**DERECHO PROCESAL**

**TEMA 32**

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

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

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

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

1. La subasta tendrá por objeto la venta de uno o varios bienes o lotes de bienes, pero no se convocará cuando, según su valoración definitiva, sea previsible que su realización no compensará los gastos originados por la misma subasta.
2. Una vez valorados los bienes embargados, la subasta se convocará mediante decreto y se llevará a cabo, en todo caso, de forma electrónica en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, que publicará el anuncio de convocatoria de la subasta con el contenido previsto.

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

1. Para tomar parte en la subasta los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos:
2. Identificarse de forma suficiente.
3. Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.
4. Consignar el cinco por ciento del valor de los bienes.

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.

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 letrado de la Administración de Justicia, debiendo el cesionario aceptarla previa o simultáneamente al pago o consignación del precio del remate.

Igual facultad corresponderá al ejecutante si solicitase, en los casos previstos, la adjudicación del bien subastado.

1. La subasta se realizará con sujeción a las siguientes reglas:
2. Todos los intercambios de información entre las oficinas judiciales y el Portal de Subastas serán telemáticos.
3. La subasta se abrirá transcurridas, al menos, veinticuatro horas desde la publicación de su anuncio, y una vez remitida al Portal de Subastas la información necesaria para el comienzo de la misma.
4. Para poder participar en la subasta electrónica, los interesados deberán estar dados de alta como usuarios del sistema, accediendo al mismo mediante mecanismos seguros de acuerdo con lo previsto en la Ley de Servicios Electrónicos de Confianza de 11 de noviembre de 2020.
5. Una vez abierta la subasta se podrán enviar pujas telemáticamente, siendo admisibles posturas por importe superior, igual o inferior a la más alta ya realizada. En el caso de que existan posturas por el mismo importe, se preferirá la anterior en el tiempo.
6. El portal de subastas sólo publicará la puja más alta entre las realizadas hasta ese momento.
7. La subasta admitirá posturas durante los veinte días naturales siguientes a su apertura, y 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, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días por un máximo de veinticuatro horas.
8. Una vez cerrada la subasta, el Portal de Subastas remitirá al letrado de la Administración de Justicia información certificada de la mejor postura, con identificación del licitador.
9. Cuando la mejor postura sea igual o superior al cincuenta por ciento del avalúo, se aprobará mediante decreto el remate en favor del mejor postor. El rematante habrá de consignar el importe de dicha postura, menos el del depósito, en el plazo de diez días y, realizada esta consignación, se le pondrá en posesión de los bienes.

Si sólo se hicieren posturas superiores al cincuenta por ciento del avalúo pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al ejecutante que, en los cinco días siguientes, podrá pedir la adjudicación de los bienes por el cincuenta por ciento del avalúo, y si no lo hiciere, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas.

Cuando la mejor postura sea inferior al cincuenta por ciento del avalúo, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura, y si no lo hace podrá el ejecutante, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación de los bienes por la mitad de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura.

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

Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, oídas las partes, se resolverá mediante decreto sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso. Contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión.

Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la en el plazo de veinte días adjudicación de los bienes por el treinta por ciento del valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

Si no lo hace, se alzará el embargo a instancia del ejecutado.

1. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al ejecutante podrá el ejecutado liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutante por principal, intereses y costas.
2. Aprobado el remate y consignado la totalidad de su precio, se dictará decreto de adjudicación, que se publicará en el Portal de Subastas.
3. El precio del remate se entregará al ejecutante a cuenta de la cantidad por la que se hubiere despachado ejecución y, si sobrepasare dicha cantidad, se retendrá el remanente a disposición del tribunal, hasta que se efectúe la liquidación final de intereses y costas, entregándose al ejecutado el remanente que pudiere existir una vez satisfecho plenamente el ejecutante.
4. Si la cantidad resultase insuficiente para satisfacer plenamente al ejecutante, se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas.

**LA SUBASTA DE BIENES INMUEBLES.**

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

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

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

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

Tales titulares podrán satisfacer antes del remate el importe del crédito, intereses y costas, en cuyo caso quedarán subrogados en los derechos del actor hasta donde alcance el importe satisfecho.

1. A los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas no se les realizará comunicación alguna, pero se les dará intervención las actuaciones del procedimiento que les afecten.
2. Cuando conste la existencia e identidad de ocupantes del inmueble embargado, se les notificará la existencia de la ejecución, para que, en el plazo de diez días, presenten los títulos que justifiquen su situación.
3. Si antes de que se venda o adjudique el inmueble y después de haberse anotado su embargo, adquiriese el inmueble un tercer poseedor, se entenderán con él las actuaciones posteriores sin paralizar el curso del procedimiento.

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

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

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

1. El remate se aprobará cuando la mejor postura sea igual o superior al setenta por ciento del tipo, fijándose reglas análogas a las de la subasta de bienes muebles para los siguientes casos:
2. La existencia de posturas superiores al setenta por ciento pero con ofrecimiento de pagar a plazos con garantías
3. La posibilidad de que el ejecutado presente tercero que mejore la postura inferior al setenta por ciento del tipo.
4. La posibilidad de que el ejecutante se adjudique el bien por el setenta por ciento del valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.
5. La posibilidad de adjudicar al mejor postor cuya postura sea superior al cincuenta por ciento del avalúo.
6. No existiendo postores, la posibilidad de que el ejecutante pida la adjudicación del bien por el cincuenta por ciento del avalúo o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos
7. Quien resulte adjudicatario del bien inmueble habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos.
8. Será título bastante para la inscripción el testimonio del decreto de adjudicación que exprese las circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

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

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

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

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

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

**LA ADMINISTRACIÓN PARA EL PAGO.**

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

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

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

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

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

José Marí Olano

7 de agosto de 2022