

Dossier jurídico
Derecho Civil

**Modificación de la subasta
judicial electrónica por la
LO 1/2025, de 2 de enero,
de medidas en materia de
eficiencia del Servicio
Público de Justicia**



tirant
PRIME

Dossier jurídico

Modificación de la subasta judicial electrónica por la LO 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia

Miguel Alcalá, Autor

Introducción

La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, ha introducido importantes modificaciones en la regulación de la subasta judicial contenida en la Ley de Enjuiciamiento civil.

Las modificaciones afectan a diferentes aspectos de la subasta judicial electrónica que fue introducida 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.

La Disposición transitoria novena de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, establece que *«1. Las previsiones recogidas por la presente ley serán aplicables exclusivamente a los procedimientos incoados con posterioridad a su entrada en vigor.»* Ello significa que el nuevo régimen de las subastas judiciales será aplicable a las ejecuciones cuya demanda ejecutiva sea presentada a partir del 3 de abril de 2025, fecha en que entra vigor la reforma.

Características generales de la nueva regulación

Siguiendo la justificación de la reforma contenida en el preámbulo de la Ley Orgánica 1/2025, los caracteres generales que inspiran la modificación de la subasta judicial son los siguientes:

- a) Se establece que el inicio del cómputo de los plazos para pago del resto del precio y traslado para mejora de postura, cuando no cubra los porcentajes mínimos, se produzca automáticamente desde la fecha de cierre de la subasta.
- b) En todo caso, se exige que, al acordarse la subasta, el demandado quede debidamente informado, advirtiéndole de que el inicio de la

subasta y su resultado no va a serle notificado personalmente, sino que será facilitado por el Portal, teniendo la posibilidad de registrarse como usuario y utilizar su sistema de alertas.

- c) También se ha recogido la obligación de realizar a la persona demandada no personada un intento de notificación personal del decreto convocando subasta, al objeto de reforzar sus garantías y derechos en el proceso.
- d) Asimismo, se impone al ejecutante la obligación de informar al órgano judicial del pago de la tasa exigida para la publicación del anuncio de subasta, ya que de ese pago depende el inicio de la subasta.
- e) Se acorta a veinte días el plazo para pagar el resto del precio ofrecido.
- f) Se suprime la necesidad de practicar la liquidación del crédito del ejecutante cuando el precio que ha ofrecido no sea superior al principal reclamado.
- g) Para facilitar la competencia dentro de la subasta y la mejora del precio final, se ha establecido que, si el ejecutante tiene interés en adquirir el bien, debe incorporarse a ella como un licitador más y sometido a las mismas reglas. Esto supone que va a poder hacer pujas, aunque no intervengan otros postores, y que no va a poder mejorar el precio una vez finalizada la subasta.
- h) Se prevén las consecuencias económicas que tiene para el ejecutante no pagar la diferencia entre su crédito y el precio que hubiera ofrecido para adquirir el bien subastado, y se hace de un modo análogo al regulado para los demás postores cuando son éstos los que no pagan el precio ofrecido en la subasta. Se va a descontar de su crédito la misma cantidad que hubieran tenido que depositar los demás postores, y se celebrará nueva subasta, si fuera necesaria.
- i) Se sigue reconociendo a la persona demandada su derecho a mejorar el precio ofrecido por el mejor postor, como última posibilidad de evitar que sus bienes sean adjudicados a un tercero. Se le permite presentar a cualquier persona que mejore el precio ofrecido en la subasta cuando no supere los porcentajes mínimos necesarios para aprobar inmediatamente el remate.
- j) Con respecto a los inmuebles, se ha efectuado una reducción del porcentaje mínimo de mejora exigido a la persona demandada, hasta ahora establecido en el 70 por 100 del valor de subasta, que queda fijado en el 60 por 100. Además, si el precio ofrecido en la subasta, aun siendo inferior a ese porcentaje, cubre la cantidad reclamada por todos los conceptos, la mejora podría ser por un solo céntimo. La reforma también establece la forma y requisitos con que la mejora ha de ser llevada a efecto, hasta hoy no contemplados.
- k) Se ha considerado necesario unificar los efectos derivados de la subasta con postores y de la subasta desierta. Esto significa que los bienes no se van a adjudicar de modo distinto dependiendo de si la subasta ha tenido postores o ha resultado desierta.

- l) Si no hubiera habido pujas en la subasta, el ejecutante no podrá solicitar después la adjudicación de los bienes, y se procederá, a instancia del ejecutado, al alzamiento del embargo.
- m) Respecto de la subasta de la vivienda habitual del deudor, con la nueva regulación, no se va a adjudicar por debajo del 70 por 100 de su valor de subasta, salvo que se haga por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, en cuyo caso no se podrá aprobar el remate de la vivienda por menos del 60 por 100 de ese valor.
- n) En relación con el importe mínimo por el que puede aprobarse el remate o la adjudicación del bien, se mantiene en los muebles la necesidad de que cubra el 30 por 100 del valor de subasta y la posibilidad de que sea por un importe inferior siempre que se satisfaga totalmente el derecho del ejecutante. En relación con los inmuebles, se ha establecido un mínimo del 50 por 100 de su valor, con la particularidad de que, si la cantidad adeudada por todos los conceptos fuera inferior, se aprobaría siempre que cubra el 40 por 100 del valor de subasta. Si la cantidad adeudada fuera inferior a este porcentaje, la aprobación del remate o adjudicación exigiría, en todo caso, la decisión favorable del letrado/a de la Administración de Justicia, previa audiencia de las partes.
- o) Se ha considerado conveniente elevar hasta el 20 por ciento del valor de subasta el depósito que ha de constituirse para participar en ella, con un mínimo de mil euros, con el fin de penalizar adecuadamente el incumplimiento del compromiso de pago del precio ofrecido. No obstante, se permite al letrado/a de la Administración de Justicia, atendiendo a las circunstancias concurrentes, modificar dichos importes. También se impone al postor la necesidad de indicar en el mismo momento de participar en la subasta, si lo hace en nombre propio o de una o varias personas representadas, y se sanciona la falta de acreditación de la representación con la pérdida del depósito efectuado.
- p) En relación con la cesión de remate, el derecho se sigue reconociendo al ejecutante y acreedores posteriores por el hecho de participar en la subasta, sin que tengan que realizar manifestación expresa al respecto. Se sustituye la comparecencia de cesión de remate por un escrito firmado por cedente y cesionario, y se establece el plazo concreto en el que puede verificarse.
- q) La reforma suprime la posibilidad de realizar la propuesta de pago aplazado por no adaptarse al sistema de subastas electrónicas, basado en pujas incondicionadas y por importes concretos, a lo que se añade la complejidad de su tramitación y el hecho, de que, en la práctica, esas propuestas en nada han beneficiado a las propias partes de la ejecución, pudiendo servir de cobertura a conductas fraudulentas y entorpecedoras de la propia subasta.

- r) También se concreta la importante obligación que tiene el letrado/a de la Administración de Justicia de devolver, en cuanto sea posible, los depósitos a los postores que han reservado su postura.
- s) En lo que respecta a la quiebra de la subasta, tras el impago del primer postor con reserva, se agiliza la devolución de depósitos, ya que solo va a tener efecto la reserva del siguiente postor. Tras el impago del primer postor, se podrán devolver inmediatamente los depósitos del resto de postores que ha reservado su puja.
- t) Como responsable de la subasta, se reconocen plenas facultades al letrado o la letrada de la Administración de Justicia para disponer de toda la información que le permita comprobar la regularidad de la subasta.

Seguidamente extractaremos los preceptos modificados relativos a la subasta judicial electrónica.

I. MAYORES COMPETENCIAS DE LOS PROCURADORES (ART. 543.2 LOPJ)

La reforma modifica el apartado 2 del artículo 543 de la LOPJ atribuyendo a los procuradores, por delegación del tribunal, la realización de las actuaciones materiales propias del proceso de ejecución.

No obstante, de estas actuaciones están excluidas las ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual, así como las derivadas de procesos en materia de familia, las de desahucio por impago de rentas o cantidades debidas en viviendas habituales y los lanzamientos de ocupantes de finca con posterioridad a la subasta de la misma si esta es vivienda habitual.

II. DISPOSICIONES GENERALES

1. Convenio de realización (art. 636 y 640 LEC)

Se mantiene la posibilidad de realizar los bienes mediante acuerdo de realización, pero a falta de acuerdo la enajenación de los bienes embargados se llevará a cabo mediante subasta judicial, desapareciendo, en este caso, la opción de «Enajenación por medio de persona o entidad especializada».

El acuerdo del ejecutante, ejecutado y quien acredite interés directo en la ejecución podrán convenir el modo de realización más eficaz de los bienes hipotecados, pignorados o embargados, frente a los que se dirige la ejecución, incluida la realización por persona o entidad especializada. Este acuerdo se produce ahora extrajudicialmente, eliminándose el trámite de comparecencia ante el Letrado/a de la Administración de Justicia para convenir la forma de realización de los bienes.

El acuerdo entre ejecutante y ejecutado, lo aprobará el Letrado/a de la Administración de Justicia mediante decreto y suspenderá la ejecución respecto del bien o bienes objeto del acuerdo.

El Letrado/a de la Administración de Justicia también aprobará el acuerdo si incluyere la conformidad expresa de sujetos, distintos de ejecutante y ejecutado, a quienes afectare.

En el supuesto de que se acuerde la realización mediante subasta extrajudicial, por persona o entidad especializada, el letrado/a de la Administración de Justicia aprobará la transmisión tras verificar el cumplimiento de la normativa de ordenación del comercio minorista, reguladora de la venta en pública subasta.

Cuando el convenio de realización se refiera a bienes susceptibles de inscripción registral será necesaria, para su aprobación, la conformidad expresa de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta.

Acreditado el cumplimiento del acuerdo de realización de los bienes, el letrado/a de la Administración de Justicia sobreseerá la ejecución respecto del bien o bienes a que se refiriera la ejecución.

Si el acuerdo no se cumpliera dentro del plazo pactado o, por cualquier causa, no se lograse la satisfacción del ejecutante en los términos convenidos, podrá éste pedir que se alce la suspensión de la ejecución y se proceda a la subasta, en la forma prevista en esta ley.

Las normas sobre subsistencia y cancelación de cargas serán aplicables también cuando se transmita la titularidad de inmuebles hipotecados o embargados.

Las enajenaciones deberán ser aprobadas por el letrado/a de la Administración de Justicia mediante decreto, previa comprobación de que la transmisión del bien se produjo con conocimiento, por parte del adquirente, de la situación registral que resulte de la certificación de cargas, y con el consentimiento expreso de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta.

Aprobada la transmisión, se estará a lo dispuesto para la subasta de inmuebles en lo que se refiere a la distribución de las sumas recaudadas, inscripción del derecho del adquirente y mandamiento de cancelación de cargas.

Será mandamiento bastante para el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto por el que se apruebe la transmisión del bien.

Se suprime la sección 4ª que comprende los artículos 641 y 642 LEC referidos a Realización por persona o entidad especializada y subsistencia y cancelación de cargas, ya que su regulación se integra sustancialmente en el artículo 640 LEC.

III. SUBASTA DE BIENES MUEBLES

1. Información sobre la convocatoria de la subasta (art. 644 LEC)

Una vez fijado el justiprecio de los bienes muebles embargados, el letrado/a de la Administración de Justicia, mediante decreto, acordará la convocatoria de la subasta. Este decreto debe contener información esencial sobre el desarrollo de la subasta:

- Se informará al ejecutado de que el plazo para pagar el resto del precio ofrecido y el traslado previsto por los artículos 650 y 670 para que el ejecutado pueda presentar a otra persona que mejore el precio resultante de la subasta, comenzará a contar desde la fecha de su cierre, sin necesidad de notificación personal.
- También se informará al ejecutado de que, en el plazo de diez días desde la notificación del decreto, puede comunicar al tribunal su deseo de facilitar el mejor desarrollo de la subasta, pudiendo consentir la inspección del bien por los interesados. A tal efecto deberá facilitar, dentro de ese plazo, sus datos de contacto, así como fotografías y cuanta información disponga respecto al estado actual del bien y su situación posesoria. Si así lo hiciera, y se tratara de la subasta de un inmueble, podrá beneficiarse de una reducción de la deuda que puede alcanzar hasta un 2% del importe por el que se adjudicara, conforme prevé el artículo 669.3.
- También se hará constar que el portal de subastas del "Boletín Oficial del Estado" permite a los usuarios registrados suscribirse a alertas por correo electrónico para conocer el momento de inicio de la subasta.

La notificación de este decreto al ejecutado no personado deberá practicarse en la forma prevista en el artículo 155.

La subasta se llevará a cabo, en todo caso, de forma electrónica en el Portal de Subastas, bajo la responsabilidad del letrado o letrada de la Administración de Justicia.

2. Anuncio y publicidad de la subasta (art. 645.1 LEC)

Se introduce la posibilidad de que el letrado/a de la Administración de Justicia autorice al procurador del ejecutante, a petición de esta parte, a llevar a efecto el anuncio de la subasta en la forma indicada en el párrafo primero, es decir, mediante su anuncio en el Boletín Oficial del Estado.

3. Contenido del anuncio y de la publicidad de la subasta (art. 646.2 LEC)

El portal de subasta debe incluir el edicto con «todos los documentos» que contengan datos y circunstancias que sean relevantes para la misma, y necesariamente el informe de avalúo o valoración del bien o bienes objeto de la subasta que sirve de tipo para la misma.

Además, se precisa con más detalle el contenido del edicto y el portal de subastas de manea que se hará constar:

- Que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o asume su inexistencia, así como las consecuencias de que sus pujas no superen los porcentajes del tipo de la subasta establecidos en los artículos 650 y 670.
- También se informará de que el plazo para pagar el resto del precio ofrecido y el traslado previsto por esos artículos para que el ejecutado pueda presentar a otra persona que mejore el precio resultante de la subasta, «comenzará a contar desde la fecha de su cierre, sin necesidad de notificación personal.»

4. Requisitos para pujar. Ejecutante licitador (art. 647 LEC)

El artículo 647 LEC establece con mayor rigor y precisión los requisitos para pujar en la subasta, incluido el ejecutante licitador.

Para tomar parte en la subasta los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.º Identificarse de forma suficiente, indicando si actúan en nombre propio o de terceros, total o parcialmente. Si actúan en representación de varios, informarán sobre el porcentaje de adjudicación que corresponda a cada uno.

Una vez concluida la subasta, quien resultara ser el mejor postor deberá acreditar su representación ante la Oficina judicial que haya intervenido como autoridad gestora de la subasta, salvo que ya constara previamente. Si no lo hiciera en el plazo de tres días y no se ratificará en ella el propio representado, el letrado/a de la Administración de Justicia acordará la pérdida de su depósito que se aplicará a los fines de la ejecución, y solicitará al Portal de Subastas que comunique la identidad del siguiente postor con reserva de postura. También ordenará la devolución de los depósitos de los demás postores, quedando sin efecto sus reservas de postura.

La falta de acreditación de la representación no interrumpirá los plazos establecidos para el pago del resto del precio o de traslado al deudor para mejora de postura.

2.º Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.

3.º Estar en posesión de la correspondiente acreditación, para lo que será necesario haber consignado el 10 %, del valor de los bienes o un mínimo de 1000 euros si el importe que resultara de la aplicación de ese porcentaje fuera inferior. El letrado/a de la Administración de Justicia está facultado para elevar o reducir el porcentaje del depósito, considerando las circunstancias de la subasta. La consignación se realizará 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.

Participación del ejecutante en la subasta. El ejecutante podrá tomar parte en la subasta, aunque no existan otros licitadores, sin necesidad de consignar cantidad alguna. Necesariamente deberá tomar parte en la subasta, en las condiciones previstas en los artículos 650 y 670, cuando pretenda adjudicarse los bienes. Finalizada la subasta, no podrá mejorar el precio final ofrecido por el mejor postor. Si no hubiera habido pujas, tampoco podrá solicitar la adjudicación de los bienes.

Cesión del remate. El ejecutante y los acreedores posteriores participan en la subasta con derecho a ceder el remate a un tercero, sin necesidad de manifestación expresa.

Si no se hubiera efectuado con anterioridad, la cesión del remate deberá realizarse en el plazo de cinco días que deberá conferir el letrado/a de la Administración de Justicia cuando queden los autos pendientes de dictar el decreto de adjudicación y tras haberse pagado, en su caso, el precio de remate. A tal efecto, se presentará escrito firmado por cedente y cesionario al que se adjuntarán los documentos que permitan acreditar la identidad, facultades y representación de los firmantes, si no constaran ya en el expediente.

Si la cesión ha sido mediante precio, se acreditará documentalmente el pago de la cantidad total por la que el cesionario hubiera obtenido la cesión.

El precio de la cesión de remate podrá ser inferior al del remate o adjudicación sin perjuicio de que la minoración de deuda para el ejecutado deberá corresponderse con el importe total del remate o adjudicación.

Si hubiera sobreprecio también se aplicará a los fines de la ejecución, y así se hará constar en el decreto de adjudicación como un concepto distinto del precio de adjudicación. Si, a consecuencia de ese sobreprecio, existiera sobrante respecto al crédito total reclamado, se requerirá al ejecutante para que proceda a su ingreso en la cuenta del juzgado en el plazo de diez días.

Si no efectuara el pago en el plazo de diez días, se declarará la quiebra de la subasta y se descontará del crédito del ejecutante el importe equivalente al depósito exigido a los demás postores para participar en esa subasta, corriendo a su cargo los gastos de celebración de la nueva subasta.

5. Subasta electrónica (art. 648 LEC)

Se modifican las reglas 2.^a, 3.^a, 4.^a y 6.^a del artículo 648 LEC, siendo los cambios más significativos los siguientes:

Pago de la tasa por publicación del anuncio. Se añade la exigencia de que el solicitante de la subasta pague la tasa del *Boletín Oficial del Estado* antes de su inicio.

Se establece un plazo de diez días para que otras partes en la ejecución puedan asumir el pago si el solicitante no lo hace.

Actualización de la normativa aplicable a la identificación electrónica. Se actualiza la referencia legal para la identificación y firma electrónica de los licitadores, cambiando la Ley 59/2003 por el artículo 6 del *Real Decreto-ley 6/2023*.

Publicidad de las pujas electrónicas. Las pujas pasan a tener **carácter secreto** durante la subasta y solo se publica el mejor precio al finalizar.

Pujas múltiples por el mismo postor. En la regulación anterior cualquier postura era admisible, y se daba preferencia a la más antigua en caso de empate. Ahora, si un postor realiza múltiples pujas, solo se tendrá en cuenta la última antes del cierre.

6. Desarrollo y terminación de la subasta. Aprobación del remate. (art. 649 LEC)

Las principales modificaciones afectan a los siguientes aspectos:

Carácter secreto de las posturas. Se establece expresamente el carácter secreto de las posturas.

Plazo de la subasta y restricciones en días inhábiles. Se suprime la posibilidad de extender la subasta hasta una hora después de la última postura, con un máximo de 24 horas adicionales, estableciéndose que el plazo de veinte días naturales es improrrogable.

Se establecen medidas para que la subasta no pueda finalizar en sábados, domingos, festivos nacionales, ni entre el 24 de diciembre y el 6 de enero, ni en agosto.

Efectos de la suspensión de la subasta: Se establece un régimen muy restrictivo para el caso de suspensión de la subasta superior a 15 días. En tal caso, la subasta **se cancela completamente** y se devuelven los depósitos a los postores. Si la suspensión es menor de 15 días, la subasta **simplemente se paraliza** y se reanuda desde el punto en que quedó.

Información sobre postores y posturas: El portal de subastas solo informa al Letrado/a de la Administración de Justicia inicialmente del mejor postor. Solo si este no completa el precio, el Portal de Subastas enviará la información sobre la siguiente mejor postura, siempre que se haya optado por la reserva de postura.

Mayor control y facultades del Letrado/a de la Administración de Justicia:

- Se introduce la posibilidad de que el Portal de Subastas informe a la Oficina Judicial sobre incidencias en la subasta.
- Se enfatiza que el proceso debe garantizar publicidad, seguridad, confidencialidad y disponibilidad.
- Si no se cumplen estos principios, el Letrado/a puede no aprobar el resultado de la subasta y ordenar su repetición.

Aprobación del remate: Si la mejor postura cumple con los requisitos, el Letrado/a dictará inmediatamente un decreto de aprobación del remate.

7. **Aprobación del remate. Pago. Adjudicación de bienes (art. 650 LEC)**

La norma regula varios escenarios dependiendo de las posturas que se presenten y de quienes procedan.

Aprobación del remate cuando la mejor postura es igual o superior al 50% del valor de subasta.

El letrado de la Administración de Justicia aprueba el remate al día siguiente del cierre de la subasta.

El mejor postor debe pagar la diferencia entre su oferta y el depósito en un plazo de 10 días.

Tras el pago, se dicta el decreto de adjudicación y se le entrega la posesión del bien.

Si el ejecutante es el mejor postor

Si la cantidad ofrecida es igual o inferior al principal reclamado, se le adjudican los bienes de inmediato.

Si la postura es superior, se liquida la deuda y, si hay diferencia, debe consignarla en 10 días.

Si no paga, la subasta se anula, se le descuenta del crédito el importe del depósito, y asume los gastos de una nueva subasta.

Si la mejor postura es inferior al 50% del valor de subasta

El ejecutado puede, en 10 días, proponer a otra persona que mejore la oferta hasta al menos el 50% del valor de subasta o lo necesario para satisfacer el crédito.

Esta persona debe depositar previamente la cantidad exigida y pagar el resto en 10 días.

Si no paga, pierde el depósito y podría celebrarse una nueva subasta.

Si no hay mejora, el remate se aprueba si la oferta es al menos del 30% del valor de subasta o suficiente para satisfacer al acreedor.

Si no se cumplen estos requisitos, se decidirá sobre la aprobación considerando la conducta del deudor y el perjuicio para las partes. Contra esta decisión cabe recurso de revisión.

Proceso tras la mejora de postura

Si el ejecutado presenta un mejor postor, se notifica al primer adjudicatario, y se le devuelve su depósito.

Si no hay mejora, se requiere al mejor postor original para que pague el precio restante en 10 días.

Si no paga, pierde el depósito y se destina a la ejecución.

Liberación de bienes antes de la adjudicación

El ejecutado puede cancelar la subasta pagando íntegramente la deuda (principal, intereses y costas). Se deja sin efecto la subasta y se levantan los embargos.

Devolución de depósitos

Una vez adjudicado el bien y pagado el precio total, se ordena la devolución de los depósitos a los postores que los hayan realizado.

También se devuelven si el mejor postor es el ejecutante o si el ejecutado presenta a alguien que mejora la oferta.

8. Subasta sin postores (art. 651 LEC)

Se simplifica el artículo quedando reducido a indicar que *«Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, el letrado o letrada de la Administración de Justicia procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.»*

9. Devolución y destino de los depósitos constituidos para pujar. Reserva de postura. (art. 652 LEC).

Devolución de depósitos tras la subasta

Una vez finalizada la subasta, el Portal de Subastas devuelve de inmediato los depósitos de todos los postores, salvo el del mejor postor, que queda retenido como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta.

Los demás postores pueden solicitar que su depósito no se devuelva, permitiendo que, en caso de incumplimiento del mejor postor en el pago del precio restante, el bien o lote se adjudique al siguiente mejor postor en orden de puja. Si hay posturas iguales, se prioriza el orden cronológico.

Incumplimiento del pago por el mejor postor

Si el mejor postor no paga el importe restante dentro del plazo fijado, la adjudicación queda sin efecto.

El remate puede aprobarse en favor del segundo postor si su puja, sumada al depósito del primer postor, alcanza el precio del remate fallido.

No se permitirá la adjudicación al segundo postor si el depósito del primer postor es suficiente para cubrir el crédito del ejecutante (capital, intereses y costas).

Reserva de postura y devolución de depósitos

Si el mejor postor incumple, el Portal de Subastas comunicará la identidad del siguiente postor cuya reserva de postura cumpla los requisitos. En ese momento, se devuelven los depósitos de los demás postores y se extinguen sus reservas de postura.

Cuando el ejecutante es el mejor postor, se devuelven automáticamente todos los depósitos de los postores con reserva de postura, como si el precio de remate ya se hubiera pagado.

Titularidad de las devoluciones

La devolución de los depósitos siempre se realiza a la persona que lo consignó, independientemente de si actuó en nombre propio o como representante de un tercero.

10. Quiebra de la subasta (art. 653.1 LEC)

Se limita a sustituir las referencias a «rematantes» por «mejor postor o, en su caso, el primero de los postores que hubiera reservado postura»

11. Pago al ejecutante, destino del remanente, imputación de pagos y certificación de deuda pendiente en caso de insuficiencia de la ejecución. (art. 654.3 LEC)

La certificación acreditativa del precio del remate y de la deuda pendiente la emite el Letrado/a de la Administración de Justicia, sustituyendo la referencia genérica al tribunal.

IV. SUBASTA DE BIENES INMUEBLES

A) Aplicación supletoria de las normas sobre subastas de bienes muebles (art. 655.1 LEC)

Se precisa que las normas de esta sección se aplicarán a las subastas de bienes inmuebles y a las de bienes muebles sujetos a un régimen de publicidad registral similar al de aquéllos, pero exceptuando, en relación con estos últimos, las reglas relativas a la adjudicación y puesta en posesión de los bienes.

B) Certificación de dominio y cargas (art. 656.2 y 4 LEC)

Las modificaciones introducidas persiguen de obtener una información actualizada del estado de cargas del bien sometido a subasta.

Expedición y anotación de la certificación de cargas. El registrador debe dejar constancia de la expedición de la certificación mediante una nota marginal, indicando la fecha y el procedimiento al que se refiere.

Actualización registral previa a la subasta. Si transcurren más de seis meses desde la expedición de la certificación de cargas sin que se haya solicitado la subasta, el Letrado/a de la Administración de Justicia podrá solicitar de oficio una nota simple registral actualizada.

Publicidad de la información registral. La nota simple registral actualizada será puesta a disposición de los interesados en la subasta y se incorporará a la documentación publicada en el Portal de Subastas del Boletín Oficial del Estado (BOE).

Comunicación de modificaciones registrales durante la subasta:

Desde el inicio de la subasta y hasta su finalización, el registrador deberá notificar de manera telemática e inmediata al Letrado o Letrada de la Administración de Justicia y al Portal de Subastas cualquier presentación de títulos que puedan afectar o modificar la información registral original.

Asimismo, el Letrado o Letrada de la Administración de Justicia incorporará, si está disponible, el código registral único de la finca en la información enviada al Portal de Subastas, en cumplimiento del artículo 668.

El Portal de Subastas comunicará electrónicamente al Registro cualquier publicación, cancelación o cierre de la subasta.

La información proporcionada por el Registro será inmediatamente reflejada en el Portal de Subastas para su consulta por los interesados.

Remisión electrónica de la certificación de cargas. Una vez expedida la certificación, el Registro la remitirá obligatoriamente por medios electrónicos al órgano judicial correspondiente. Esto se hará sin perjuicio de que también pueda ser entregada o enviada al procurador encargado del diligenciamiento.

C) Información de cargas extinguidas o aminoradas (art. 657.1 y 3 LEC)

El Letrado/a de la Administración de Justicia responsable de la ejecución tiene la obligación de dirigirse de oficio a los acreedores registrales con créditos preferentes o de igual rango al que motivó la ejecución, así como al ejecutado, para requerir información sobre la subsistencia y cuantía actual del crédito garantizado.

Los destinatarios del requerimiento deben responder con la máxima precisión sobre:

1. Existencia o extinción del crédito.
2. Cantidad pendiente de pago.
3. Fecha de vencimiento y condiciones de pago.
4. Intereses moratorios vencidos y los que se devenguen diariamente, en caso de crédito impagado.

5. En caso de anotación de embargo anterior, se indicarán el principal, intereses vencidos, intereses moratorios diarios y costas.
6. Si el crédito fue pagado mediante subrogación, se identificará al nuevo acreedor, quien será el obligado a informar sobre su estado actual.

El requerimiento se notificará electrónicamente al acreedor, y si no dispone de dirección electrónica habilitada, se entregará al procurador del ejecutante. Si el acreedor es una entidad de crédito, su respuesta deberá incluir documentación que acredite la identidad, facultades y representación del firmante; en caso contrario, el requerimiento se considerará no atendido.

Si, tras diez días desde el requerimiento, no hay respuesta, el Letrado/a de la Administración de Justicia podrá reiterarlo con apercibimiento de multas conforme a los artículos 589 y 591 de la misma ley, hasta que sea atendido.

D) Convocatoria, anuncio y publicidad de la subasta (art. 667.1 LEC)

La subasta se convocará de acuerdo con lo previsto en el artículo 644, y se anunciará y publicará conforme lo previsto en el artículo 645, es decir, conforme a las normas de la subasta de bienes muebles.

E) Contenido del anuncio y publicidad de la subasta. (art. 668.2 y 3 LEC)

Contenido del edicto en el Portal de Subastas

1. Se publicará un edicto específico para cada subasta con los datos exigidos en el artículo 646.
2. Se identificará la finca objeto de subasta con su referencia registral y catastral (si la tuviera).
3. Se incluirá documentación relevante, como:
 - Certificación de dominio y cargas expedida al inicio de la ejecución.
 - Avalúo o valoración que sirva de referencia para la subasta, incluyendo la tasación extrajudicial del título ejecutivo.
 - Información sobre la minoración de cargas preferentes, si existieran.
 - Situación posesoria del inmueble si consta en el procedimiento.
 - Posibilidad de visita al inmueble (según el artículo 669.3).
 - La información debe enviarse en formato electrónico para su tratamiento automatizado en el Portal de Subastas.

Aceptación de condiciones por los licitadores

- Se considerará que los licitadores aceptan la titulación existente en el procedimiento o su ausencia.
- Se advertirá sobre las consecuencias de presentar pujas por debajo de los porcentajes mínimos del artículo 670.
- El plazo para que el ejecutado pueda presentar una mejor oferta comenzará desde el cierre de la subasta sin necesidad de notificación.
- Se hará constar que las cargas anteriores al crédito del ejecutante seguirán vigentes y que el licitador las asume si se adjudica el inmueble.

Información registral y complementaria. Se facilitará la información registral actualizada conforme al artículo 667. Se incorporará la referencia catastral, si consta. Se proporcionará información gráfica, urbanística o medioambiental de la finca si es posible.

F) Condiciones especiales de la subasta (art. 669.1 y 4 LEC)

Depósito previo para participar en la subasta:

- Los postores deben consignar previamente un depósito del 20 % del valor asignado a los bienes conforme al artículo 666.
- Si dicho porcentaje es inferior a 1.000 euros, el depósito mínimo exigido será de 1.000 euros.
- El Letrado/a de la Administración de Justicia podrá modificar este porcentaje, aumentándolo o reduciéndolo, en función de las circunstancias de la subasta.

Reanudación de subastas suspendidas:

- Si la subasta ha estado suspendida por más de quince días, deberá reanudarse como si se tratara de una nueva subasta.
- Para ello, será necesaria una nueva publicación del anuncio y, en su caso, una nueva solicitud de información registral a través del Portal de Subastas.
- La reanudación se hará siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 667.

G) Aprobación del remate. Pago. Adjudicación de los bienes al acreedor (art. 670 LEC)

Aprobación del remate y consignación del precio

- Si la mejor postura es igual o superior al 70% del valor de subasta, el Letrado/a de la Administración de Justicia (LAJ) aprueba el remate mediante decreto al día siguiente.
- El mejor postor dispone de 20 días para consignar la diferencia entre el depósito previo y el precio total en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones.

Adjudicación al ejecutante

- Si el ejecutante es el mejor postor con una oferta igual o superior al 70% del valor de subasta y superior al principal reclamado, se liquida la deuda (principal, intereses y costas).
- El ejecutante debe consignar la diferencia en 10 días o perderá el remate, deduciéndose de su crédito el importe del depósito exigido a otros postores, además de asumir los gastos de una nueva subasta.

Mejoras de terceros y aprobación del remate en pujas inferiores al 70%

- Si la mejor postura es inferior al 70%, el ejecutado puede, en 10 días, presentar mediante escrito a un tercero dispuesto a pagar al menos el 60% del valor de subasta o una cantidad suficiente para satisfacer completamente al acreedor.
- Este tercero debe ingresar un depósito y completar el pago en 10 días o perderá la cantidad consignada.
- Si no se ejerce la mejora, el remate se aprobará en favor del mejor postor si su oferta es al menos del 50% del valor de subasta o cubre totalmente la deuda del ejecutante (mínimo 40% del valor de subasta).

Requisitos adicionales y efectos de la adjudicación

- El ejecutante no podrá mejorar la postura ni solicitar la adjudicación después de la subasta si hubo pujas.
- Si la mejor postura no cumple los mínimos, el LAJ valorará las circunstancias del caso antes de aprobar el remate.
- Vivienda habitual del deudor: No se aprobará el remate por menos del 70% del valor de subasta, salvo que cubra totalmente la deuda. En este caso, el mínimo es el 60% del valor de subasta.

Pago final y adjudicación del bien

- Si no se ejerce la facultad de mejora, el mejor postor deberá pagar el resto del precio en 20 días tras la aprobación del remate o perderá el depósito.
- El adjudicatario acepta las cargas previas sobre el inmueble.
- Si es necesario constituir hipoteca (art. 107.12 LH), el LAJ expedirá testimonio del decreto de adjudicación, suspendiendo el plazo de pago hasta su entrega.

Posibilidad de cancelación de la subasta

- Antes de aprobar el remate o adjudicar el bien al ejecutante, el ejecutado puede pagar toda la deuda para liberar sus bienes, lo que implicará la cancelación de la subasta.

Disposición de los depósitos

- Una vez consignada la diferencia entre el depósito y el precio final, se ordena la devolución de los depósitos de los postores que hayan reservado postura.
- El decreto de adjudicación reflejará los datos necesarios para la inscripción registral.

H) Subasta sin ningún postor (art. 671 LEC)

En el caso de que la subasta quede desierta, el Letrado/a de la Administración de Justicia podrá alzar el embargo, a solicitud del ejecutado.

Sin embargo, existe la posibilidad de que, tras la subasta desierta, el ejecutado, por iniciativa propia o a propuesta del ejecutante, designe a una persona dispuesta a adjudicarse el bien. Esta adjudicación debe cumplir con ciertos umbrales:

- Adjudicación automática si el precio ofrecido es igual o superior al 50% del valor de subasta o cubre la deuda por completo (siempre que sea al menos el 40% del valor de subasta). En este último caso, la adjudicación extingue la deuda y libera otros bienes embargados.
- Si el precio ofrecido es inferior, la adjudicación quedará a criterio del Letrado de la Administración de Justicia, quien resolverá teniendo en cuenta factores como:
 - Conducta del deudor respecto a su obligación.
 - Posibilidades de cobro del acreedor mediante otros bienes.

- Impacto patrimonial en deudor, acreedor y terceros con derechos inscritos.
- Beneficio para el acreedor.

Contra la resolución que apruebe o deniegue la adjudicación cabe recurso directo de revisión ante el tribunal que ordenó la ejecución.

Finalmente, las partes pueden solicitar de común acuerdo una nueva subasta o proponer alternativas para la satisfacción del crédito, conforme al artículo 640 de la LEC.



tirant

PRIME