

---

# REALITZACIÓ DEL BÉ PER ENTITAT ESPECIALITZADA: COL.LEGI DE PROCURADORS.

---

Silvia Vicente Domínguez

[svicentedo@uoc.edu](mailto:svicentedo@uoc.edu)

Data 07/01/2020

---

**Treball Final de Grau**

**Àrea d'especialització: Execució dinerària**

**Director: Carlos Ignacio Gómez Ligüerre**

**Curs 2019, 1r semestre**

---

**UNIVERSITAT OBERTA DE CATALUNYA**

## Índex

<b>Resum i paraules clau</b> .....	5
<b>INTRODUCCIÓ</b> .....	6
<b>1. Subhastes judicials BOE</b> .....	9
1.1. <i>De les subhastes judicials presencials a les subhastes judicials electròniques</i> .	9
1.2. <i>Carències legislatives de les subhastes judicials electròniques</i> .....	10
1.2.1. <i>Falta d'informació del bé embargat</i>	
1.2.2. <i>Obligatorietat de consignació per licitar</i>	
1.2.3. <i>Qui pot licitar i com es realitza la licitació</i>	
1.2.4. <i>S'eliminen els subhastés amb les subhastes BOE ?</i>	
1.2.5. <i>Obligatorietat el pagament de la taxa, model 791</i>	
1.2.6. <i>Inici, duració i tancament de la subhasta</i>	
<b>2. Subhastes a través d'entitat especialitzada: Col·legi de Procuradors</b> .....	21
2.1. <i>Procediments d'execució dinerària i hipotecària</i> .....	23
2.1 <i>Quan s'ha de comunicar al jutjat i qui pot sol·licitar que la subhasta del bé es porti a terme per entitat especialitzada.</i>	
2.1 <i>Quins requisits de contingut ha de complir la petició de realització a través d'entitat especialitzada.</i>	

<i>2.2. Especialitats en els procediments concursals</i> .....	27
<b>3. Diferències entre les subhastes judicials BOE i les subhastes Procuradors</b> ....	32
<b>CONCLUSIONS</b> .....	35
<b>Referències bibliogràfiques</b> .....	36
<b>Annexos</b> .....	37

## **REALITZACIÓ DEL BÉ PER ENTITAT ESPECIALITZADA: COL·LEGI DE PROCURADORS**

Silvia Vicente Domínguez svicentedo@uoc.edu

*Grau en Dret - Àrea d'especialització Execució dinerària*

### **Resum**

Es pretén en aquest treball fer una comparativa dels articles 636.2 i 641 de la LEC, des d'una perspectiva pràctica i descriptiva, respecte l'alienació dels béns embargats a través de la subhasta judicial i extrajudicial pel Col·legi de Procuradors, com entitat especialitzada. Tot amb la finalitat d'efectuar una ràpida realització del bé, tenint en compte que l'objectiu de l'execució és l'eficàcia en el compliment de les sentències.

The purpose of this work is to make a comparison of articles 636.2 LEC and 641 LEC from a practical and descriptive perspective, with respect to ye alienation foreclosed assets through a judicial and extrajudicial action by the College of Procuradores, as a specialized entity. All in order to carry out a good realization of the good, takin into account that the aim of the fulfilment of the sentences.

## INTRODUCCIÓ

Amb la Llei 19/2015, de 13 de juliol es va incloure la subhasta electrònica en la LEC. Tal i com s'expressa al preàmbul, la finalitat tenia dos objectius: la transparència del procediment i l'obtenció del major rendiment possible de la venda dels béns. Amb la subhasta electrònica s'intenta aconseguir una major publicitat i participació, del que suposaven les subhastes presencials, ja que la concurrència en aquestes últimes, provocava una escassa participació, mentre que el fet de que siguin electròniques significa que amb un únic portal s'accedeix a la pràctica totalitat de tot tipus de subhastes i s'aconsegueix multiplicar la publicitat. Com a resultat, les licitacions es poden efectuar en qualsevol moment i des de qualsevol lloc i, a tal efecte la realització del bé és més eficient, tant pel creditor com pel deutor.

Aquestes reformes semblen que han perdut de vista la que es va efectuar amb la Llei 13/2009, de 3 de novembre, respecte de l'art. 641 i derivada de les competències que, en matèria d'execució, van ser atribuïdes al/les Secretaris/ries Judicials, actuals Lletrats/des de l'Administració de Justícia, on s'estableix que el Col·legi de Procuradors podrà ser designat com entitat especialitzada en la subhasta de béns.

Arribats en aquest punt es necessari esbrinar la intenció del legislador en regular la realització del bé a través d'entitat especialitzada i quines són les característiques i avantatges que pot suposar escollir aquest supòsit vers l'altre que detalla l'article 636.2 LEC, com és la subhasta judicial.

És cert que és una de les alternatives menys conegudes per l'alienació de béns embargats, però en determinats supòsits, que es detallaran al llarg d'aquest treball, resulta un mètode alternatiu a la subhasta judicial, que ofereix moltes possibilitats, si es desenvolupa de manera adequada.

La principal característica de la realització del bé per entitat especialitzada es que l'alienació del bé es encarregada a un especialista coneixedor del mercat, que pot trobar compradors que ofereixin un millor preu a la realitat del bé i, en conseqüència més alt que els que puguin oferir els postors (popularment coneguts com a “*subhastes*”), que resulten més pendents del valor de la taxació, que dels preus del mercat, per un simple interès especulatiu.

És important recordar que la finalitat de l'execució és aconseguir el preu més alt per l'immoble realitzat, fet que afavoreix al creditor/executant en el cobrament del seu crèdit i també al deutor/executat en el pagament del seu deute, ja que si s'aconsegueix la satisfacció total no serà necessari acudir a l'execució ordinària que estableix l'art. 579 LEC.

El Col·legi de Procuradors, com entitat especialitzada reconeguda, és un operador jurídic, col·laborador de l'Administració de Justícia i, per tant els primers interessats en el seu bon funcionament. Si bé és cert que amb la Llei 19/2015 i la creació del Portal de Subhastes del BOE, es va avançar respecte de les subhastes presencials, ja que es van popularitzar, en el sentit de que tothom, una vegada donat d'alta pot fer licitacions des de qualsevol lloc i en qualsevol moment, s'ha de tenir present que el seu resultat és impersonal i abstracte.

A vegades amb la realització del bé és necessari una mediació entre les parts, com pot passar en els procediments d'execució derivats de la divisió de la cosa comú o en els que existeix una càrrega emocional elevada, també la intervenció d'entitats especialitzades en l'àmbit del procediment concursal pot resultar molt beneficiosa ja que a vegades el patrimoni del concursat amb nombrosos immobles i, de difícil realització, per les seves condicions particulars, pot dificultar la venda dels mateixos i on el coneixement del mercat, la experiència tecnològica i la dotació de plataformes informàtiques amb accés a la informació dels béns i drets posant-los a disposició dels interessats,

beneficia una ràpida realització del bé que afavoreix al conjunt de creditors i a la finalització del concurs.

Com a curiositat val la pena comentar que el Col·legi de Procuradors de A Coruña, a resultes del servei de dipòsits, és pioner en la gestió de béns mobles confiscats en operacions policials contra el narcotràfic. Així quan es requerit pel Jutjat, el Col·legi de Procuradors de A Coruña, es fa càrrec de les propietats en un termini de 48 hores, des de que aquestes són decomissades, les custòdia, les avalua i les subhasta, a través del Portal de Subhastes del Consell General de Procuradors. S'ha de tenir en compte que generalment el béns decomissats, com cotxes, embarcacions, ordinadors, camions, mòbils..... sofregeixen una ràpida depreciació i la celeritat en la subhasta repercuteix en una recaptació més ràpida i efectiva que a través dels processos judicials.

Si el principal objectiu de l'execució és l'eficaç compliment de les sentències, això serà possible en la mesura que puguem aconseguir el millor preu i mes ajustat al mercat pel béns alienats, de tal manera que totes les parts del procediment es beneficien. Aquest treball proposa conèixer totes les opcions que la llei oferta i saber quina pot resultar més acord, per les característiques del bé embargat i, de les parts i, el tipus i naturalesa del procediment.



## **1 SUBHASTES JUDICIALS BOE**

### **1.1. De les subhastes judicials presencials a les subhastes judicials electròniques.**

La llei 19/2015 va incloure la subhasta electrònica en la LEC amb dos objectius: la transparència en el procediment i l'obtenció del major rendiment possible de la venda de béns. A tal efecte es va atorgar a l'Agència Estatal Boletín Oficial del Estado (AEBOE), la creació d'un portal únic de subhastes judicials i administratives, si bé a data d'avui, aquestes últimes, encara no s'han incorporat en dit portal. Igualment la llei 1/2013, introdueix la forma electrònica per la subhasta notarial, a resultes de vendes forçoses extrajudicials i que també es portaran a terme en el Portal de Subhastes Electròniques de l'AEBOE.

L'objectiu d'aquesta modificació va ser:

- Evitar el solapament de procediments, donat que tots queden vinculats en un únic portal.
- Facilitar el procediment a l'usuari, ja que només s'haurà de donar d'alta una sola vegada i des d'un únic lloc podrà accedir a tot tipus de subhastes. Amb les subhastes presencials s'havia d'estar en un lloc, un dia i una hora determinada, fet que descoratjava la participació, provocant que gairebé un 95% de les subhastes fossin desertes, donat que el seu accés era per unes poques persones.
- Facilitar la recerca de la informació, donat que amb un sol motor de búsqueda s'accedeix a la totalitat de les subhastes públiques. Així doncs, amb aquest nou sistema, s'aconsegueix que qualsevol usuari

registrar, en qualsevol moment i des de qualsevol lloc, pugui accedir a la informació de la subhasta i del bé embargat.

- Facilitar l'elaboració d'estadístiques i d'informes, donat que les dades s'obtenen d'una única base de dades.
- Garantir la fiabilitat de les transaccions, ja que s'estableix un control d'usuaris mitjançant certificats electrònics, a través de la signatura electrònica o bé pel sistema de claus, prèviament sol·licitat.
- Garantir la transparència mitjançant la implantació del segell de temps, un certificat on constarà l'hora, l'import, el tipus de licitació i l'usuari que l'ha fet.

El legislador es va veure obligat, ben avançat el segle XXI, a actualitzar i posar al dia l'ús de les noves tecnologies en l'Administració de Justícia i a tal efecte va modernitzar i popularitzar les subhastes judicials.

## **1.2 Carències legislatives de les subhastes judicials electròniques.**

Després de 4 anys de l'entrada en vigor de la Llei 19/2015, podem afirmar que els sistema presenta certes deficiències:

### *1.2.1 Falta d'informació del bé embargat.*

Un dels problemes amb els que ens trobem és respecte la informació que s'annexa al Portal de Subhastes. L'art. 645.1 LEC estableix que es donarà a les subhastes *“la publicitat que resulti raonable fent servir els mitjans públics o privats”*. Així la informació que constarà annexada en el Portal de Subhastes serà: l'edicte, amb les condicions generals i particulars de la subhasta i del bé concret que es subhasta a més de la valoració del mateix. En la pràctica del dia

a dia, quan volem adquirir qualsevol bé, ens agrada, per exemple, respecte d'un cotxe, seure als seus seients, tocar-lo... o respecte d'un habitatge poder visitar-lo o conèixer les despeses comunitàries i l'estat general del mateix. Aquests extrems no els podem obtenir a través del Portal de Subhastes, el que significa que la publicitat que pretenia el legislador resulta escaïda i poc clarificadora i només afavorirà a aquells especuladors interessats en l'adjudicació del bé embargat a baix preu, tal i com passava amb les subhastes presencials. L'executat no té un interès per facilitar dades del bé que li han embargat i l'executant només pot disposar d'aquella informació que li ofereixen els Registres Públics.

Per exemple l'art 669.3 LEC diu que qualsevol interessat i, durant el període de licitacions, pot demanar al Tribunal inspeccionar l'immoble embargat sota el consentiment del que tingui la possessió, que generalment és l'executat, i si accedeix, podrà demanar un 2% en la reducció del deute, però sempre aquest extrem haurà de ser valorat pel Tribunal, prèvia audiència de l'executant. En principi sembla afavoridor que l'executat cooperi, però com aquest 2% del deute la llei diu que "podrà" i no diu "tindrà", això no condicionarà positivament a que l'executat vulgui accedir a que s'efectuï la inspecció. Això suposarà que existirà una falta d'informació en la Plataforma de les subhastes judicials, com per exemple, la falta de fotografies, la ubicació de l'immoble, si es troba arrendat, la nota simple o la certificació de càrregues, entre d'altres.

Desavantatges que afecten directament en la participació dels licitadors i que provoquen que la gran majoria de subhastes continuen essent desertes. Si bé és cert que part d'aquesta informació podria estar disponible en la plataforma, doncs està habilitada perquè sigui així, la llei deixa a la voluntat de les parts aquest extrem i com a última instància al/la LAJ, que si l'estima oportú podrà acordar una publicitat pública o privada determinada i d'acord amb la naturalesa del bé, amb càrrec a qui ho demana, sense perjudici de que pugui ser inclosa en l'oportuna taxació de costes.

El que ens porta a la conclusió que l'executat no facilitarà ni acordarà cap informació més enllà de l'estrictament necessària, donat que qualsevol altre, que suposi una despesa per l'executant, li repercutirà en la taxació de costes final (art. 645.2 LEC).

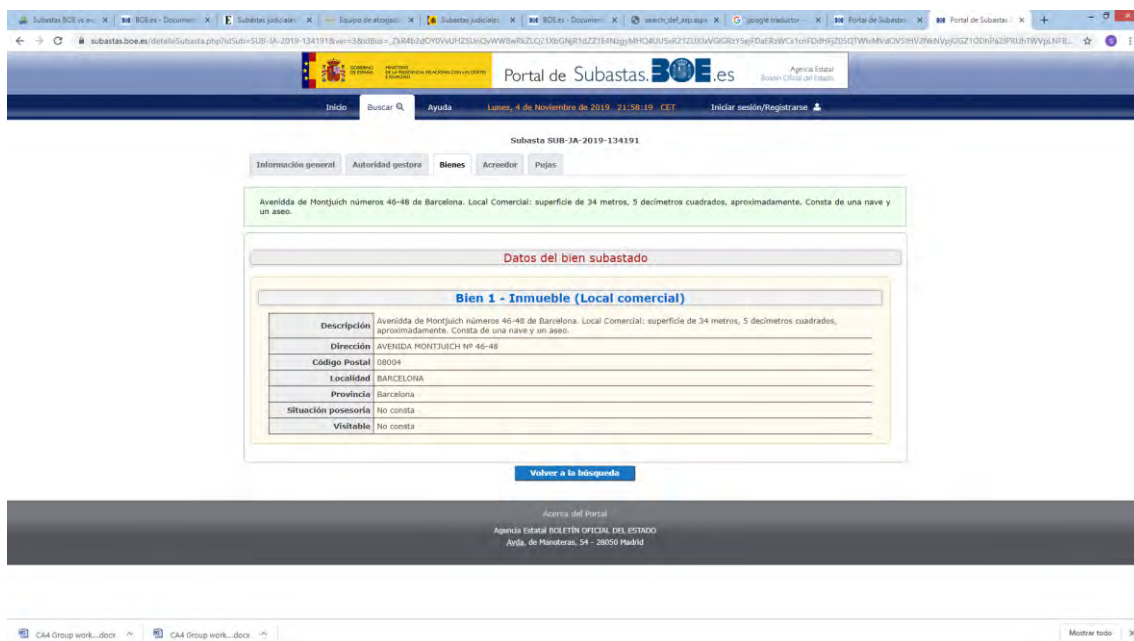
Exemples gràfics de les subhastes en el Portal AEBOE:

The screenshot shows the 'Portal de Subastas' website. The main content area displays the following information for subasta SUB-JA-2019-134191:

Datos de la subasta	
Identificador	SUB-JA-2019-134191
Tipo de subasta	JUDICIAL EN VIA DE APREMIO
Fecha de inicio	01-11-2019 18:00:00 CET (ISO: 2019-11-01T18:00:00+01:00)
Fecha de conclusión	21-11-2019 18:00:00 CET (ISO: 2019-11-21T18:00:00+01:00)
Cantidad reclamada	75.035,97 €
Lotes	Sin lotes
Anuncio BOE	BOE-B-2019-45771
Valor subasta	144.230,00 €
Tasación	No consta
Puja mínima	Sin puja mínima
Tramos entre pujas	2.884,60 €
Importe del depósito	7.211,50 €

Below the table, there is a section for 'Información complementaria de la subasta' with a message: 'Para consultar la información complementaria debe Iniciar sesión en el Portal de Subastas.' and a 'Volver a la búsqueda' button.

Nota: Informació general en el Portal de Subhastes del bé embargat, on consta l'inici i la conclusió de la mateixa, el valor de la subhasta, el tram entre licitacions i l'import del dipòsit. Com es pot veure no consta el valor de la taxació. L'autoritat gestora en les subhastes judicials són els Lletrats/des de l'Administració de Justícia i en les subhastes notarials el Notari responsable. [Informació general](#)



Nota: Dades del bé embargat: no consta localització, ni fotografies, ni si es pot visitar, si es troba arrendat..... [dades del bé embargat](#)

### 1.2.2 Obligatorietat de consignació per licitar.

Tot aquell que vulgui participar, haurà de consignar el valor del dipòsit que hagi establert l'entitat gestora (en principi l'art. 669.1 LEC estableix com a mínim un 5% de valor taxat). Fins ara, en les subhastes judicials presencials aquesta consignació s'efectuava al compte de consignacions del jutjat que havia acordat la subhasta. Amb les subhastes judicials electròniques es dicta el Decret 1011/2015, a fi i efecte d'establir un únic sistema de constitució de dipòsits per aconseguir que concorrin un major número de postors. Aquesta consignació s'efectuarà a través del Portal de subhastes que depèn de l'Agència BOE. L'interessat que vulgui licitar haurà d'accedir al sistema fent servir el certificat electrònic, o bé a través del seu usuari i contrasenya. A continuació localitzarà la subhasta que desitja fer la licitació i accedirà al desplegable "licitacions". En el cas que la subhasta tingui lots d'adjudicació separada, s'haurà de seleccionar el lot del que s'estigui interessat i s'escollirà

l'opció "*constitució de dipòsit*". El sistema indicarà l'import establert per l'entitat gestora de la subhasta i que ha fixat pel dipòsit, seguidament demanarà el codi IBAN del compte bancari en el que l'usuari és titular. Pel cas de que el compte sigui d'una societat, l'usuari a més d'estar autoritzat, haurà de facilitar les dades del titular a més de les seves, com a representant autoritzat.

Val a dir que la constitució del dipòsit des d'un compte en el que l'usuari és un representant autoritzat, és a dir, no és el titular del compte, només podrà efectuar-se si l'usuari al Portal de subhastes s'ha identificat a través del certificat electrònic. No es podrà efectuar si l'usuari s'ha identificat en el Portal amb usuari i contrasenya. Per aquesta constitució de dipòsits, el Portal de Subhastes, farà servir una pasarel·la de pagaments que l'AEAT disposa a tal efecte. El compte bancari proporcionat per l'usuari ha de ser d'una de les [entitats col·laboradores de l'AEAT](#). Aquest és un *handicap*, al meu parer, dissuasiu per un gran número de persones que vulguin participar en la subhasta com a tercers interessats: els licitadors han de tenir obert un compte bancari a Espanya. Què passa amb aquells que estiguin situats fora d'Espanya? I fora de la UE?. A priori no hi ha d'haver problemes en l'apertura d'un compte de pagaments bàsic, que és aquell que permet fer operacions corrents i diàries, com dipòsits, retirades en efectiu i rebre i efectuar pagaments a través de domiciliacions o compres amb targetes i en el que en la mesura del que sigui possible s'hauria d'incloure un accés a serveis bancaris online. Ara bé el banc pot negar-se a aquesta apertura si no es compleixen les [normes UE sobre blanqueig de capitals i finançament del terrorisme](#). És a dir, en principi aquest serà l'únic requisit d'obligat compliment per efectuar aquesta apertura, en cap cas pot rebutjar la petició pel sol fet de no viure o tenir la residència en el país on l'entitat bancària te establerta la sucursal.

Malgrat tot, hi ha moltes situacions en les que el banc pot demanar a l'interessat que demostrï un interès en l'apertura: un exemple seria treballar en un país i viure en un altre.

En el nostre cas concret l'interessat hauria de manifestar un interès en l'apertura del compte bancari bàsic, donat que el Portal AEBOE li demana aquest extrem i respecte de l'entitat X concreta perquè és la que resulta com a col·laboradora en aquest àmbit. Tot un seguit de circumstàncies i prolegòmens que no faciliten i no afavoreixen a tercers interessats situats fora d'Espanya i que vulguin licitar en una subhasta AEBOE.

Per una altra banda també serà l'Agència Tributària la que gestioni la devolució d'aquest dipòsit respecte d'aquells licitadors que no s'hagin adjudicat el bé i també la que transfereixi dit import al compte de consignacions del jutjat respecte d'aquell licitador que s'hagi adjudicat el bé. Només cal llegir [l'art 3 del RD 1011/2015](#) per veure l'esdevenir dels dipòsits efectuats pels licitadors fins a la seva devolució o bé fins la consignació al compte del jutjat i, ens farà entendre que pot trigar molt més d'un mes a fer-se efectiu al compte del licitador no adjudicatari o bé al compte de consignacions del jutjat que ha ordenat la subhasta. Això repercuteix a l'impuls del procediment ja que fins que el Lletrat/da de l'Administració de Justícia no corrobora que consta consignat l'import del dipòsit al compte del jutjat no dictarà decret d'aprovació de rematada a favor del millor postor que serà requerit per efectuar consignació de la diferència entre l'import de la licitació menys el dipòsit, en el termini de 10 dies, pels béns mobles (art. 650.1 LEC) i de 40 dies pels béns immobles (art. 670.1 LEC). Aprovada la rematada i consignat en el compte del jutjat la diferència entre el que s'ha dipositat i el preu total de la rematada, es dictarà decret d'adjudicació (art. 650.7 LEC pel que respecte als béns mobles i art. 670.8 LEC en relació als béns immobles).

Només resultaran exempts de la consignació del dipòsit els que l'autoritat gestora hagi identificat amb el DNI en les dades de la subhasta, que generalment són els creditors privilegiats en els procediments concursals, els executants en els procediments d'execucions civils, i els que són part en els procediments de divisió de la cosa comú.

### *1.2.3 Qui pot licitar i com es realitza una licitació ?*

Només podran licitar aquells usuaris que s'hagin donat d'alta en el sistema i hagin constituït el dipòsit establert per l'entitat gestora (art. 647.1 LEC). Amb la primera licitació el Portal sol·licitarà que s'indiqui si s'efectua en el seu propi nom, és a dir, com a la persona física que es va registrar en el Portal, o bé la licitació s'efectuarà en règim de guanys o en representació d'un tercer. Aquest extrem s'haurà d'acreditar amb la documentació posterior a aportar pel cas que resulti guanyador en la subhasta. Aquí ja podem trobar la primera carència i es que en el desplegable no consta el règim de separació de béns, i aquest detall és important, donat que aquest extrem quedarà recollit en la inscripció que s'efectuï a resultes de l'adjudicació en el Registre de la Propietat, respecte dels béns immobles.

Un dels objectius de la modificació era la de garantir la transparència mitjançant la implantació del segell de temps (art. 648.6 LEC), que no és més que un certificat on consta l'hora, l'import i el tipus de licitació a més de l'usuari que l'ha fet i si és en règim de guanys o en representació d'un tercer. Aquesta informació és la que arribarà a l'entitat gestora, que serà la que dicti el decret de rematada a favor del millor postor. Pel cas d'un matrimoni casat en règim de separació de béns i com el Portal només deixa registrar a persones físiques, un d'ells estarà autoritzat a fer licitacions, però no podrà efectuar-les sota la naturalesa d'aquest règim, el que comportarà problemes en la futura inscripció registral. A tal efecte l'art. 673 LEC estableix que serà títol suficient per la inscripció en el Registre de la Propietat el testimoni del Decret d'adjudicació que resultarà de la resolució de l'aprovació de la rematada.

Per una altra banda, en aquest tipus de subhastes judicials, els creditors i els executants, no podran licitar fins que un tercer ho hagi fet (art. 647.2 LEC). Només podran millorar les postures que hagin efectuat anteriors licitadors. Això vol dir que si no hi ha licitacions de tercers la subhasta quedarà deserta i s'estarà al que disposin els articles 651 i 671 LEC.



L'Usuari registrat i que hagi constituït el dipòsit ja esta en disposició de licitar. Per això haurà d'anar a la solapa "*licitacions*". Si l'autoritat gestora no ha establert un import de licitació mínima i trams permesos pels valors de les licitacions, el sistema li permetrà licitar per qualsevol valor. En cas contrari el sistema li oferirà un desplegable amb les 100 primeres licitacions possibles. Si es vol fer una licitació no compresa en el desplegable, s'haurà de seleccionar "*rang següent*" per poder obtenir les següents 100 licitacions posteriors possibles. Quan s'hagi seleccionat l'import interessat i en el moment de l'enviament de la licitació, el Portal enviarà un SMS o un correu electrònic amb un codi de verificació a l'usuari.

El Portal admetrà licitacions per import igual o inferior a la més alta realitzada, als efectes de poder reservar-les pel cas de falta de consignació de la resta del preu de l'adquisició per part del licitador guanyador. Aquestes licitacions han d'efectuar-se amb reserva de postura. Què vol dir reserva de licitació màxima?. El Portal preguntarà amb la primera licitació si es vol que es realitzi amb reserva de licitació màxima. Si s'indica NO, el dipòsit serà retornat al licitador en el moment de la conclusió de la subhasta en el Portal de subhastes, si s'indica SI el dipòsit es retindrà, malgrat que la licitació màxima hagi estat superada per un altre postor, fins que el bé subhastat hagi estat adjudicat, a fi i efecte d'assegurar que si els postors amb licitacions més altes, finalment no es constitueixin com adjudicatari, el postor que hagi fet una licitació amb reserva de postura pugui resultar guanyador i evitar una subhasta deserta quan hi ha hagut licitacions.

#### *1.2.4 S'eliminen els subhastés amb les subhastes BOE ?*

Mes que eliminar-se es pot afirmar que s'han reciclat en les seves pràctiques. S'ha de tenir en compte que internet obre mercats imprevisibles. Abans aquells havien d'organitzar-se per estar presencialment a la subhasta i ara els hi resulta més fàcil, doncs amb menys infraestructura es pot accedir a una multitud de subhastes a nivell nacional. S'afegeix un altre *handicap* i és el fet

de que a les parts del procediment no els hi està permès licitar si no s'ha produït anteriorment una licitació. Això significa que aquells subhastés professionals liciten en l'últim minut per un import no competent al valor del mercat, adjudicant-se immobles per preus imprevisibles.

#### *1.2.5 Obligatorietat del pagament de la taxa: model 791*

Un vegada el/la LAJ ha dictat decret de convocatòria de subhasta on es fixen "les regles del joc" i que servirà de notificació a les parts personades (art. 644 i 645 LEC), es procedirà a donar d'alta la subhasta en el Portal de Subhastes. És molt important que quan aquesta resolució sigui notificada a les parts, a través de la seva representació processal, es comprovi que totes les dades del procediment i, del bé embargat que consten, siguin correctes (art. 646.2 LEC), ja que qualsevol errada suposarà la suspensió i cancel·lació de la subhasta. Per fer servir els medis processals d'esmena del decret de convocatòria de subhasta, s'haurà d'estar als recursos que s'estableixen als articles 451.1 en concordança amb l'art. 452 de la LEC, pel que respecta al recurs de reposició i, a l'art. 215.4 LEC per que respecta al recurs d'aclariment.

Aquest extrem és molt important a tenir en compte ja que una vegada que el decret de convocatòria de subhasta es ferm (645.1 LEC) es penjarà en el Portal de Subhastes i es procedirà al pagament del model 791, efectuat el qual, la subhasta s'activarà automàticament en el termini de 10 a 12 dies.

L'autoliquidació de la taxa de subhasta per part del procurador instant, per un import aproximat de 64,66 Euros a través del model 791, s'haurà d'efectuar a través d'una entitat bancària col·laboradora amb l'AEAT, de la que s'obtindrà un codi NRC, que haurà d'actualitzar-se a l'extranet del BOE. Efectuat aquest extrem la subhasta s'iniciarà automàticament i si existeix qualsevol error en l'edecte, s'haurà de tornar a publicar novament en el AEBOE, i amb un nou abonament de la taxa i per tant del model 791.

## Captura de pantalla de com procedir a actualitzar el codi NRC



Nota: Codi NRC

### 1.2.6 Inici, duració i tancament de la subhasta

L'apertura de la subhasta en el Portal es realitzarà d'acord amb els art. 648.2 i 667.2 de la LEC.

- L'art. 648.2 LEC estableix que la subhasta s'obrirà havent transcorregut 24 hores des de que la/el LAJ hagi publicat l'anunci en el Portal i hagi estat remesa tota la informació necessària.
- L'art. 667.2 LEC explica que existeix una comunicació continuada entre el Portal de subhastes i el Col·legi de Registradors, a fi i efecte de mantenir una informació actualitzada i permanent de la finca fins la finalització de la subhasta.

Ara bé per tal de que la subhasta s'iniciï s'ha de fer efectiva la taxa del model 791 i haver actualitzat el codi NRC a l'extranet del BOE, això vol dir, que l'art. 648.2 LEC no recull la realitat. L'apertura de la subhasta quedarà condicionada al pagament de la taxa i aquesta s'iniciarà entre els 10 o 12 dies després d'haver-se efectuat dit pagament. És important remarcar que malgrat havent-se abonat la taxa per part del Procurador i, constant les dades d'aquest en la Plataforma, aquesta no comunicarà automàticament a aquell que s'ha produït

la publicació, a tal efecte s'haurà d'anar controlant cada dia el seu inici que passarà de "*pròxima apertura*" a "*celebrant-se*".

La comunicació continuada que estableix l'art. 667.2 LEC no existeix, en la pràctica, donat que a data d'avui, i ja han passat més de 4 anys des de la incorporació de les subhastes AEBOE, el Col·legi de Registradors no te actualitzat el sistema telemàtic a tal efecte. Això vol dir que des del Portal no por fer-se cap consulta registral de la finca, ni tampoc constarà la certificació de càrregues i domini que consta unida a les actuacions i que va donar inici a la subhasta, ni cap referència cadastral, ni informació urbanística o mediambiental associada a la finca (art. 668.3 LEC).

D'acord amb l'art 649.1 LEC la subhasta tindrà una durada de 20 dies naturals, amb inici i tancament a les 18 hores. Però pot prorrogar-se d'hora en hora i fins a un màxim de 24 hores, si es realitza alguna licitació en l'última hora de la seva celebració. Això vol dir que si a les 17.50 el Portal rep una licitació, la subhasta no tancarà a les 18 hores, sinó que aquesta es prorrogarà automàticament una hora més, o sigui fins els 18.50, i així successivament, si es van efectuant postures d'última hora i, fins un termini màxim de 24 hores. En aquest punt és important fer una precisió i és el fet que l'art. 130.1 LEC i 182 a 185 LOPJ estableix que tots els actes dels procediments de la jurisdicció civil han de realitzar-se en dies i hores hàbils. En aquest sentit l'art 648.1 LEC vulneraria el que es recull a l'art. 130.1 LEC i 182 a 185 LOPJ, a més a més també podria vulnerar el dret al pagament o alliberament del bé que a última hora pot exercir l'executat i que resulta reconegut a l'art. 650.6 LEC. Que passaria si l'executat aconsegueix els diners en l'últim termini de la celebració de la subhasta i que a més a més coincideix en un cap de setmana o en període festiu o inhàbil, com pot ser el mes d'agost ?. Les hores d'audiències dels Jutjats són de 9 a 14 hores. Les consignacions al Jutjat es poden fer telemàticament les 24 hores del dia. Pel supòsit plantejat, si l'executat fa el pagament un divendres i la finalització de la subhasta està prevista per un dissabte, com pot el/la LAJ suspendre-la? O inclús que passarà quan s'hagi de

suspendre una subhasta en el mes d'agost ?. Està clar que processalment hi haurà solucions a aquesta situació, donat que els medis telemàtics deixen constància del moment que el licitador ha fet l'última licitació, a través del segell del temps, i l'executat disposarà del resguard telemàtic on constarà també l'hora d'haver-se efectuat la consignació, pel que el/la LAJ podrà dictar l'oportuna resolució esmenant el defecte que el legislador no ha pogut preveure.

## **2 SUBHASTES A TRAVÉS D'ENTITAT ESPECIALITZADA: COL·LEGI DE PROCURADORS.**

Com a norma general en qualsevol realització de béns és una premissa fonamental adequar la perspectiva de la venda a criteris d'eficàcia, transparència, seguretat i celeritat, conceptes, que com s'ha pogut veure fins el moment no han estat plenament satisfets per la subhasta judicial, tant presencial com electrònica. A tal efecte el legislador ha donat alternatives a aquesta subhasta judicial, alternatives que tinguin el seu fonament en el coneixement del mercat, la professionalitat i la experiència, per tal de poder procedir a l'alienació forçosa, atenent a les particularitats i característiques individuals dels béns. En conseqüència l'art. 636 LEC atorga preferència a aquesta forma de realització davant de la subhasta judicial, i a l'art 641 LEC consta regulada la realització del bé per entitat especialitzada.

És important aclarir que les subhastes que es realitzen a través del Portal AEBOE són subhastes judicials que es regeixen estrictament pel procediment judicial de constrenyiment de la LEC (art. 643 i ss LEC), mentre que les subhastes que es realitzen a través del Portal [www.subastasprocuradores.com](http://www.subastasprocuradores.com), tenen una naturalesa de subhastes extrajudicials, que es regeixen per les regles i els usos de l'entitat que les subhasta o aliena (art. 641.1.2 LEC). El Consell General de Procuradors ha elaborat [regles i normes de subhastes com entitat especialitzada en la realització del bé](#) i que seran les que regiran en les

subhastes que s'efectuïn a través del Col·legi de Procuradors en defecte dels requisits que no constin detallats en el plec de condicions que hagin elaborat les parts.

La designació del Col·legi o del Consell General de Procuradors com a entitat especialitzada per a la realització del bé pot efectuar-se en la pràctica totalitat dels procediments, en els que, d'una manera o d'altra, s'ha de realitzar el bé, per tal de que les parts tinguin satisfets els seus interessos: concurs de creditors (art. 148 i ss LEC), execucions dineràries i hipotecàries (641 LEC), procediments de divisió de la cosa comú, procediments de jurisdicció voluntària (art. 108 i ss Llei 15/2015), procediments penals (art. 367 quinques LECr) a més dels procediment laborals (art. 248 i ss Llei 36/2011) i també procediments administratius de constrenyiment.

La Plataforma de Subhastes electròniques del Consell General de Procuradors, a més de comptar amb un equip de gestió d'actius, estableix l'opció d'una visita a l'immoble, prèvia a efectuar la licitació, a més de comptar amb una informació més complerta que la que es facilita a través del Portal AEBOE. Es significatiu que el fet de poder fixar un plec de condicions particulars que s'adapti a regles diferents a cada bé, afavoreix l'enteniment de les parts, tant important en procediments on la càrrega emocional està molt present com en la divisió de la cosa comú o en procediments concursals, on a vegades el patrimoni del concursat amb nombrosos immobles i, de difícil realització per les seves condicions particulars, pot dificultar la venda dels mateixos i on el coneixement del mercat, l'experiència tecnològica i la dotació de plataformes informàtiques amb accés a la informació dels béns i drets posant-los a disposició dels interessats, beneficia una ràpida realització del bé que afavoreix al conjunt de creditors i a la finalització del concurs.

## **2.1. Procediment d'execució dinerària i hipotecària**

L'art. 641 LEC estableix que la realització del bé pot efectuar-se per entitat especialitzada i l'art 626.4.2 LEC recull que el Col·legi de Procuradors podrà ser designat com entitat habilitada per procedir a la gestió i dipòsit dels béns. En conseqüència el Col·legi de Procuradors pot ser designat per la realització de qualsevol tipus de bé amb exempció de consignació de la caució que estableix l'art. 641.2 LEC i que resulta d'obligat compliment per a qualsevol altre entitat especialitzada.

### *2.1.1 Quan s'ha de comunicar al jutjat i qui pot sol·licitar que la subhasta del bé es porti a terme per entitat especialitzada.*

La LEC no estableix concretament quan s'ha de comunicar, pel que es pot entendre que pot efectuar-se en el moment de la presentació de la demanda executiva o en el moment anterior a la petició de subhasta judicial. Aquesta ambigüitat de la norma podrà portar a interpretacions diferents per part del/ la LAJ. La petició la pot fer tant l'executat com l'executant. Si ho fa l'executat serà necessari el consentiment de l'executant. Si és l'executant qui ho demana, el/la LAJ podrà acordar l'autorització, malgrat l'oposició de l'executat (art. 641.1 LEC). En aquests casos, en els que existeix oposició de l'executat, el/la LAJ haurà de resoldre raonadament la petició que acordi més favorable, sota la perspectiva de quina opció és més avantatjosa per la realització del bé i, en conseqüència, pels interessos de les parts.

### *2.1.2 Quins requisits de contingut ha de complir la petició de realització a través d'entitat especialitzada.*

Es important annexar a l'escrit de sol·licitud un plec de condicions de la subhasta i que fixarà les regles per les que es basarà aquesta subhasta extrajudicial. A tal efecte és necessari que en aquest plec consti:

➤ *Termini de duració de la subhasta.*

L'art. 641.5 LEC estableix que l'encàrrec de realització de bé per entitat especialitzada ha de complir-se en el termini de 6 mesos, prorrogables per 6 mesos més, amb justificació expressa i raonada dels motius pels que no s'ha pogut efectuar la realització i per causes alienes i no imputables a l'encarregat d'efectuar-lo. A tal efecte és important que al plec de condicions s'estableixi series de subhastes de terminis curts que no exhaureixin el termini que la LEC estableix de 6 mesos per tal de poder aconseguir la finalitat per la que ha estat designada. Així es poden donar dos situacions: aconseguir el resultat final en el primer intent de subhasta o bé poder repetir-la, quan el resultat de la mateixa no hagi estat satisfactòria, per exemple, perquè hagi resultat deserta o bé a resultes de no haver pogut aconseguir l'oferta de l'import mínim acceptat pel jutjat, realitzant-la novament sota les mateixes condicions o bé variant-les, però sempre respectant les indicacions recollides al plec.

L'experiència de les subhastes practicades en aquest àmbit es fixa en una mitjana de duració de 15 dies, i això es degut, entre altres motius, al fet de que en el Portal de Subhastes de Procuradors es presenten reportatges fotogràfics, es facilita quan es possible visitar l'immoble, es relacionen les característiques del bé subhastat, per tal d'incentivar la participació de possibles licitadors, ja que dita informació afavoreix a la confiança en realitzar una bona inversió.

➤ *Tipus de subhasta.*

Respecte dels béns mobles es regirà el que s'hagi acordat per les parts i en defecte d'acord els béns podran alienar-se per un preu inferior al 50% de l'avaluo. Si es tracta de béns immobles l'autorització de l'alienació pot realitzar-se per un import inferior al 70% del valor de bé, sempre i quan existeixi un acord entre les parts, hagin o no hagin assistit a la compareixença establerta a l'art. 641 LEC.



➤ *Concurrencia de les parts en la subhasta.*

És molt important que al plec de condicions consti que les parts poden concórrer a la subhasta, és a dir, poder efectuar licitacions, independentment que s'hagin registrat o no licitacions per tercers.

➤ *Inici i fi de la subhasta.*

Serà l'entitat especialitzada la que determinarà l'inici de la subhasta del bé respecte del que ha estat encomanat. Les subhastes extrajudicials que es realitzin a través de [www.subastasprocuradores.com](http://www.subastasprocuradores.com) mai finalitzen en dia inhàbil i les pròrrogues són de 2 minuts addicionals, quan pròxima al seu tancament un tercer efectua una licitació.

A la finalització de la subhasta es comunicarà al millor postor, mitjançant correu electrònic, la seva condició d'adjudicatari i la manera de procedir en el pagament del preu ofertat.

➤ *Consignació per poder participar en la subhasta*

Aquest dipòsit no s'efectua en el compte de consignacions del jutjat, sinó al compte bancari que tindrà habilitat el Col·legi de Procuradors a tal efecte. En aquest cas, no ens trobem amb el problema de tenir que obrir un compte a Espanya ni respecte d'una de les entitats que col·laborin amb l'AEAT, ja que l'interessat en licitar, només ha de transferir l'import fixat al compte designat a tal efecte pel Col·legi de Procuradors. Aquest extrem ha de quedar recollit en el plec de condicions. Aquesta serà la premissa per tal de poder licitar en la subhasta. Si el licitador ha resultat adjudicatari, es reservarà dit import com a garantia del compliment de la seva obligació de fer front al pagament de la resta del preu que hagués ofertat en la licitació. Si no completés el pagament de preu del bé, per causes imputables a ell, perdrà l'import de dipòsit i es transferirà al compte del sol·licitant o del jutjat, descomptant les despeses ocasionades a l'entitat especialitzada. Si el licitador no ha resultat adjudicatari li

serà retornat el dipòsit mitjançant transferència bancària, en el mateix compte de transferència inicial, en el termini de 10 dies. Estan exempts del pagament del dipòsit l'executant, el creditor privilegiat i el sol·licitant.

➤ *Honoraris de l'entitat especialitzada.*

L'art 19 del Reglament de regles i normes de subhastes procuradors fixa la comissió que s'estableix per l'encàrrec en un 5 % com a màxim, respecte del preu de l'adjudicació. L'import que les parts hagin acordat haurà de constar en el plec de condicions particulars i generalment seran a càrrec de l'adjudicatari i que haurà d'abonar al mateix compte on va transferir el preu de la licitació amb indicació de l'ID de la subhasta. És important també recollir en el plec de condicions particulars qui es farà càrrec dels impostos i de les despeses derivades de l'adjudicació, a més de la cancel·lació de càrregues, que també pot assumir-les l'adjudicatari, si així s'ha fet constar al plec. Malgrat tot si per defecte no s'ha fet constar, segons l'art. 19.1 s'estableix que aquestes han de ser assumits per l'adjudicatari. Pel que respecta als béns mobles l'art. 29 fixa la comissió entre el 5% i el 15% del valor de l'adjudicació.

Així doncs una vegada el jutjat hagi acceptat la millor oferta rebuda, el millor postor tindrà un termini per consignar la diferència del preu en el compte habilitat en el Col·legi de Procuradors i, aquest, havent-lo rebut, el transferirà al compte de consignacions del jutjat, descomptant la seva comissió, però sense depreciar la quantia de la licitació, donat que l'adjudicatari ha hagut d'ingressar a dit compte, l'import del preu de la licitació i el tant per cent de la comissió acordada en les condicions particulars, sempre i quan consti en les condicions particulars la modalitat en la que l'entitat especialitzada rebrà els seus honoraris.

### 2.1.3 Com es convoca a les parts a la compareixença de l'art. 641 LEC ?

Segons l'art. 641 LEC la determinació de la persona o entitat especialitzada que vagi a encarregar-se de la realització del bé i de les condicions sota les que hagi d'efectuar-se, s'efectuarà mitjançant una prèvia compareixença de les parts i dels qui constin en el procediment com a interessats. Però no indica com es portarà a terme. Així doncs resultarà d'aplicació les regles generals: la notificació de la citació s'haurà de fer d'acord amb l'art. 149.3 LEC, en concordança amb l'art. 155 del mateix text, per tal d'informar a la part executada el lloc, la data i l'hora de la compareixença, tenint en compte que aquest acte de comunicació el pot efectuar el procurador, a resultes de la capacitat de certificació que li atorga la LEC. Malgrat que l'executat estigui en situació de rebel·lia processal en el procediment, s'hauria d'intentar la seva notificació per tal de poder evitar futures impugnacions de subhastes.

## 2.2. Especialitats en el procediment concursal

El procediment concursal té com a última finalitat l'ordenació de la satisfacció dels creditors i pot efectuar-se per dos vies, que són excloents entre si:

- Per conveni de creditors, poc habitual, i pel que a través d'un acord o pacte entre el deutor i la majoria de creditors, es puguin efectuar diversos mecanismes de refinançament a través de quites i/o esperes, de conversió de crèdits a capital o préstecs participatius..... el que no suposarà l'alienació de la totalitat dels béns del deutor. Però sempre aquesta via ha d'obtenir l'aprovació judicial.
- La realització forçosa col·lectiva o universal dels béns del deutor i, d'un pagament ordenat i, fins on arribi, als creditors. Aquesta via suposa un 97% dels casos de finalització dels concursos: per liquidació.

Arribats en aquest punt és fàcil d'entendre que la intervenció de l'entitat especialitzada en la fase de liquidació resulta rellevant, ja que el jutjat mercantil del concurs i l'administrador concursal tenen el mandat legal de convertir el patrimoni del deutor en diners de la manera més àgil i al preu més alt possible.

Analògicament a l'execució en el procediment civil, en l'àmbit concursal, el títol que habilita per dirigir-se de manera coactiva i forçosa vers als béns i drets del concursat, és a través de la interlocutòria que obre la fase de liquidació, equiparable a l'ordre general d'execució de l'art. 551 LEC. Ara bé existeixen unes peculiaritats i diferències en el procés concursal, ja que una vegada el jutge del concurs dona inici a la fase de liquidació universal del patrimoni del deutor, havent-se dictat d'ofici o per petició de la part (art. 142 i 143 LC), la llei trasllada a l'administrador concursal la proposta per fixar la manera, la forma, els mecanismes i el temps en l'alienació dels béns i drets del deutor, atorgant-li una màxima flexibilitat, a fi i efecte de convertir en diners, el patrimoni del concursat. Per tant l'administrador concursal haurà d'aportar una proposta de liquidació, de la que es donarà trasllat a les parts, creditors i concursat, perquè efectuin en el termini de 15 dies les observacions o modificacions oportunes (art. 148.2 LC).

La petició de la realització del bé per entitat especialitzada pot demanar-lo:

- L'administrador concursal en la proposta del pla de liquidació on desglossarà els diferents supòsits i formes per l'alienació dels béns, donat que és la seva competència, malgrat que les altres parts puguin fer alegacions i observacions al mateix.
- Els creditors que constin personats en el procediment, i que considerin que amb aquesta forma de realització s'obtindran millors resultats. És important que aquesta petició s'efectuï de manera prèvia a l'aprovació del pla de liquidació.

- El mateix jutge, en la interlocutòria que aprovi el pla de liquidació, ja que l'art. 148.2 LC li permet introduir modificacions al pla de liquidació si l'estima convenient per l'interès general de concurs.

Així com en el procediment civil, tal i com s'ha exposat, es preceptiva la compareixença de l'art. 641 LEC, en el procediment concursal, amb la designació del Col·legi de Procuradors o del Consell General de Procuradors d'Espanya, com a entitat especialitzada, dintre del pla de liquidació, és suficient per tal de poder portar a terme l'encàrrec.

Per tant, serà en la proposta del pla de liquidació que presenti l'administrador concursal on es detallaran les condicions particulars per les que es regirà la venda directa o la subhasta. Generalment en els procediments concursals, l'adjudicació es formalitzarà en escriptura pública, pel que en aquests supòsits concursals el/la LAJ, una vegada finalitzada la subhasta, no dictarà decret d'adjudicació a favor del millor postor.

La funció que s'encomana a l'entitat especialitzada és més flexible que a l'àmbit civil, ja que la funció potser més àmplia, precisament per la finalitat i naturalesa del procediment:

- Recerca i selecció del millor postor per la transmissió de la venda en un procés competitiu no articulat a través de pública subhasta, on l'administrador concursal serà el que perfeccioni la venda.
- Anunci, publicació, apertura i execució de subhasta pública extra-judicial de béns i/o drets de la concursada determinant el millor postor i on l'administrador concursal serà qui perfeccioni la venda.
- Recerca de possibles interessats per la transmissió per venda directa del bé o dret a transmetre on l'administrador concursal serà el que perfeccioni la venda.

Com es pot apreciar i a diferència del procediment civil, en el procediment concursal és l'administrador concursal o el jutge del concurs qui perfeccionaran la venda mitjançant la interlocutòria d'adjudicació d'immobles (art. 149.5 LC) i no l'entitat especialitzada. Però sense oblidar que en aquest àmbit l'entitat especialitzada té funcions més àmplies i flexibles, ja que pot actuar com entitat subhastadora, com entitat intermediària, com a prestadora de serveis o bé com una entitat que publica i cercar a interessats.

Així doncs serà en la proposta del pla de liquidació que presenti l'administració concursal on es detallaran les condicions particulars per les que es regirà la venda directa o la subhasta. Generalment en els procediments concursals l'administrador concursal recull en les condicions generals que l'adjudicació es formalitzarà en escriptura pública, pel que en aquest supòsits concursals el/la LAJ, una vegada finalitzada la subhasta no dictarà decret d'adjudicació a favor del millor postor. Igualment es practica habitual que en les condicions particulars que es recullen en el pla de liquidació consti que els béns es transmeten lliures de càrregues i gravàmens, excepte els que li siguin inherents com les servituds, afeccions reals..... Així doncs no resulta d'aplicació l'art. 642 LEC, vers al relatiu de la subsistència i cancel·lació de càrregues.

Pel que respecte als honoraris de l'entitat especialitzada es costum que no es descomptin de la millor oferta acceptada, sinó que hauran de ser abonats de manera separada per l'adjudicatari, en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública.

Cal destacar que existeix un equip d'assessorament per tal de portar a terme el plec de condicions particulars a incloure en el pla de liquidació als efectes de que la realització del bé s'efectuï a través d'entitat especialitzada: [soporte@subastasprocuradores.com](mailto:soporte@subastasprocuradores.com).

Existeix diversa jurisprudència que avala la designació del Col·legi de Procuradors com entitat especialitzada i estableix que les condicions particulars

de la subhasta o de la venda directa que se li ha encarregat han de quedar incloses en el pla de liquidació:

[Interlocutòria nº 73/2018, de 21 de juny, dictada per la Secció 15 de l'Audiència Provincial de Barcelona](#): Es interessant pel que respecte als honoraris que es fixen per l'entitat especialitzada i per cadascú dels béns que sortiran a subhasta i de com es reconeix que ha de ser l'entitat compradora la que assumeixi aquest pagament.

[Interlocutòria nº 167/2018, de 4 de setembre, dictada per la Secció 1a de l'Audiència Provincial de Girona](#): en aquest cas es reconeix en el Pla de Liquidació la venda de 29 finques afectades de pagament amb privilegi especial a través de la intervenció d'entitat especialitzada, després que el creditor privilegiat no hagi acceptat el bé per dació de pagament segons l'establert a l'art. 155.4 LC. Llavors es quan s'iniciarà la venda directa subsidiària recollida en el Pla i a través d'entitat especialitzada amb unes condicions concretes que es detallen al FD 5è.

[Interlocutòria 48/2017, de 2 de maig, dictada per la Secció 15 de l'Audiència Provincial de Barcelona](#): Reconeix com un dels procediments per a la realització dels béns i drets del concurs la que s'estableix a l'art. 641 LEC, la venda a través d'entitat especialitzada al·lilena a l'administrador concursal. L'art. 155.4 LC no especifica que la realització dels béns afectats pels crèdits amb privilegi especial es realitzi per subhasta judicial, sinó per subhasta, i això vol dir que s'admeten altres tipus de vendes no judicials, sempre que sigui un procediment obert i transparent. El pla de liquidació pot preveure el mètode ordinari de realització de la venda a través de subhasta judicial o bé a través d'entitat especialitzada, com estableix la LEC. L'autorització judicial ha d'interpretar-se per cada cas concret, ja que sinó es cauria en una arbitrarietat, en no contemplar les conveniències pràctiques que justifiquin la seva autorització.

### 3. DIFERÈNCIES ENTRE LES SUBHASTES JUDICIALS BOE I LES SUBHASTES PROCURADORES

#### SUBHASTA JUDICIAL BOE

#### SUBHASTES PROCURADOR

#### (COL·LEGI PROCURADORS ENTITAT ESPECIALITZADA)

Publicació de la subhasta en el BOE.

La publicació s'efectuarà en la web [www.subastasprocuradores.com](http://www.subastasprocuradores.com).

Obligatorietat del pagament de la taxa model 791 (64,66 Euros), que s'ha de pagar directament en una entitat col·laboradora, de la que s'obté un NRC que s'ha d'actualitzar a l'extranet del BOEC.

No es paga Taxa.

Si es produeixi un error en l'Edicte s'ha de tornar fer la publicació en el BOE i efectuar nou pagament de la taxa.

Es desconeix el dia d'inici de la subhasta: pagada la taxa s'ha d'actualitzar l'anunci al BOE i passaran entre 10 i 12 dies fins que s'inicia la subhasta.

No hi ha publicació en el BOE. Es coneix la data d'inici de la subhasta des del primer moment. Les condicions generals i particulars de la subhasta consten publicades en la web.

És el Lletrat de l'Administració de Justícia el que annexa les dades de la subhasta en el BOE.

Es el departament jurídic del CGPE el que annexa les dades de la subhasta en el Portal.

Resulta d'aplicació la normativa de l'execució que s'estableix a la LEC.

Resulta d'aplicació la normativa dels articles 636 i 641 LEC i les normes i usos de la casa.

Les condicions de la subhasta es troben en l'Edicte.

Les condicions de les subhastes són les que s'han pactat entre les parts i en el seu defecte les acordades pel Jutjat i les que troben en les condicions particulars que es publiquen en el Portal.



Suspensió de la subhasta: només es pot sol·licitar durant els 20 dies naturals de la seva celebració i s'ha d'acordar pel/la LAJ només en dia hàbil processal.

Suspensió de la subhasta: es pot demanar al Portal i s'efectuarà qualsevol moment, en el mateix dia s'acordarà, sigui hàbil o inhàbil.

Duració de la subhasta: 20 dies naturals.  
Finalitza de dilluns a diumenge a les 18 hores. També pot finalitzar en el mes d'agost. No necessàriament es tancarà la subhasta a les 18 hores, depèn de les licitacions que puguin efectuar-se en l'última hora prèvia al seu tancament.

Duració de la subhasta: flexibilitat, depèn del procediment i del bé.  
Finalitza de dilluns a divendres a les 18 hores.  
No finalitzarà en el mes d'agost.

Pròrroga de la subhasta, fins a 24 hores, sempre i quan s'hagin produït licitacions.

Prorroga de la subhasta: flexibilitat, ja que es regirà per les normes pròpies que s'hagin acordat entre les parts. En tot cas es pot prorrogar dos minuts i així successivament si hi ha licitacions superiors a l'última efectuada.

L'executant i el creditor privilegiat només podran licitar si un tercer ho ha fet.

L'executant i el creditor privilegiat poden participar en la subhasta malgrat que altres postors no hagin efectuat licitacions.

Els licitadors poden licitar amb reserva de postura. Les licitacions poden ser iguals, inferiors o superiors a les que existeixin efectuades.

No hi ha reserva de postura, i les licitacions sempre han de ser superiors a les que s'hagin efectuat.

El mínim de la realització serà el 50% de l'avaluo dels béns.

Sempre que hi hagi acord (641 LEC) no serà precís.

L'adjudicació de bé és pel millor postor. Permet reserva de postura.

S'adjudica el bé a la millor oferta i no permet reserva de postura.

Béns mobles: termini de consignació del millor postor, 10 dies en el compte de consignacions del jutjat (art. 650 LEC).

Béns Immobles termini de consignació de 40 dies en el compte de consignacions del jutjat (art. 670 LEC).

Obligatorietat de pagament del dipòsit pel 5% del valor de bé i s'ha d'efectuar al compte de l'AEAT.

Percentatge mínim de realització del 70% del valor de la taxació i s'aconsegueix la plena satisfacció del creditor.

El LAJ no rebrà comunicació per part del Portal si la subhasta queda deserta. Coneixerà aquest extrem perquè l'executant demanarà l'adjudicació.

Un Procurador només pot representar a una de les parts en la subhasta, donat que el/la LAJ només pot afegir les dades del procurador per una sola de les parts. El sistema no permet més autoritzacions.

No existeix publicitat ni prèvia a la subhasta ni durant la seva celebració ni penjada en el Portal.

El termini de consignació resulta del que s'hagi acordat entre les parts en el plec de concisions. La consignació s'efectua en el compte habilitat del CGPE.

Es farà efectiu en el compte habilitat del CGPE.

Si hi ha acord entre les parts no és necessari acudir al regla general d'adjudicació a partir del 70%.

Es comunica la jutjat quan la subhasta ha estat deserta i es podrà tornar a repetir la mateixa sense despeses addicionals per l'adjudicatari ni per les parts.

Un mateix Procurador pot representar a diferents parts en una subhasta. Només és necessari que registri en la web el nom de cadascú dels seus clients.

S'implementen dades en el Portal. S'efectua gestió jurídica amb assessorament de les parts. Es complementa la documentació inicialment aportada: fotografies, ubicació del bé, càrregues actuals. Màxima publicitat del bé mitjançant cartelleria en edificis, anuncis, radio..... Visites guiades als interessats i publicitat en les comunitats de propietaris.

### 3 CONCLUSIONS

La realització del bé es pot fer per moltes vies. Ara bé si es pretén que aquest procés sigui àgil, personalitzat, senzill i amb un millor preu del bé, l'opció a través de la subhasta del Col·legi de Procuradors, és l'alternativa, segons la meua experiència professional.

Sobretot perquè aquest operador jurídic, col·laborador de l'Administració de Justícia, aporta un coneixement del mercat, una extensa implantació territorial, una capacitat per disposar de plataformes tecnològiques d'oferta directa i subhastes, inclús dotades de fe pública notarial. A més un fàcil accés a la informació de l'estat del bé amb disposició als interessats, amb una actuació objectiva, imparcial i professional.

Aquesta elecció, com entitat especialitzada en la realització del bé, al meu parer, beneficia tant als creditors i com el deutor en el concurs, per una ràpida conclusió del mateix, així com a les parts en els procediments d'execució civil.

## REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES

RD1011/2015: <https://www.boe.es/eli/es/rd/2015/11/06/1011/con>

LLEI 19/2015: <https://www.boe.es/eli/es/l/2015/07/13/19>

<https://www.eactivos.com/subastas-judiciales-boe.html>

<https://www.expansion.com/juridico/opinion/2016/01/15/5698dfcfe2704e56388b4597.html>

Memòria d'anàlisi de l' impacte normatiu y dictamen del Consell d'Estado RD 1011/2015: <https://transparencia.gob.es/servicios-buscador/contenido/normavigente.htm?id=NormaEV03D2-20154303&fcAct=2017-05-19T09:51:24.282Z&lang=ca>

[https://europa.eu/youreurope/citizens/consumers/financial-products-and-services/bank-accounts-eu/index\\_es.htm](https://europa.eu/youreurope/citizens/consumers/financial-products-and-services/bank-accounts-eu/index_es.htm)

<https://www.cgpe.es/revista-de-procuradores/revista-126/>

<https://www.cgpe.es/revista-de-procuradores/revista-122/>

<http://www.icpse.es/imagenes/misc/comparativa-subastas-judiciales-subastas-procuradores.pdf>

## **ANNEXOS**

[Model d'escrit al jutjat de petició de realització del bé a través d'entitat especialitzada i compareixença art. 641 LEC.](#)

[Model d'escrit de petició de subhasta en procediment concursal.](#)

[Model Decret civil designant entitat especialitzada amb inclusió de condicions](#)

[Decret designant al Col·legi de Procuradors com entitat especialitzada](#)

[Decret civil aprovant la subhasta efectuada per entitat especialitzada.](#)

[Decret civil aprovant subhasta](#)