunicado de Prensa 130/15.

Sentencia Tribunal Constitucional 122/2013, de 20 de mayo, Sala Primera, Madrid.

Sentencia Tribunal Constitucional 245/2006, de 24 de julio, Sala Primera, Madrid