

EL EXPEDIENTE DE SUBASTA NOTARIAL

*THE NOTARY AUCTION PROCEDURE*

*Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 16 bis, junio 2022, ISSN: 2386-4567, pp. 2796-2835*



Ubaldo NIETO  
CAROL

ARTÍCULO RECIBIDO: 10 de enero de 2022

ARTÍCULO APROBADO: 22 de febrero de 2022

**RESUMEN:** La Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria introduce en la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862, entre otros preceptos, el capítulo V en los que se regula el “expediente de subasta notarial”.

Tras distinguir entre subastas obligatorias y voluntarias se estudian los presupuestos necesarios para la tramitación de este expediente, cómo se desarrolla, la celebración de la subasta que tiene forma electrónica y la suspensión del expediente.

**PALABRAS CLAVE:** Subasta notarial; subasta electrónica; venta de bienes muebles e inmuebles.

**ABSTRACT:** *Law 15/2015, of July 2, of the Voluntary Jurisdiction introduces in the Law of Notaries of May 28, 1862, among other precepts, chapter V in which the “notarial auction procedure” is regulated.*

*After distinguishing between mandatory and voluntary auctions, the necessary budgets for the processing of this file are studied, how it is developed, the holding of the auction that has electronic form and the suspension of the procedure.*

**KEY WORDS:** *Notarial auction; electronic auction, sale of movable and immovable property.*

**SUMARIO.- I. INTRODUCCIÓN.- II. ÁMBITO DE APLICACIÓN.- III. CLASES.- I. Obligatorias.- 2. Voluntarias.- IV. PRESUPUESTOS.- I. Notario competente.- 2. Requerimiento dirigido al Notario.- 3. Legitimación del requirente.- 4. Objeto de la subasta.- A) Situación física y jurídica.- B) Valoración.- V. INICIACIÓN DEL EXPEDIENTE.- I. Comunicación al Registro Público Concursal.- 2. Certificación de dominio y cargas.- 3. Valoración de los bienes.- 4. Anuncio.- 5. Notificaciones.- A) Al titular del bien.- B) A los titulares de derechos y cargas.- 6. Oposición del titular o de un tercero.- VI. CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA ELECTRÓNICA.- I. Inicio.- 2. Cierre. 3. Actuaciones posteriores al cierre.- 4. Título de propiedad del adjudicatario- VII. SUSPENSIÓN DEL EXPEDIENTE.**

---

## I. INTRODUCCIÓN.

La Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria introduce en la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862 (LN), entre otros preceptos, el capítulo V (arts. 72 a 77) en los que se regula el “expediente de subasta notarial”.

La subasta notarial era algo ya recogido en nuestro ordenamiento jurídico, aunque falto de desarrollo salvo los supuestos especiales de las subastas en los llamados procedimientos extrajudiciales de venta de bienes inmuebles hipotecados en el RH. En efecto, el art. 1872 CC establece: “El acreedor a quien oportunamente no hubiese sido satisfecho su crédito, podrá proceder por ante Notario a la enajenación de la prenda. Esta enajenación habrá de hacerse precisamente en subasta pública y con citación del deudor y del dueño de la prenda en su caso. Si en la primera subasta no hubiese sido enajenada la prenda, podrá celebrarse una segunda con iguales formalidades; y, si tampoco diere resultado, podrá el acreedor hacerse dueño de la prenda. En este caso estará obligado a dar carta de pago de la totalidad de su crédito”.

Por su parte, el art. 1.482 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 (LEC-1881), dentro del procedimiento de apremio establecía que, “si fueren valores de comercio endosables o títulos al portador emitidos por el Gobierno o por las Sociedades autorizadas para ello, se hará su venta por el Agente Corredor que el Juez designe, uniéndose a los autos nota de la negociación y una notificación de dicho formulario, en el conste haberse hecho aquella al cambio corriente en el día de la venta.

Respecto a los efectos a los efectos que se coticen en la Bolsa, la elección del Juez deberá recaer en uno de los Agentes de la misma, y donde no hubiere, en un Corredor de comercio”. Por eso esta subasta estaba regulada tanto en el Reglamento de Bolsas de 1967 como en el Reglamento de Bolsines de 1969.

### • Ubaldo Nieto Carol

Notario, Director de la Cátedra de Derecho Notarial “Rafael Gómez-Ferrer”, Universidad Católica San Vicente Mártir de Valencia. Correo electrónico: [ubaldo.nieto@ucv.es](mailto:ubaldo.nieto@ucv.es)

Y el art. 635.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC) establece que “si lo embargado fueren acciones o participaciones societarias de cualquier clase, que no coticen en Bolsa, la realización se hará atendiendo a las disposiciones estatutarias y legales sobre enajenación de las acciones o participaciones y, en especial, a los derechos de adquisición preferente.

A falta de disposiciones especiales, la realización se hará a través de notario o corredor de comercio colegiado”.

Por último, el desarrollo de estas subastas se incorporó al RN en la reforma operada por el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, concretamente en el art. 220. Pero este precepto, dedicado a las «Actas de subastas», fue íntegramente anulado por la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3ª, Sección 6ª) de 20 de mayo de 2008 con el siguiente motivo: “el precepto contiene la regulación de un procedimiento para la dación de fe pública, requerimiento del interesado, comprobación por el Notario, condiciones de la celebración de la subasta, tramitación y resolución diligenciada por el Notario, que como tal es materia sujeta a reserva de ley y no puede ser objeto de regulación reglamentaria sin la necesaria y precisa habilitación legal”.

Como señala GONZÁLEZ-MENESES<sup>1</sup>, “una «subasta», en sí misma, no es más que un procedimiento para conseguir concertar la venta de un bien. Los bienes se pueden vender de forma directa o suscitando una licitación pública. En el primer caso, aunque el vendedor o promotor de la venta puede acudir a diferentes medios de publicidad de su oferta para captar interesados en la adquisición, el cierre de las concretas condiciones por las que se va a llevar a cabo en su caso la compraventa, fundamentalmente el precio, es el resultado de una negociación individual con el interesado correspondiente. En el caso de la subasta, se suscita una competencia entre los interesados, de manera que la operación se cierra con aquel sujeto que haya ofrecido el mejor precio”.

“En teoría, la subasta es un procedimiento que debería garantizar la obtención del mejor precio posible para el vendedor. Precisamente por eso, existen normas que hacen obligatoria la subasta como procedimiento de venta en determinados casos, en especial, cuando se trata de una venta promovida por personas que gestionan intereses ajenos: la objetividad de la subasta como mecanismo de obtención del mejor precio posible para un bien en una determinada situación de mercado dispararía cualquier sospecha de discrecionalidad, arbitrariedad o complicidad con el comprador por parte del agente promotor de la venta. Por esta razón las ventas por tutores no se podían concertar por éstos de forma

1 GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA VALDECASAS, M.: “El expediente de subasta notarial”, en AA.VV.: *Jurisdicción Voluntaria Notarial*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2015, p. 1.017.

privada sino mediante subasta, los liquidadores de sociedades anónimas sólo podían vender bienes inmuebles sociales mediante subasta y la normativa sobre contratos de los entes públicos impone como regla general el concurso y sólo de forma excepcional y con determinadas cautelas admite la adjudicación directa de los contratos. En casos como éstos (algunos de los cuales ya han desaparecido, porque la normativa en cuestión se ha ido haciendo más laxa) la subasta es –o era– «obligatoria» o «necesaria», en el sentido de que el promotor de una venta sólo podía llevarla a cabo previa la celebración de la correspondiente subasta y a favor precisamente del mejor postor en ésta”.

## II. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

“La nueva normativa de la ley del notariado pretende ser de aplicación general a todas las que hayan de celebrarse ante notario y serán supletoria de las regulaciones legales especiales”<sup>2</sup>. Así se desprende del art. 72.1 LN:

Será de *aplicación directa* a “las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una resolución judicial o administrativa, o de cláusula contractual o testamentaria, o en ejecución de un laudo arbitral o acuerdo de mediación o bien por pacto especial en instrumento público, o las voluntarias”.

Será de *aplicación subsidiaria* a “las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una disposición legal se regirán por las normas que respectivamente las establezcan y, en su defecto, por las del presente Capítulo”. Este es el caso de la subasta electrónica que se realiza en la venta notarial de bien inmueble hipotecado ya que el art. 129.2, apartados d) in fine, e) y h) que establecen que el régimen jurídico aplicable a la venta extrajudicial está integrado, en primer lugar, por la LH; en segundo lugar, por el RH (arts. 234 a 236), que determinará la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones, el procedimiento de subasta, las cantidades a consignar para tomar parte en la misma, las causas de suspensión, la adjudicación y sus efectos sobre los titulares de derechos o cargas posteriores, así como las personas que hayan de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación; en tercer lugar encontramos la LEC, que será de especial aplicación en lo referente a los tipos de subasta y sus condiciones y además tendrá carácter supletorio en todas aquellas materias no reguladas en la Ley y el Reglamento Hipotecario.

Por otra parte, la regulación contenida en estos preceptos de la LN debe completarse, a su vez, con la contenida en la LEC para las subastas electrónicas (art. 72.2 LN: “En todo caso, se aplicarán con carácter supletorio las normas que

2 JIMÉNEZ GALLEGOS, C.: *Función Notarial y Jurisdicción voluntaria*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, p. 565.

para las subastas electrónicas se establecen en la legislación procesal siempre que fueren compatibles”).

### III. CLASES.

#### I. Obligatorias.

El artículo 72.1 LN se refiere a ellas al decir a qué subastas se aplican las normas establecidas en el capítulo V LN: las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una disposición legal, en cumplimiento de una resolución judicial o administrativa, o de cláusula contractual o testamentaria, o en ejecución de un laudo arbitral o acuerdo de mediación o bien por pacto especial en instrumento público.

i) Subastas “en cumplimiento de una disposición legal”: Estas subastas se rigen por las normas que respectivamente las establezcan y, en su defecto, por las del presente capítulo de la LN.

Un caso importante de este tipo es la subasta que prevé el artículo 1872 del Código Civil para la ejecución de la prenda ordinaria. En el caso de mora en el desembolso de las aportaciones sociales pendientes o dividendos pasivos en una sociedad anónima no cotizada, el artículo 84 de la LSC no exige de forma expresa la subasta, hablando sólo de venta de las acciones por medio de fedatario público, pero la doctrina mercantilista más autorizada y la prudencia indican que esta venta a instancia de los administradores sociales debe verificarse necesariamente por el procedimiento de subasta, de manera que este caso encajaría también en este primer apartado del precepto.

En el caso de las subastas de los procedimientos extrajudiciales de ejecución hipotecaria o de ejecución de la prenda sin desplazamiento, también se trata de subastas notariales previstas como obligatorias en disposiciones legales (en ningún caso se podrían ejecutar estas garantías mediante una venta directa de los bienes por el acreedor). Otra cosa es que las normas específicas que regulan estos procedimientos exijan un pacto expreso en el título de constitución de la garantía para que sea posible acudir a esta ejecución notarial, lo que no sucede ni en la prenda ni en el caso de mora del accionista.

“Una cosa es que la subasta sea obligatoria o forzosa como único procedimiento posible para concertar una venta, y otra que la venta en sí misma sea obligatoria o forzosa. El tutor podía estar obligado a celebrar una subasta si quería vender un bien del tutelado, pero la iniciativa y decisión de vender eran suyas. En otros casos, sin embargo, no sólo es obligatoria o forzosa la subasta sino también la propia

venta o enajenación. Es lo que sucede en los procedimientos de ejecución forzosa para el pago de deudas, ya tengan por objeto bienes embargados o bienes objeto de una garantía real. En los casos en que la propia venta es forzosa, es decir, el titular de un bien o derecho se ve obligado a vender, aunque no quiera, lo normal es que la ley imponga como garantía para ese propietario el procedimiento de subasta. Pero, en cualquier caso, son dos cuestiones diferentes y distinguibles: el carácter forzoso de la venta y el carácter forzoso del procedimiento de subasta”<sup>3</sup>.

## 2. Voluntarias.

Las define indirectamente el art. 77 LN al señalar que “las subastas voluntarias podrán convocarse bajo condiciones particulares incluidas en el pliego de condiciones, debiendo éstas consignarse en el Portal de Subastas. Por ello, el solicitante, en el pliego de condiciones particulares, podrá aumentar, disminuir o suprimir la consignación electrónica previa y tomar cualquier otra determinación análoga a la expresada”.

Son subastas voluntarias todas aquellas que no son obligatorias.

A estas subastas “se aplicarán a las subastas voluntarias las reglas generales contenidas en el presente capítulo, sin sujeción de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 74”, referente a la valoración del bien objeto de la subasta (“si la valoración no estuviere contractualmente establecida o no hubiera sido suministrada por el solicitante cuando éste pudiera hacerlo por sí mismo, será fijada por perito designado por el Notario conforme a lo dispuesto en esta Ley. El perito comparecerá ante el Notario para entregar su dictamen y ratificarse sobre el mismo. Dicha valoración constituirá el tipo de la licitación. No se admitirán posturas por debajo del tipo”).

Por tanto, será libre el tipo de licitación y, si así lo desea el requirente, podrán admitirse posturas inferiores a dicho tipo.

## IV. PRESUPUESTOS.

### 1. Notario competente.

Las normas de competencia se aplican sólo para las subastas a celebrar en cumplimiento de una resolución judicial o administrativa.

De acuerdo con el art. 72.3 LN, “si no hubiera nada dispuesto, y la subasta fuera celebrada en cumplimiento de una resolución judicial o administrativa, será

---

3 GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA VALDECASAS, M.: «El expediente de subasta notarial», ob. cit., p. 1.018.

competente, en defecto de designación por acuerdo de todos los interesados entre los Notarios con residencia en el ámbito de competencia de la autoridad judicial o administrativa, el que designe el titular del bien o derecho subastado o de la mayor parte del mismo, si fueran varios, de entre los competentes. Si los diversos titulares fueran propietarios por partes iguales, la elección del Notario corresponderá a aquel que lo fuera con anterioridad. Si no se pudiera determinar a quién le corresponde la designación del Notario, o si no se comunicara a la autoridad judicial o administrativa por quien corresponda en el plazo de cinco días desde el requerimiento para efectuarla, se procederá a designar conforme a lo establecido reglamentariamente entre los que resulten competentes.

En los restantes casos, será Notario competente el libremente designado por todos los interesados. En su defecto y a falta de previsión al respecto, será competente el libremente designado por el requirente, si fuera un titular del bien o derecho subastado. Si no lo fuera, será competente el Notario hábil en el domicilio o residencia habitual del titular o de cualquiera de los titulares, si fueran varios, o el de la situación del bien o de la mayor parte de los bienes, a elección del requirente. También podrá elegir a un Notario de un distrito colindante a los anteriores”.

Por interesados hay que entender, en principio, como señala JIMÉNEZ GALLEGÓ<sup>4</sup>, que “lo serán el promotor del procedimiento en que se ha acordado la subasta y el propietario de la cosa objeto de la misma, así como todas aquellas personas con derechos que se vayan a ver afectados por la subasta”.

Si no se pudiera determinar a quién le corresponde la designación del Notario, o si no se comunicara a la autoridad judicial o administrativa por quien corresponda en el plazo de cinco días desde el requerimiento para efectuarla, se procederá a designar conforme a lo establecido reglamentariamente entre los que resulten competentes. Habida cuenta que no hay normativa reglamentaria específica, entendemos que se aplicará el sistema de turno previsto en los arts. 128 y 129 RN.

En todas las demás subastas, esto es, en las que no se celebran en cumplimiento de una resolución judicial o administrativa, rige el principio de libre elección por todos los interesados. En caso de falta de acuerdo, y a falta de previsión al respecto (cabría, así, la existencia de un pacto o una disposición testamentaria que estableciesen el sistema de designación de Notario), hay que acudir a las reglas de competencia que establece el art. 72.3 LN: en primer lugar, el Notario designado por el requirente siempre que este fuera un titular del bien o derecho subastado. Si no lo fuera, será competente el Notario del domicilio o residencia habitual de

4 JIMÉNEZ GALLEGÓ, C.: *Función Notarial y Jurisdicción voluntaria*, ob. cit., p. 751.



cualquiera de los titulares, o el que lo fuera donde esté situado el bien o la mayor parte de los bienes, a elección del requirente.

Por último, también podrá elegir a un Notario de un distrito colindante a los anteriores y, a pesar de esta dicción, debemos entender que también puede designarse cualquier Notario del mismo distrito ya que carecería de sentido que se pudiera elegir uno de los distritos colindantes y no del propio distrito notarial.

## **2. Requerimiento dirigido al Notario.**

El expediente se iniciará mediante requerimiento dirigido al Notario. Así se desprende del art. 73.I LN al decir que “el Notario, a requerimiento de persona legitimada para instar la venta de un bien, mueble o inmueble, o derecho determinado, procederá a convocar la subasta, previo examen de la solicitud, dando fe de la identidad y capacidad de su promotor y de la legitimidad para instarla”.

Este requerimiento adoptará la forma escrita y será realizado por el acreedor ejecutante o su representante legal o voluntario o por el titular del bien o derecho que pretende enajenarlo y entendemos que se formalizará en un acta notarial. Así se deduce del párr. 3º del art. 74.I LN cuando señala entre los datos que deben constar en el anuncio “el número de protocolo asignado a la apertura del acta”.

En esta acta, cuando se trate de subastas voluntarias, debe incluirse el pliego de condiciones. Así lo dice el art. 77 LN, según el cual, “las subastas voluntarias podrán convocarse bajo condiciones particulares incluidas en el pliego de condiciones, debiendo éstas consignarse en el Portal de Subastas. Por ello, el solicitante, en el pliego de condiciones particulares, podrá aumentar, disminuir o suprimir la consignación electrónica previa y tomar cualquier otra determinación análoga a la expresada”. Por ejemplo, un tipo mínimo de salida o la reserva del derecho a aceptar o no el remate.

## **3. Legitimación del requirente.**

Como se deduce del precepto señalado, el Notario está obligado a examinar la solicitud y a asegurarse de la identidad, capacidad y legitimación del promotor de la subasta. A este respecto, si este es el propietario del bien o derecho debe tener plena disponibilidad del mismo ya que se trataría de un acto de riguroso dominio. Cosa distinta es si el promotor es un acreedor, porque en este caso al tratarse de cobrar un crédito estaríamos ante un acto de administración.

En los supuestos en los que la subasta se produce para la satisfacción de un crédito u otro interés análogo, además de la legitimación, hay que acreditar el

incumplimiento de la obligación, que la deuda se ha liquidado correctamente y que el deudor ha sido requerido previamente de pago<sup>5</sup>.

#### 4. Objeto de la subasta.

A tenor del art. 73.2 LN, “el solicitante acreditará al Notario la propiedad del bien o derecho a subastar o su legitimación para disponer de él, la libertad o estado de cargas del bien o derecho, la situación arrendaticia y posesoria, el estado físico en que se encuentre, obligaciones pendientes, valoración para la subasta y cuantas circunstancias tengan influencia en su valor; así como, en su caso, la representación con que actúe” pero el Notario deberá comprobar el cumplimiento de estos extremos (art. 73.3 LN).

##### A) *Situación física y jurídica.*

En cuanto al estado físico, bastará la declaración del solicitante si no hay nada especial que reseñar, aunque la prudencia aconseja realizar un acta notarial de presencia en la que se incorporarían fotografías y, cuando ello fuera posible, un informe pericial.

En cuanto a su situación jurídica, en primer lugar, habrá que comprobar la titularidad y el estado de cargas, lo cual obliga al Notario a pedir información registral. En los casos de bienes o derechos no inscritos, será el solicitante quien deba acreditar estos extremos en el momento inicial. El Notario también deberá comprobar el estado de deudas que pueden afectar al potencial adquirente como es el caso del IBI y los gastos de comunidad.

Respecto a la situación arrendaticia y posesoria, bastará con la manifestación del requirente (como ocurre en las escrituras que documentan transmisiones o gravámenes). Obviamente, en la nota registral habrá que comprobar la constancia de los arrendamientos inscritos de bienes inmuebles.

Tratándose de acciones o participaciones sociales, el Notario debería exigir al requirente la presentación de una certificación del órgano encargado de la llevanza del libro registro de socios o de acciones nominativas en el que conste la titularidad y cargas.

##### B) *Valoración.*

El art. 73.2 LN exige la acreditación al notario para que éste acepte el requerimiento de la valoración del bien o derecho objeto de la subasta. Sin

---

5 Vid. GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA-VALDECASAS, M.: «El expediente de subasta notarial», ob. cit., pp. 1.028 y 1.029.

embargo, del apartado 3 del art. 74, que veremos más adelante, se desprende que la existencia de una valoración previa del bien acreditada al notario no es requisito de la incoación del expediente.

## V. INICIACIÓN DEL EXPEDIENTE.

### I. Comunicación al Registro Público Concursal.

De acuerdo con el art. 74.3 LN, “el Notario, tras comprobar el cumplimiento de los anteriores extremos y previa consulta al Registro Público Concursal a los efectos previstos en la legislación especial, aceptará, en su caso, el requerimiento. Si acordare su procedencia, el Notario pondrá en conocimiento del Registro Público Concursal la existencia del expediente con expresa especificación del número de identificación fiscal del titular persona física o jurídica cuyo bien vaya a ser objeto de la subasta. El Registro Público Concursal notificará al Notario que esté conociendo del expediente la práctica de cualquier asiento que se lleve a cabo asociado al número de identificación fiscal notificado a los efectos previstos en la legislación concursal.

El Notario pondrá en conocimiento del Registro Público Concursal la finalización del expediente cuando la misma se produzca”.

El Notario, antes de otorgarse el requerimiento, debe consultar el Registro Público Concursal. Si el titular del bien o derecho ha sido declarado en concurso el expediente de subasta no puede comenzar salvo que así se disponga por el Juez del concurso. Y, una vez aceptado el requerimiento, el primer acto que debe realizar el Notario es, precisamente, la comunicación al Registro Público Concursal de la existencia del expediente de subasta identificando a la persona física o jurídica (NIF) titular del bien objeto de la misma. Esta comunicación se hace por vía telemática, hoy, a través de la web del Colegio de Registradores.

Como se observa, la ley impone a dicho Registro la obligación de información continuada al Notario (también debería darse al Portal de Subastas). Si el titular del bien o derecho subastado es declarado en concurso la tramitación del expediente debe suspenderse salvo que el juez del concurso resuelva lo contrario.

El Notario deberá comunicar al Registro la finalización del expediente de subasta. Si bien la ley no fija un plazo concreto para ello, el precepto dice *cuando la misma se produzca*, por lo que hay que entender que debe ser en el menor plazo posible. Una vez recibida esta comunicación finaliza la obligación del Registro Público concursal de dar información continuada.

## 2. Certificación de dominio y cargas.

A tenor del art. 74.4 LN, "acordada su celebración, si se tratara de un inmueble o derecho real inscrito en el Registro de la Propiedad o bienes muebles sujetos a un régimen de publicidad registral similar al de aquéllos, el Notario solicitará por procedimientos electrónicos certificación registral de dominio y cargas. El Registrador expedirá la certificación con información continuada por igual medio y hará constar por nota al margen de la finca o derecho esta circunstancia. Esta nota producirá el efecto de indicar la situación de venta en subasta del bien o derecho y caducará a los seis meses de su fecha salvo que con anterioridad el Notario notifique al Registrador el cierre del expediente o su suspensión, en cuyo caso el plazo se computará desde que el Notario notifique su reanudación.

El Registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al Notario y al Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial.

El Portal de Subastas recogerá la información proporcionada por el Registro de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido".

El siguiente trámite a la comunicación al Registro Público Concursal es la solicitud de la certificación de dominio y cargas al Registro de la propiedad o al de bienes muebles, siempre y cuando los bienes o derechos objeto de la subasta estuvieron inscritos en alguno de estos registros. Esta solicitud debería hacerse por vía telemática sin que sea requisito acompañar el acta de inicio habida cuenta que estará incompleta, aunque en el escrito de solicitud de hacerse mención a esta, su fecha y número de protocolo.

El Registrador expedirá la certificación con información continuada también por vía telemática y hará constar por nota al margen de la finca o derecho esta circunstancia. Esta nota produce el efecto de indicar la situación de venta en subasta del bien o derecho y caducará a los seis meses.

La ley impone al Registro la información continuada que debe remitirse tanto al Notario como al Portal de subastas del BOE, en ambos casos "inmediatamente y de forma telemática".

## 3. Valoración de los bienes.

De acuerdo con el art. 74.3 LN, "si la valoración no estuviere contractualmente establecida o no hubiera sido suministrada por el solicitante cuando éste pudiera hacerlo por sí mismo, será fijada por perito designado por el Notario conforme a

lo dispuesto en esta Ley. El perito comparecerá ante el Notario para entregar su dictamen y ratificarse sobre el mismo. Dicha valoración constituirá el tipo de la licitación. No se admitirán posturas por debajo del tipo”.

Este precepto se ubica a continuación del anuncio de la subasta y de la notificación al titular de la cosa y a los titulares de derechos y cargas y otros interesados. No obstante, la valoración debe ser previa habida cuenta que el valor del bien o derecho objeto de la subasta es uno de los datos que debe publicarse en el portal de subastas.

Lo habitual es que la valoración haya sido establecida en el procedimiento judicial o administrativo o por acuerdo de las partes. Si no es así, las reglas de valoración incluidas en este precepto se aplican tanto en los supuestos en los que la decisión de vender se impone al propietario como en los casos en los que la decisión corresponde a este, pero se exige que la venta se realice a través del trámite de subasta. Por tanto, estas normas sólo se exceptúan en los casos de subastas voluntarias.

La valoración se hará por un perito designado por el Notario. Para ello será de aplicación lo establecido en el art. 50 LN (“1. En el mes de enero de cada año se interesará por parte del Decano de cada Colegio Notarial de los distintos Colegios profesionales, de entidades análogas, así como de las Academias e instituciones culturales y científicas que se ocupen del estudio de las materias correspondientes al objeto de la pericia el envío de una lista de colegiados o asociados dispuestos a actuar como peritos, que estará a disposición de los Notarios en el Colegio Notarial. Igualmente podrán solicitar formar parte de esa lista aquellos profesionales que acrediten conocimientos necesarios en la materia correspondiente, con independencia de su pertenencia o no a un Colegio Profesional. La primera designación de cada lista se efectuará por sorteo realizado en presencia del Decano del Colegio Notarial, y a partir de ella se efectuarán por el Colegio las siguientes designaciones por orden correlativo conforme sean solicitadas por los Notarios que pertenezcan al mismo. 2. Cuando haya de designarse perito a persona sin título oficial, práctica o entendida en la materia, previa citación de las partes, se realizará la designación por el procedimiento establecido en el apartado anterior, usándose para ello una lista de personas que cada año se solicitará de sindicatos, asociaciones y entidades apropiadas, y que deberá estar integrada por al menos cinco de aquellas personas. Si, por razón de la singularidad de la materia de dictamen, únicamente se dispusiera del nombre de una persona entendida o práctica, se recabará de las partes su consentimiento y sólo si todas lo otorgan se designará perito a esa persona”). Si designado el perito éste renunciara, deberá procederse al nombramiento de otro.

“La valoración del perito se impone a todos, ya sea al propietario del bien o derecho subastado, el solicitante no propietario o cualesquiera titulares de derechos. La ley no ha diseñado un mecanismo para el caso de oposición a esa valoración, a diferencia de lo que ocurre en la ejecución civil (vid. art. 639 LEC). Seguramente es un tal incidente no procede de una actuación notarial”<sup>6</sup>.

La LN no dice nada sobre los supuestos en los que haya cargas. Si bien en las subastas forzosas habrá purga de los derechos posteriores al derecho del acreedor solicitante de la subasta, los derechos anteriores se mantendrán y el rematante adquirirá el bien con dichas cargas. Por otra parte, en las subastas voluntarias, las cargas no se verán afectadas, ni las anteriores ni las posteriores al inicio de la subasta. A falta de regulación, hay que entender que el perito dará una valoración teniendo en cuenta las mismas.

#### 4. Anuncio.

La subasta es un procedimiento de carácter público y ello exige una publicidad previa. Esta es una de las principales garantías de los que intervienen en el expediente y, en su caso, de los terceros. La publicidad de la subasta se cumple a través de los anuncios.

El art. 74 LN establece:

“1. El anuncio de la convocatoria de la subasta se publicará, además de los lugares designados por el promotor del expediente, en el “Boletín Oficial del Estado”.

La convocatoria de la subasta deberá anunciarse con una antelación de, al menos, 24 horas respecto al momento en que se haya de abrir el plazo de presentación de posturas.

El anuncio contendrá únicamente su fecha, el nombre y apellidos del Notario encargado de la subasta, lugar de residencia y número de protocolo asignado a la apertura del acta, y la dirección electrónica que corresponda a la subasta en el Portal de Subastas. En éste se indicarán las condiciones generales y particulares de la subasta y de los bienes a subastar, así como cuantos datos y circunstancias sean relevantes y la cantidad mínima admisible para la licitación en su caso. La certificación registral, tratándose de bienes sujetos a publicidad registral, podrá consultarse a través del Portal de Subastas, que informará de cualquier alteración en su titularidad o estado de cargas. También se indicará, en su caso, la posibilidad

---

6 JIMÉNEZ GALLEGO, C.: *Función Notarial y Jurisdicción voluntaria*, ob. cit., p. 582.

de visitar el inmueble objeto de subasta o de examinar con las necesarias garantías el bien mueble o los títulos acreditativos del crédito, si procediera”.

Por tanto, hoy, el anuncio de la subasta electrónica tiene un contenido normalizado y se limita a dar una dirección electrónica. Siguiendo ese enlace se accede a una página web en la que aparece el anuncio de la subasta cuyo contenido es el resultado de los datos que el Notario debe cumplimentar necesariamente en la aplicación informática del Portal de Subastas del BOE y que son los siguientes:

- *Primer bloque:*

Datos del interesado (número de identificación fiscal, nombre, apellidos y dirección del titular de los bienes o derechos) si la subasta es voluntaria y del acreedor y su representante si es una subasta extrajudicial.

- *Segundo bloque:*

a) Se consignan los datos de la subasta:

Forma de adjudicación: Se podrá elegir la forma de adjudicación de los lotes subastados, si existen dos interesados y se subastan varios lotes, se podrá indicar si la adjudicación de los lotes será conjunta o separada.

Luego se especificará el número de lotes si hay más de uno.

b) Datos del protocolo: número de protocolo y el año del documento.

- *Tercer bloque:*

Aquí se identifican los datos del bien o bienes y los importes de cada uno de ellos.

a) Cada bien o derecho y su descripción. Se distingue entre bienes muebles, inmuebles o vehículos

Si es inmueble, subtipo (vivienda, local comercial, garaje, trastero, nave industrial, solar, finca rústica, otros), descripción, cargas, inscripción registral, referencia catastral, IDUFIR, certificación registral (CSV), país en el que se encuentra el bien (obviamente España), título jurídico, provincia, población, código postal, dirección, si es o no vivienda habitual del ejecutado, si es o no visitable, situación posesoria y la información adicional que se considere oportuna. También se pueden adjuntar archivos con imágenes con un tamaño máximo de 25 Mb. Sólo son imprescindibles tipo de bien, subtipo de inmueble, descripción, provincia, población y dirección.

b) Datos de los importes: importes relativos a la subasta o a los diferentes lotes que la conforman y, concretamente:

- Importe reclamado: importe mínimo que el interesado desea obtener en la subasta

- Importe tasación: importe de la tasación del o de los bienes subastados.

- Importe de la consignación: importe de la consignación que deberán hacer cuando se realice una puja (5% del valor de tasación de acuerdo con el art. 75.l regla 4ª LN). En las subastas voluntarias el interesado puede fijar otro importe, incluso el 100% del valor).

- Postura mínima: importe de la postura mínima de la subasta.

La fijación de una puja mínima coincidente con el tipo de salida no tiene sentido en una subasta única, cuando este es el sistema obligatorio de adjudicación. Si la subasta fuera voluntaria el requirente podría establecer como condición de la misma un tipo mínimo de salida (subasta al alza) pero en las subastas necesarias esto no parece lo más oportuno.

- Incremento entre posturas: importe del incremento entre posturas de la subasta.

- *Cuarto bloque:*

Aquí se consigna la documentación relativa a la subasta que puede resultar de interés. Deberá consignar como mínimo un archivo.

Yo aquí incluiría en el caso de bienes inmuebles, la certificación registral, la gráfica y descriptiva del catastro, certificación del IBI y de los gastos de comunidad. Si hay acta de presencia y fotos del inmueble también.

En el caso de acciones y participaciones sociales, nota del Registro Mercantil, estatutos de la sociedad, si se dispone de ellos.

Si son vehículos, matrícula y año de matriculación.

Y, en todo caso, el informe de tasación si lo hay.

- *Quinto bloque:*

Cuenta de consignaciones. Todo Notario tiene una cuenta bancaria especial de consignaciones.



## 5. Notificaciones.

### A) Al titular del bien

De acuerdo con el art. 74.2 LN, “el Notario notificará al titular del bien o derecho el contenido del anuncio. También le requerirá para que comparezca en el acta, en defensa de sus intereses.

La diligencia se practicará bien personalmente, bien mediante envío de carta certificada con acuse de recibo al domicilio fijado registralmente o, en su defecto, en documento público, o tratándose de bienes no registrados, se remitirá al domicilio habitual acreditado. Si el domicilio no fuere conocido, la notificación se realizará mediante edictos.

La diligencia se practicará bien personalmente, bien mediante envío de carta certificada con acuse de recibo o en cualquiera de las formas previstas por la legislación notarial al domicilio fijado registralmente. Tratándose de bienes no registrados, se dirigirá al domicilio habitual acreditado. Si el domicilio no fuere conocido, la notificación se realizará mediante edictos”.

La notificación del anuncio exige que el Notario espere a su publicación en el BOE. Esto es lo que se deduce de la interpretación literal del precepto e implica que la subasta empezará antes de que tenga lugar dicha notificación ya que su comienzo es automático (24 horas después de la publicación), sin que el notario pueda actuar a este respecto. Esto hace aconsejable que la notificación se produzca con anterioridad especificando en la misma la fecha de inicio del procedimiento por parte del notario, esto es, la fecha en la que éste va a activar el procedimiento en la plataforma SIGNO (Sistema Integrado de Gestión del Notariado) haciendo constar que a partir de esa fecha puede producirse la publicación en el BOE (en la práctica entre uno y siete días después) y que la misma estará a su disposición en la notaría. En este mismo sentido parece manifestarse JIMÉNEZ GALLEGÓ<sup>7</sup>.

En cuanto a la forma de la notificación, la norma admite formas alternativas, a libre elección del Notario:

– La *notificación practicada personalmente*. Entiendo que cabe tanto la comparecencia del Notario en el domicilio del titular o la recepción por este en la propia Notaría. En cuanto a la primera, no debe entenderse que la cédula debe entregarse personalmente a la misma persona notificada. “Teniendo en cuenta que se admite libremente la remisión por correo certificado, la diligencia de notificación realizada personalmente por el notario no tendría por qué entenderse

7 JIMÉNEZ GALLEGÓ, C.: *Función Notarial y Jurisdicción voluntaria*, ob. cit., p. 586.

personalmente con el propio titular, basta con que se entregue la cédula en el domicilio de éste a la persona que encuentre allí el notario de acuerdo con las normas generales sobre las notificaciones notariales a las que estaría remitiendo el párrafo tercero antes transcrito cuando se refiere a cualquiera de las formas previstas por la legislación notarial”<sup>8</sup>.

– También cabe la *remisión de carta certificada con acuse de recibo* al domicilio fijado registralmente o, en su defecto, en documento público, o tratándose de bienes no registrados, se remitirá al domicilio habitual acreditado, debe entenderse que por el promotor del expediente.

Esta notificación por correo certificado al propietario o a los titulares de derechos a que se refiere el último párrafo de esta norma se puede realizar por el Notario que instruye el expediente aun no siendo competente en el lugar de destino de la notificación, y ello por aplicación de las normas generales de las actas de notificación recogidas en el RN. “No obstante, dicho esto, nos parece que, tratándose en especial del titular del bien o derecho no solicitante de la subasta, cualquier precaución es poca, y que – pese al planteamiento alternativo de la norma – la notificación personal (en su caso, con intervención del notario del domicilio del titular) debe intentarse siempre, dando a la notificación por correo y en su caso por edictos un carácter completamente subsidiario, aunque sólo sea por los inconvenientes prácticos derivados de una notificación por correo. Si el destinatario de la carta no se encuentra en el domicilio o se niega a recibirla, se le deja un aviso y se le da un plazo para que pueda pasar por la oficina de Correos a retirar la carta. Mientras tanto, la diligencia notarial de notificación estará abierta, sin que el propio notario remitente sepa a qué atenerse, acerca de si la notificación ha sido practicada o no. Por esto, siempre será más conveniente que la notificación se intente personalmente por el notario, en su caso, con intervención de un segundo notario que sea competente por razón del territorio”<sup>9</sup>.

– En cuanto a la práctica de la diligencia en «*cualquiera de las formas previstas en la legislación notarial*», parece que se está refiriendo a la notificación mediante entrega de la cédula “a cualquier persona que se encuentre en el lugar designado y haga constar su identidad. Si nadie se hiciera cargo de la notificación, se hará constar esta circunstancia. Cuando el edificio tenga portero podrá entenderse la diligencia con el mismo” tal como establece el art. 202 RN. Tal vez se esté pensando en dejar el camino abierto para otro tipo de comunicaciones como las electrónicas.

8 GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA-VALDECASAS, M.: «El expediente de subasta notarial», ob. cit., p. 1.045.

9 GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA-VALDECASAS, M.: «El expediente de subasta notarial», ob. cit., p. 1.046.

- Por último, en cuanto a la notificación mediante edictos, sólo se admite en el caso de que el domicilio del notificado no fuere conocido. Lo que no dice la norma es qué tipo de publicidad hay que dar a esos edictos y durante qué tiempo.

#### *B) A los titulares de derechos y cargas*

A tenor del art. 74.2 LN, “el Notario comunicará por los mismos medios, en su caso, la celebración de la subasta a los titulares de derechos y de las cargas que figuren en la certificación de dominio, así como a los arrendatarios u ocupantes que consten identificados en la solicitud. Si no pudiera localizarlos, le dará la misma publicidad que la que se prevé para la subasta”.

Como señala el autor antes citado, “una notificación como ésta sólo tiene sentido si se trata de titulares de derechos o cargas que pueden verse afectados en su posición por la venta que tenga lugar en virtud de la subasta y por ello tienen interés en conocer que ésta va a tener lugar para, en su caso, participar si lo consideran conveniente para sus derechos. Pero esto es algo que solo tiene sentido en el caso de titulares de derechos que van a resultar «purgados» por efecto de esta venta. Y éste no es, desde luego, el caso respecto de todos los titulares de derechos o cargas que aparecen en la certificación de dominio y cargas (serán purgados sólo los derechos inscritos con posterioridad a la inscripción de la hipoteca o prenda inscribible que se ejecute, e incluso ninguno en aquellos casos en que la subasta no se promueve para la ejecución de una garantía real o un embargo). Por tanto, pese al tenor literal tan categórico de esta norma, parece que esta exigencia de notificación podría relativizarse en atención a esta posible eficacia limitada del expediente (el artículo 659.I LEC sólo exige notificación a los titulares de cargas o derechos reales que consten en asientos posteriores al del derecho del ejecutante)”. Por mi parte, entiendo que, dado que se exige por la norma, lo prudente es hacerla.

#### **6. Oposición del titular o de un tercero.**

El art. 74.4 LN prevé la posibilidad de que el titular del bien distinto del solicitante o un tercero que se considere con derecho a ello comparezcan en el expediente oponiéndose a la celebración de la subasta, pero esta oposición no suspende la tramitación del expediente.

El Notario hará constar esa oposición y las razones y documentos que para ello aduzcan con reserva de las acciones que fueran procedentes. La oposición sólo produce la suspensión del procedimiento cuando se justifique la interposición de la correspondiente demanda (hay que entender judicial), procediéndose a su reanudación si no se admitiera ésta.

“En los casos en que se formula una simple oposición sin que se acredite todavía la interposición de una demanda judicial, no parece que baste con que el notario haga constar esa oposición mediante una diligencia extendida en el acta de subasta, sino que también debería comunicar la existencia y contenido de esa diligencia al Portal de Subastas de la AEBOE al efecto de que se incluya en la información a disposición de todos los interesados en la subasta, para que éstos puedan conocer y valorar el riesgo que asumen de participar en una subasta que ha suscitado tal oposición. Lo cual a su vez presupone que esa constancia de oposición con reserva de acciones debería destruir la posible buena fe de los participantes en la subasta respecto de las circunstancias determinantes de esa oposición”<sup>10</sup>.

## VI. CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA ELECTRÓNICA.

### I. Inicio.

De acuerdo con el art. 75.I LN, “la subasta electrónica se realizará con sujeción a las siguientes reglas:

1.<sup>a</sup> La subasta tendrá lugar en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, a cuyo sistema de gestión estarán conectados los Notarios a través de los sistemas informáticos del Consejo General del Notariado. Todos los intercambios de información que deban realizarse entre los Notarios y el Portal de Subastas se realizarán de manera telemática”.

Efectivamente, los notarios estamos conectados con el Portal de Subastas a través de SIGNO (Sistema Integrado de Gestión del Notariado). Es a través de este sistema como se realiza el intercambio y la recepción de información procedente de dicho Portal.

“2.<sup>a</sup> La subasta se abrirá transcurridas, al menos, 24 horas desde la fecha de publicación del anuncio en el “Boletín Oficial del Estado”, una vez haya sido remitida al Portal de Subastas la información necesaria para el comienzo de la misma.

3.<sup>a</sup> Una vez abierta la subasta solamente se podrán realizar pujas electrónicas durante, al menos, un plazo de veinte días naturales desde su apertura. Su desarrollo se ajustará, en todo aquello que no se oponga al presente capítulo, a las normas establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil que le fueren aplicables. En todo caso, el Portal de Subastas informará durante su celebración de la existencia y cuantía de las pujas”.

10 GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA VALDECASAS, M.: «El expediente de subasta notarial», ob. cit., p. 1.048.

La norma remite en lo aquí no previsto sobre desarrollo de la subasta electrónica a las normas de la LEC. Estas normas se encuentran en los artículos 648 y 649 LEC. El primero de los preceptos tras reiterar las reglas anteriores añade las siguientes reglas:

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

- Para poder participar en la subasta electrónica, los interesados deberán estar dados de alta como usuarios del sistema, accediendo al mismo mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos de acuerdo con lo previsto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica, de forma que en todo caso exista una plena identificación de los licitadores. El alta se realizará a través del Portal de Subastas mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos e incluirá necesariamente todos los datos identificativos del interesado. A los ejecutantes se les identificará de forma que les permita comparecer como postores en las subastas dimanantes del procedimiento de ejecución por ellos iniciado sin necesidad de realizar consignación.

- El ejecutante, el ejecutado o el tercer poseedor, si lo hubiere, podrán, bajo su responsabilidad y, en todo caso, a través de la oficina judicial ante la que se siga el procedimiento, enviar al Portal de Subastas toda la información de la que dispongan sobre el bien objeto de licitación, procedente de informes de tasación u otra documentación oficial, obtenida directamente por los órganos judiciales o mediante Notario y que a juicio de aquéllos pueda considerarse de interés para los posibles licitadores.

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

Por su parte, el art. 649 LEC establece:

“1. La subasta admitirá posturas durante un plazo de veinte días naturales desde su apertura. La subasta no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura, siempre que ésta fuera superior a la mejor realizada hasta ese momento, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días a que se refiere este artículo por un máximo de 24 horas.

En el caso de que el Secretario judicial [Notario] tenga conocimiento de la declaración de concurso del deudor, suspenderá mediante decreto la ejecución y procederá a dejar sin efecto la subasta, aunque ésta ya se hubiera iniciado. Tal circunstancia se comunicará inmediatamente al Portal de Subastas.

2. La suspensión de la subasta por un periodo superior a quince días llevará consigo la devolución de las consignaciones, retrotrayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. La reanudación de la subasta se realizará mediante una nueva publicación del anuncio como si de una nueva subasta se tratase”.

Toda esta normativa no hace referencia alguna a la posibilidad de pujas a calidad de ceder el remate a un tercero lo que sí contemplaba el anulado artículo 220 RN y recoge hoy el art. 647.3 LEC (“Solo el ejecutante o los acreedores posteriores podrán hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el Secretario judicial responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago o consignación del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente. Igual facultad corresponderá al ejecutante si solicitase, en los casos previstos, la adjudicación del bien o bienes subastados”). Debemos concluir que tal posibilidad no existe, esto es, los postores pujan por sí y no puede ceder su posición de rematante a un tercero. Opinión contraria mantiene LÓPEZ CANO<sup>11</sup>.

Otra cuestión interesante es la inadmisión de posturas por debajo del tipo. De acuerdo con el art. 74.3 LN, “si la valoración no estuviere contractualmente establecida o no hubiera sido suministrada por el solicitante cuando éste pudiera hacerlo por sí mismo, será fijada por perito designado por el Notario conforme a lo dispuesto en esta Ley. El perito comparecerá ante el Notario para entregar su dictamen y ratificarse sobre el mismo. Dicha valoración constituirá el tipo de la licitación. No se admitirán posturas por debajo del tipo”. Se está fijando así una subasta sólo al alza lo que, en la práctica, hace difícilmente viable la misma. Y es,

---

<sup>11</sup> LÓPEZ CANO, J.: *Formularios notariales: Ley de jurisdicción voluntaria, subastas notariales y concordancia entre el catastro y el registro*, La Ley, Las Rozas (Madrid), 2015, p. 399.

desde luego, contrario a la regulación de la subasta electrónica de bienes muebles (el art. 650 LEC que regula la adjudicación en los supuestos de posturas inferiores al 50% del valor del avalúo) y de bienes inmuebles (el art. 670 LEC regula las posturas inferiores al 70% del valor de salida).

Este requisito del art. 74.3 LN de no admitir posturas por debajo del tipo de salida, que tiene su lógica en el contexto de la LN que no establece unos valores mínimos de adjudicación del bien subastado, plantea serios problemas en los supuestos de venta extrajudicial de acciones y otras formas de participación sociales ya que el art. 635.2 LEC establece que “si lo embargado fueren acciones o participaciones societarias de cualquier clase, que no coticen en Bolsa, la realización se hará atendiendo a las disposiciones estatutarias y legales sobre enajenación de las acciones o participaciones y, en especial, a los derechos de adquisición preferente. A falta de disposiciones especiales, la realización se hará a través de notario o corredor de comercio colegiado”.

Aquí surgiría la duda respecto al ámbito de aplicación del Capítulo V de la LN sobre el expediente de subasta notarial ya que el art. 72.I establece que “las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una disposición legal se registrarán por las normas que respectivamente las establezcan y, en su defecto, por las del presente Capítulo. Las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una resolución judicial o administrativa, o de cláusula contractual o testamentaria, o en ejecución de un laudo arbitral o acuerdo de mediación o bien por pacto especial en instrumento público, o las voluntarias se registrarán, asimismo, por las normas del presente Capítulo”.

En estos casos entiendo preferente la aplicación del art. 650 LEC del que se deriva que no hay “postura mínima”. Y ello porque no tiene sentido que las subastas judiciales y extrajudiciales en ejecución de garantías reales mobiliarias (como ocurre en las inmobiliarias) no se rijan por los mismos criterios.

Por otra parte, los mismos criterios que sigue la LEC de adjudicación en función del porcentaje del importe de la postura sobre el valor de salida se siguen en el art. 87, regla 6ª LHMPSD (redacción dada por la disposición final 13.3 de la Ley 15/2015, de 2 de julio) para los supuestos de ejecución mediante venta extrajudicial<sup>12</sup>.

“4.ª Para poder participar en la subasta será necesario estar en posesión de la correspondiente acreditación para intervenir en la misma, tras haber consignado en forma electrónica el 5 por 100 del valor de los bienes o derechos”.

---

12 Vid. ADAN DOMENECH, F.: “La venta extrajudicial de la hipoteca mobiliaria”, *Cuadernos de Derecho y Comercio* n° 64, diciembre 2015, pp. 13 y ss.

En materia de consignaciones hay que tener en cuenta el Real Decreto 1011/2015, de 6 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para formalizar el sistema de consignaciones en sede electrónica de las cantidades necesarias para tomar parte en las subastas judiciales y notariales y la Resolución de 13 de octubre de 2016, conjunta de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, y de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se establecen el procedimiento y las condiciones para la participación por vía telemática en procedimientos de enajenación de bienes a través del portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, modificada por Resolución de 28 de marzo de 2017.

La regla 4ª finaliza diciendo que “si el solicitante quisiera participar en la subasta no le será exigida la constitución de esa consignación. Tampoco le será exigida a los copropietarios o cotitulares del bien o derecho a subastar”.

## 2. Cierre.

A tenor del art. 75.2 LN, “en la fecha de cierre de la subasta y a continuación del mismo, el Portal de Subastas remitirá al Notario información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vencedora, así como, por orden decreciente de importe y cronológico en el caso de ser este idéntico, de todas las demás que hubieran optado por la reserva de postura.

El Notario extenderá la correspondiente diligencia en la que hará constar los aspectos de trascendencia jurídica; las reclamaciones que se hubieren presentado y la reserva de los derechos correspondientes ante los Tribunales de Justicia; la identidad del mejor postor y el precio ofrecido por él, las posturas que siguen a la mejor y la identidad de los postores; el juicio del Notario de que en la subasta se han observado las normas legales que la regulan, así como la adjudicación del bien o derecho subastado por el solicitante. El Notario cerrará el acta, haciendo constar en ella que la subasta ha quedado concluida y el bien o derecho adjudicado, procediendo a su protocolización.

Si no concurriere ningún postor, el Notario así lo hará constar, declarará desierta la subasta y acordará el cierre del expediente”.

“En la fecha de cierre de la subasta” el Notario recibe en su correo corporativo un mensaje que le advierte del cierre y en la aplicación de SIGNO una certificación de “la postura telemática que hubiera resultado vencedora, así como por orden decreciente de importe y cronológico en el caso de ser este idéntico, de todas las demás que hubieran optado por la reserva de la postura”. De aquí se deduce la posibilidad de posturas de idéntico importe, teniendo preferencia la realizada en



primer lugar. Esta referencia es importante para el caso en el que el primer postor no complete su puja.

Como señala GONZÁLEZ-MENESES, “la subasta que tiene lugar en virtud de estos expedientes notariales de subasta en realidad no es una «subasta notarial». La subasta, en sí misma, se realiza sin intervención del notario. El notario no tiene que hacer un seguimiento de la web donde se desarrolla, ni de las consignaciones para poder participar, ni de las pujas que se van realizando, ni de cuál ha sido la mejor postura y del orden de las restantes posturas. Todo esto, que es lo fundamental de una ceremonia de subasta, está fuera de la competencia y responsabilidad del notario y confiado a un sistema dotado de oficialidad pero que opera fuera del control tanto del notario individual que dirige el expediente como de la corporación notarial. La intervención del notario tiene lugar en la fase previa a la subasta, siendo su misión fundamental apreciar la legitimación de la persona que promueve el expediente y la legitimidad de su pretensión, así como en la fase subsiguiente al cierre de la subasta”<sup>13</sup>.

El precepto continúa señalando que, recibida del Portal de Subastas la mencionada certificación, “el notario extenderá la correspondiente diligencia en la que hará constar los aspectos de trascendencia jurídica: las reclamaciones que se hubieran presentado y la reserva de los derechos correspondientes ante los Tribunales de Justicia...”. Plantea dudas la referencia a las “reclamaciones”. Parecería remitirse a las que menciona el art. 74.4 LN pero la diligencia a la que ahora nos referimos se extiende después del cierre de la subasta y a la vista de la certificación recibida del Portal de Subastas. Por el contrario, las reclamaciones del titular de los bienes o de un tercero interesado en los bienes y la correspondiente reserva expresa de acciones deben hacerse constar mediante una diligencia en el momento en que tiene lugar la correspondiente comparecencia ante él y debe ser notificada al Portal de Subastas para ser incluida en la información a disposición de los postores para que éstos puedan tenerla en cuenta a la hora de formular sus posturas y no puedan alegar buena fe.

La norma continúa exigiendo la constancia de “la identidad del mejor postor y el precio ofrecido por él, las posturas que siguen a la mejor y la identidad de los postores”. Respecto al “juicio del notario de que en la subasta se han observado las normas legales que la regulan”, como señala GONZÁLEZ-MENESES, “no tiene demasiado contenido, por cuanto la regulación legal de la subasta electrónica es bastante esquemática, como hemos visto, y la regularidad de dicho proceso electrónico descansa más en la fiabilidad del sistema y aplicación informática

---

13 GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA-VALDECASAS, M.: «El expediente de subasta notarial», ob. cit., p. 1.051.

correspondiente y en lo certificado por el propio Portal de Subastas que en apreciación alguna por parte del notario interviniente”<sup>14</sup>.

También deberá hacerse constar “la adjudicación del bien o derecho subastado por el solicitante”. A este respecto hay que señalar que no es del todo correcta esta expresión, ya que la transmisión o atribución de la propiedad del bien o derecho subastado no se produce todavía ya que es necesario pagar la diferencia entre el su postura y el importe de la consignación; y, después, en si caso, se requerirá la consiguiente escritura pública. Por tanto, el contenido de la diligencia se limitará a la conservación de quien ha sido mejor postor y su postura.

Este precepto termina diciendo: “El Notario cerrará el acta, haciendo constar en ella que la subasta ha quedado concluida y el bien o derecho adjudicado, procediendo a su protocolización”. A este respecto hay que señalar: primero, el Notario hará constar que “la subasta ha quedado concluida”, pero, no queda concluido el expediente y, por tanto, no procede a cerrar el acta. Segundo, tampoco es correcta la referencia al “bien o derecho adjudicado” ya que, como hemos dicho anteriormente, no es propiamente adjudicación. Por último, en cuanto a la protocolización del acta, ya hemos dicho que esta formará parte del protocolo notarial desde el momento de su otorgamiento ya que el art. 74.I LN exige la mención del número de protocolo en el anuncio. Las diligencias posteriores serán objeto de incorporación a dicha acta, pero esta queda incorporada al protocolo desde el primer momento.

Concluye este precepto señalando que “si no concurriere ningún postor, el Notario así lo hará constar, declarará desierta la subasta y acordará el cierre del expediente”. Como se observa, la LN no contempla la posibilidad de que el acreedor, promotor del expediente de venta en subasta para la satisfacción de su crédito, pueda adjudicarse el bien en caso de quedar desierta la subasta, ya sea por el mismo tipo de la subasta o un determinado porcentaje de éste, ya sea por el importe de la deuda pendiente quedando ésta extinguida. Lo único que puede hacer el acreedor es intervenir en la subasta como postor, en cuyo caso, si resulta el único o mejor postor, podría compensar el precio por él ofrecido – como mínimo, el tipo de subasta– con el importe del crédito existente a su favor, abonando la diferencia, en su caso, al deudor.

Como es evidente, esta regulación genérica de la legislación notarial no es coincidente ni con lo dispuesto en la normativa sobre el procedimiento de venta notarial de bienes hipotecados, ni tampoco con la regulación de la venta notarial de bienes pignorados que, a este respecto, serán de aplicación preferente.

---

14 GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA-VALDECASAS, M.: «El expediente de subasta notarial», ob. cit., p. 1.052.

### 3. Actuaciones posteriores al cierre.

De acuerdo con el art. 75.3 LN, “en diligencias sucesivas se harán constar, en su caso, el pago del resto del precio por el adjudicatario en el plazo de diez días hábiles en la entidad adherida al Portal de Subastas a disposición del Notario; la entrega por el Notario al solicitante o su depósito a disposición judicial o a favor de los interesados de las cantidades que hubiere percibido del adjudicatario; y la devolución de las consignaciones electrónicas hechas para tomar parte en la subasta por personas que no hayan resultado adjudicatarias.

La devolución de las consignaciones hechas para tomar parte en la subasta por personas que no hayan resultado adjudicatarias, no se efectuará hasta que no se haya abonado el total del precio de la adjudicación si así se hubiera solicitado por parte de los postores.

Si el adjudicatario incumpliere su obligación de entrega de la diferencia del precio entre lo consignado y lo efectivamente rematado, la adjudicación se realizará al segundo o sucesivo mejor postor que hubiera solicitado la reserva de su consignación, perdiendo las consignaciones los incumplidores y dándole a éstas el destino establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

No obstante, se procederá a la suspensión provisional del remate o adjudicación hasta que haya transcurrido el plazo establecido para el ejercicio, en su caso, del derecho de adquisición preferente de los socios o, en su caso, de la sociedad”.

Como señala este precepto, “en diligencias sucesivas se harán constar, en su caso, el pago del resto del precio por el adjudicatario en el plazo de diez días hábiles en la entidad adherida al Portal de Subastas a disposición del Notario”. Tal vez esta expresión no sea del todo correcta ya que esta diferencia deberá expresarse en la cuenta bancaria especial de consignaciones que tiene abierta el Notario. De forma que, cerrada la subasta, el portal de subastas del BOE transferirá a la citada cuenta que con carácter obligatorio debe tener todo notario y que se hace constar en los datos de la aplicación, lo que hace pasados unos días, y se instrumenta a través de un pago realizado por la AEAT a través del Banco de España. La diferencia restante la transferirá directamente el postor a la citada cuenta de consignaciones.

La siguiente referencia, “la entrega por el Notario al solicitante o su depósito a disposición judicial o a favor de los interesados de las cantidades que hubiere percibido del adjudicatario”, tampoco es del todo correcta ya que esta entrega se producirá una vez completada por el postor su postura y, en su caso, el ámbito del otorgamiento del oportuno documento público. Es más, me parece que este último es el lugar oportuno, también, para dejar constancia de la transferencia que se realice desde la cuenta de consignaciones del notario a la del solicitante de este.

Y en cuanto a “la devolución de las consignaciones electrónicas hechas para tomar parte en la subasta por personas que no hayan resultado adjudicatarias”, ni la hará el notario, ni podrá dejar constancia de ello ya que dicha devolución se hace directamente por el Portal de Subastas a los postores. Como parece lógico, “la devolución de las consignaciones hechas para tomar parte en la subasta por personas que no hayan resultado adjudicatarias no se efectuará hasta que no se haya abonado el total del precio de la adjudicación si así se hubiera solicitado por parte de los postores”. Esto exige que los postores deban manifestar su voluntad de “reserva de su consignación” para el caso de que el rematante no abone el importe de su postura. A falta de esta reserva expresa, el Portal de Subastas procederá a la devolución de las consignaciones.

Por otra parte, “si el adjudicatario incumpliere su obligación de entrega de la diferencia del precio entre lo consignado y lo efectivamente rematado, la adjudicación se realizará al segundo o sucesivo mejor postor que hubiera solicitado la reserva de su consignación, perdiendo las consignaciones los incumplidores y dándole a éstas el destino establecido en la ley de enjuiciamiento civil”.

Entre los incumplidores se incluyen tanto el mejor postor que no paga el resto del importe de su postura, como todos aquellos sucesivos mejores postores que hayan hecho reserva expresa de su consignación y que tampoco lo hayan hecho. Hay que entender que para los sucesivos adjudicatarios rige el mismo plazo de diez días hábiles para completar el pago de su postura, plazo que deberá computarse desde que reciban la notificación del Notario que les informa que el primer remate ha quedado sin efecto por incumplimiento del anterior mejor postor.

En cuanto al destino de las consignaciones de estos postores, el art. 653.2 LEC, “los depósitos de los rematantes que provocaron la quiebra de la subasta se aplicarán [...] a los fines de la ejecución, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 654 y 672, pero el sobrante, si lo hubiere, se entregará a los depositantes. Cuando los depósitos no alcancen a satisfacer el derecho del ejecutante y las costas, se destinarán, en primer lugar, a satisfacer los gastos que origine la nueva subasta y el resto se unirá a las sumas obtenidas en aquélla y se aplicará conforme a lo dispuesto en los artículos 654 y 672. En este último caso, si hubiere sobrante, se entregará al ejecutado hasta completar el precio ofrecido en la subasta y, en su caso, se le compensará de la disminución del precio que se haya producido en el nuevo remate; sólo después de efectuada esta compensación, se devolverá lo que quedare a los depositantes”.

Y de acuerdo con el art. 672.I LEC, “el remanente, si lo hubiere, se retendrá para el pago de quienes tengan su derecho inscrito o anotado con posterioridad al del ejecutante. Si satisfechos estos acreedores, aún existiere sobrante, se entregará al ejecutado o al tercer poseedor. En este último caso, si hubiere sobrante, se

entregará al ejecutado hasta completar el precio ofrecido en la subasta y, en su caso, se le compensará de la disminución del precio que se haya producido en el nuevo remate; sólo después de efectuada esta compensación, se devolverá lo que quedare a los depositantes”.

Finaliza este art. 75.3 LN señalando que “no obstante, se procederá a la suspensión provisional del remate o adjudicación hasta que haya transcurrido el plazo establecido para el ejercicio, en su caso, del derecho de adquisición preferente de los socios o, en su caso, de la sociedad”, lo que es una apelación a los arts. 109 (régimen de transmisión forzosa participaciones sociales) y 125 (transmisiones forzosas de acciones) LSC.

#### **4. Título de propiedad del adjudicatario.**

De acuerdo con el art. 75.4 LN, “en todos los supuestos en los que la ley exige documento público como requisito de validez o eficacia de la transmisión, subastado el bien o derecho, el titular o su representante, otorgará ante el Notario escritura pública de venta a favor del adjudicatario al tiempo de completar éste el pago del precio. Si el titular o su representante se negare a otorgar escritura de venta, el acta de subasta será título suficiente para solicitar del Tribunal competente el dictado del correspondiente auto teniendo por emitida la declaración de voluntad, en los términos previstos en el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil”.

En los demás supuestos, la copia autorizada del acta servirá de título al rematante.

Respecto a qué supuestos exigen la forma de escritura pública habría que concretar aquellos en los que la transmisión accede a un Registro Público en los que se exija para ello dicha forma documental (así, bienes inmuebles, buques – art. 73 Ley 14/2014, de 24 de julio, de Navegación Marítima-, Aeronaves –art. 13 Real Decreto 384/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de matriculación de aeronaves civiles-) así como la transmisión de acciones y participaciones sociales.

Para el otorgamiento de la escritura pública hará falta el consentimiento el titular del bien lo que es harto difícil. Por ello, el precepto establece que “si el titular o su representante se negaren a otorgar escritura de venta, el acta de subasta será título suficiente para solicitar del Tribunal competente el dictado del correspondiente auto teniendo por emitida la declaración de voluntad, en los términos previstos en el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil”. En estos casos no estamos ante una escritura de compraventa sino de adjudicación en la que la voluntad del vendedor resulta de un auto judicial.

“Cuando habla del titular o su representante, se está haciendo referencia al propietario del bien subastado. En cuanto al representante, puede ser su representante legal (padres, tutor, administrador concursal), o voluntario, sobre la base de un poder general que comprenda la facultad de venta o un poder especial para vender estos bienes, ya sea preexistente o conferido ad hoc para la ocasión. ¿También se está haciendo referencia con ello a un posible poder conferido en el mismo título de constitución de una garantía real a una persona designada por el acreedor o a este mismo, en la línea de lo que hemos visto que prevé la ley para la ejecución hipotecaria notarial? Parece que sí, siempre que ese apoderamiento se haya conferido precisamente en escritura pública (no en una simple póliza intervenida), porque esta norma lo que contempla es el otorgamiento de una escritura pública de venta por el representante. ¿También si se trata de un «pacto» de apoderamiento impuesto unilateralmente por el acreedor como condición general en un contrato de adhesión con un consumidor? ¿Se puede tener, sobre la base de este pacto, a ese apoderado como un verdadero representante a estos efectos del artículo 75.4 LN? Teniendo en cuenta que esta norma de la LN permite ahora esta salida consistente en que el juez dicte un auto teniendo por emitida la declaración de voluntad en los términos previstos en el artículo 708 LEC, quizá se podría ser más riguroso a la hora de apreciar el fundamento de la representación del otorgante de esta escritura”<sup>15</sup>.

La escritura deberá otorgarse ante el mismo Notario que ha tramitado el expediente de subasta, su sustituto o sucesor. Y ello porque el contenido de la escritura exige la afirmación de hechos y actos que sólo pueden serlo por este Notario.

## VII. SUSPENSIÓN DEL EXPEDIENTE.

Con carácter general para todo tipo de subastas (voluntarias y obligatorias), el expediente se suspende con la justificación de la interposición de una demanda judicial, reanudándose en el caso de inadmisión de la demanda.

En los supuestos de subastas obligatorias sólo podrán suspenderse en determinados supuestos. En efecto, de acuerdo con el art. 76 LN:

“1. La subasta notarial que cause una venta forzosa solo se podrá suspender, y en su caso cerrar el expediente, con base en las siguientes causas:

a) Cuando se presentare al Notario resolución judicial, aunque no sea firme, justificativa de la inexistencia o extinción de la obligación garantizada y en el caso de bienes o créditos registrables, certificación del registro correspondiente

<sup>15</sup> GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA VALDECASAS, M.: «El expediente de subasta notarial», ob. cit., pp. 1.060 y 1.061.

acreditativa de estar cancelada la carga o presentada escritura pública de carta de pago o de la alteración en la situación de titularidad o cargas de la finca.

El ejecutante deberá consentir expresamente en su continuación pese a la modificación registral del estado de cargas”.

El primer supuesto de suspensión es la “resolución judicial” (aunque no sea firme) “justificativa de la inexistencia o extinción de la obligación garantizada”. Hay que entender que es la obligación garantizada con el bien o derecho objeto de la subasta.

“Tratándose de bienes o créditos registrables”, será suficiente la “certificación del registro correspondiente acreditativa de estar cancelada la carga o presentada escritura pública de carta de pago”, que son también medios de acreditar la extinción de la carga o de la obligación garantizada.

Recordemos que para la ejecución hipotecaria judicial el art. 695.1.1ª LEC establece como supuesto de oposición la “extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía”.

Entiendo que en estos supuestos de “bienes o créditos registrables” también se suspendería la subasta con la resolución judicial antes señalada. Sin perjuicio de la imprudencia que significaría continuar con un expediente de subasta existiendo una resolución judicial que extinga la causa de la venta forzosa, como señala GONZÁLEZ-MENESES, “hay una razón de interpretación sistemática y lógica: si, tratándose de bienes registrables, el único medio de suspensión relacionado con la inexistencia o extinción de la obligación es la certificación registral con alguno de los contenidos que indica esta norma, sería absurdo que una escritura pública de carta de pago presentada en el registro suspendiera ya el expediente y no una resolución judicial que podría estar ya presentada en el Registro pero no haber dado lugar todavía al correspondiente asiento cancelatorio o de alteración de la situación registral”<sup>16</sup>.

Más dudas plantea que la certificación del registro correspondiente sea acreditativa “de la alteración en la situación de titularidad o cargas de la finca”. No se entiende por qué un cambio de titularidad por una transmisión del bien o la constitución de una carga debe suspender el expediente de subasta. Ya habrá una nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para que los potenciales adquirentes o a favor de quienes se constituyan garantías queden

---

16 GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA-VALDECASAS, M.: «El expediente de subasta notarial», ob. cit., p. 1.063.

advertidos del riesgo que corren. Queda, eso sí, a voluntad del ejecutante que deberá consentir expresamente en su continuación pese a la modificación registral del estado de cargas.

“Tratándose de acciones, participaciones sociales o partes sociales en general, certificación, con firma legitimada notarialmente del administrador o secretario no consejero de la sociedad, acreditativa del asiento de cancelación del derecho real o embargo sobre los derechos del socio”.

En este supuesto, existen respectivamente libros-registro de acciones nominativas o de socios con los que se puede acreditar la cancelación del derecho real o del embargo. También podríamos incluir algún otro supuesto como es la acreditación de que las acciones o participaciones objeto de la subasta no son los realmente pignorados o embargados. La referencia al “secretario no consejero”, debe interpretarse como que el “secretario-consejero” se incluye en el concepto genérico de “administrador”.

También debemos entender aquí aplicable como supuesto de suspensión del expediente de subasta una “resolución judicial, aunque no sea firme, justificativa de la inexistencia o extinción de la obligación garantizada” y también una escritura pública en la que conste la cancelación de la prenda o la extinción de la obligación en cuya garantía se constituye.

“b) Cuando se acredite documentalmente la existencia de causa criminal que pudiere determinar la falsedad del título en virtud del cual se proceda, la invalidez o ilicitud del procedimiento de venta. La suspensión subsistirá hasta el fin del proceso”.

Vemos como en el supuesto de “causa criminal”, la suspensión no requiere que haya una resolución judicial, sino que se acredite su existencia. Entiendo que no sería suficiente una querrela criminal, sino que hará falta su admisión. La referencia a “la invalidez o ilicitud del procedimiento de venta” es tan amplia que parece suficiente que la causa penal sea sobre cualquier cuestión que pueda estar relacionada con los presupuestos o trámites del expediente de subasta notarial.

“c) Si se justifica al Notario la declaración de concurso del deudor o la paralización de las acciones de ejecución, en los supuestos previstos en la legislación concursal aunque ya estuvieran publicados los anuncios de la subasta del bien. En este caso solo se alzarán la suspensión cuando se acredite, mediante testimonio de la resolución del Juez del concurso, que los bienes o derechos no están afectos, o no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor. También se alzarán en su caso, cuando se presente la resolución judicial que homologue el acuerdo alcanzado o la escritura pública o la certificación que



cierre el expediente junto con su comunicación al Juez competente y al Registro Público Concursal”.

A este respecto hay que recordar el art. 56.I LEC, según el cual, “los acreedores con garantía real sobre bienes del concursado que resulten necesarios para la continuidad de su actividad profesional o empresarial no podrán iniciar la ejecución o realización forzosa de la garantía hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho o trascurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiera producido la apertura de la liquidación. En particular, no se considerarán necesarias para la continuación de la actividad las acciones o participaciones de sociedades destinadas en exclusiva a la tenencia de un activo y del pasivo necesario para su financiación, siempre que la ejecución de la garantía constituida sobre las mismas no suponga causa de resolución o modificación de las relaciones contractuales que permitan al concursado mantener la explotación del activo”. Y el art. 57.I LC: “El ejercicio de acciones que se inicie o se reanude conforme a lo previsto en el artículo anterior durante la tramitación del concurso se someterá a la jurisdicción del juez de éste, quien a instancia de parte decidirá sobre su procedencia y, en su caso, acordará su tramitación en pieza separada, acomodando las actuaciones a las normas propias del procedimiento judicial o extrajudicial que corresponda.

d) Si se interpusiera demanda de tercería de dominio, acompañando inexcusablemente con ella título de propiedad, anterior a la fecha del título en el que base la subasta. La suspensión subsistirá hasta la resolución de la tercería”.

En el ámbito de la ejecución judicial, hay que recordar el contenido del art. 696 LEC: “I. Para que pueda admitirse la tercería de dominio en los procedimientos a que se refiere este capítulo, deberá acompañarse a la demanda título de propiedad de fecha fehaciente anterior a la de constitución de la garantía. Si se tratare de bienes cuyo dominio fuere susceptible de inscripción en algún Registro, dicho título habrá de estar inscrito a favor del tercerista o de su causante con fecha anterior a la de inscripción de la garantía, lo que se acreditará mediante certificación registral expresiva de la inscripción del título del tercerista o de su causante y certificación de no aparecer extinguido ni cancelado en el Registro el asiento de dominio correspondiente.

2. La admisión de la demanda de tercería suspenderá la ejecución respecto de los bienes a los que se refiera y, si éstos fueren sólo parte de los comprendidos en la garantía, podrá seguir el procedimiento respecto de los demás, si así lo solicitare el acreedor”.

Ahora bien, entiendo que no es posible interponer tercería de dominio o de mejor derecho ante el notario, sino sólo ante un juez. Por ello, si la subasta

notarial tiene lugar en el marco de un procedimiento judicial de ejecución (p.e. art. 635 LEC), cabe una tercería de dominio en sentido propio. Cuando no sea así, “la interposición por un tercero de una demanda reivindicatoria o de declaración de dominio admitida por el juez correspondiente y basada en un título de fecha anterior a la del derecho que se ejecuta debería determinar la suspensión del expediente”<sup>17</sup>.

“e) Si se acreditare que se ha iniciado un procedimiento de subasta sobre los mismos bienes o derechos. Siendo notarial, esta acreditación se realizará mediante copia autorizada o notificación de los sistemas informáticos del Consejo General del Notariado. Estos hechos podrán ponerse en conocimiento del Juzgado correspondiente, a juicio del Notario”.

Esta norma parece más que razonable para intentar evitar la concurrencia de expedientes de subasta sobre un mismo bien. En el caso de bienes inmuebles parece más complicado ya que a la vista de la certificación de dominio y cargas y de información continuada del Registro se puede constatar esta concurrencia. Más complicado se antoja evitarla en el supuesto de bienes muebles no registrables.

La prudencia aconseja que en el momento en el que el Notario tenga conocimiento de la tramitación previa de otro expediente de subasta proceda a suspenderla.

“Por otra parte, se habla de una acreditación mediante notificación de los sistemas informáticos del Consejo General del Notariado, pero no se prevé, como sería congruente, la obligación previa de todo notario que admite un requerimiento para la tramitación de un expediente de subasta notarial de realizar la correspondiente notificación a su Colegio o al Consejo General. Parece que esta norma está inspirada en el sistema de las actas de notoriedad de declaración de herederos abintestato, donde también se pretende evitar que sobre una misma sucesión haya declaraciones de diferentes notarios y para ello se prevé la obligación de información al iniciar un acta y la comunicación de oficio por el Colegio Notarial correspondiente a cualquier otro notario que inicie un acta sobre la misma sucesión. Pero extender un sistema de este tipo a los expedientes de subasta notarial no es en absoluto procedente, porque la posible concurrencia de ejecuciones sobre unos mismos bienes es algo que no se puede resolver por la simple prioridad temporal en la incoación, por cuanto lo verdaderamente relevante es la prelación sustantiva de los derechos. De manera que, pretendiendo simplificar las cosas, lo que hace esta norma notarial es generar un verdadero lío”<sup>18</sup>.

17 GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA-VALDECASAS, M.: «El expediente de subasta notarial», ob. cit., p. 1.066.

18 GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA-VALDECASAS, M.: «El expediente de subasta notarial», ob. cit., pp. 1.067 y 1.068.

La verdad es que ni el Consejo General ni el Colegio Notarial correspondiente pueden certificar nada ya que la relación con el Portal de Subastas electrónicas del BOE se hace directamente por cada Notario, aunque se haga a través de una aplicación informática de SIGNO.

En cuanto al último, puede entenderse como la aplicación del principio general según el cual si el Notario tiene conocimiento de algún hecho que pueda ser constitutivo de delito debe ponerlo en conocimiento de la autoridad judicial.

Continúa el art. 76.2 LN diciendo que “en los casos precedentes, si la causa de la suspensión afectare sólo a parte de los bienes o derechos comprendidos en la venta extrajudicial, podrá seguir el procedimiento respecto de los demás, si así lo solicitare el acreedor o promotor del procedimiento”, lo que parece razonable ya que no va a suspenderse el expediente en su totalidad si la causa de suspensión afecta sólo a determinado bien o derecho.

El art. 76.3 LN continúa señalando: “Para el caso de préstamos o créditos personales, o cualquier otro instrumento de financiación hipotecaria o no hipotecaria, sin perjuicio de lo previsto en su normativa especial, se suspenderá la venta extrajudicial cuando se acredite haber planteado ante el Juez competente el carácter abusivo o no transparente de alguna de las cláusulas que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible. Una vez sustanciada la cuestión y siempre que, de acuerdo con la resolución judicial correspondiente, no se trate de una cláusula abusiva o no transparente que constituya el fundamento de la ejecución o hubiera determinado la cantidad exigible, el Notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor o promotor del mismo”.

Este precepto tiene su parangón en materia de venta extrajudicial notarial de bienes inmuebles hipotecados en el art. 129.2.f) LH (redacción dada por disposición final 3 de la Ley 19/2015, de 13 de julio, que entró en vigor el 15 de octubre de 2015), que señala que “en todo caso, el Notario suspenderá la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez que sea competente, conforme a lo establecido en el art. 684 LEC, el carácter abusivo de dichas cláusulas contractuales”.

Una vez sustanciada la cuestión, y siempre que no se trate de una cláusula abusiva que constituya el fundamento de la venta o que hubiera determinado la cantidad exigible (p.e. el interés de demora), el Notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor.

Obsérvese que el art. 76.3 LN, a diferencia del precepto de la LH no hace mención a que “cuando el Notario considerase que alguna de las cláusulas del

préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible pudiera tener carácter abusivo, lo pondrá en conocimiento del deudor, del acreedor y en su caso, del avalista e hipotecante no deudor, a los efectos oportunos". No obstante, parece más que prudente hacerlo, para que sean los afectados quienes lo planteen ante el Juez competente.

Por otra parte, a tenor del art. 76.4 LN "la suspensión de la subasta por un periodo superior a 15 días llevará consigo la liberación de las consignaciones o devolución de los avales prestados, retrotrayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. La reanudación de la subasta se realizará mediante una nueva publicación del anuncio y una nueva petición de información registral como si de una nueva subasta de tratase".

Este art. 76 LN acaba señalando en su número 5 que "tratándose de bienes registrables, si la reclamación del acreedor y la iniciación de la venta extrajudicial tuvieran su base en alguna causa que no sea el vencimiento del plazo o la falta de pago de intereses o de cualquier otra prestación a que estuviere obligado el deudor, se suspenderá dicho procedimiento siempre que con anterioridad a la subasta se hubiere hecho constar en el Registro de la Propiedad o de bienes muebles la oposición al mismo, formulada en juicio declarativo. A este efecto, el Juez, al mismo tiempo que ordene la anotación preventiva de la demanda, acordará que se notifique al Notario la resolución recaída".

Como se ve, con carácter especial para las subastes de bienes registrables y sólo en aquellos casos en lo que "la reclamación del acreedor y la iniciación de la venta extrajudicial tuvieran su base en alguna causa que no sea el vencimiento del plazo o la falta de pago de intereses o de cualquier otra prestación a que estuviere obligado el deudor", hay que entender frente al acreedor ya que el vencimiento anticipado podría traer causa en otros incumplimientos (p.e. falta de pago de la prima del seguro de la finca hipotecada, del IBI o de los gastos de la comunidad), "se suspenderá dicho procedimiento siempre que con anterioridad a la subasta se hubiere hecho constar en el Registro de la Propiedad o de bienes muebles la oposición al mismo, formulada en juicio declarativo".

No queda claro qué debe entenderse por "siempre que con anterioridad a la subasta se hubiere hecho constar en el Registro...". Y ello porque la subasta electrónica no se produce en un momento determinado sino durante un plazo mínimo veinte días; por lo que queda la duda si se refiere a antes de su comienzo o hay que entender antes de su cierre. Lo más prudente y lo más respetuoso con los intereses del ejecutado es poder suspender la subasta antes del cierre; la subasta siempre puede repetirse, pero una vez cerrada y habiendo un rematante, la situación es irreversible.

Como concluye GONZÁLEZ-MENESES<sup>19</sup>, “recapitulando, el esquema de la posible suspensión del expediente quedaría así:

i) La regla general, que se aplicaría a todos los expedientes de subasta notarial no comprendidos en el ámbito de alguna de las reglas especiales, es la que se encuentra en el artículo 74.4: suspensión si se acredita al notario la interposición de una demanda de oposición a la celebración de la subasta por el titular del bien no solicitante o por un tercero que se considere con derecho a ello, alzándose la suspensión si la demanda no es admitida. Por tanto, la regla general exige la demanda judicial (no hay suspensión sin pasar por el juzgado), pero esa demanda de oposición podría basarse en cualquier motivo, no están tasados los motivos de la oposición.

ii) Para las subastas que causan una venta forzosa, es decir, las que tienen un significado ejecutivo para la satisfacción de un acreedor, hay una regla especial; suspensión sólo por alguna de las causas del artículo 76.1. Esta enunciación de causas por una parte tiene un significado ampliatorio respecto de la regla general, porque hay causas que pueden operar extrajudicialmente, sin necesidad de acreditar una demanda judicial de oposición al expediente (la certificación registral acreditativa de la cancelación de la carga que se ejecuta o de la presentación de la escritura pública de carta de pago, o la certificación de cancelación de la carga en el libro registro de socios o de acciones emitida por el administrador de la sociedad). Pero también tiene un significado restrictivo: una demanda judicial de oposición por el titular o un tercero por cualquier motivo no conlleva la suspensión, incluso si se trata de una demanda de inexistencia o extinción de la obligación garantizada, porque en tal caso no basta con la interposición de la demanda y su admisión, sino que se requiere una sentencia judicial estimatoria, aunque todavía no sea firme. La única demanda judicial que de por sí suspende estos expedientes de subasta notarial es la que da lugar a la apertura de una causa criminal (y quizá, como veíamos antes, la demanda de reivindicación o declarativa del dominio basada en un título de fecha anterior al derecho que se está ejecutando).

Esta regla especial para las subastas que causan una venta forzosa tiene a su vez dos subreglas especiales, que amplían las posibilidades de suspensión:

– La regla del artículo 76.3, para la subasta en ejecución de instrumentos de financiación, que admite la suspensión si se acredita una demanda judicial de abusividad (sic) o no transparencia de alguna de las cláusulas que constituyen el fundamento de la venta o de la determinación de la cantidad exigible.

---

19 Cf. GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA-VALDECASAS, M.: «El expediente de subasta notarial», ob. cit., pp. 1.067-1.072.

– Y la regla del artículo 76.5, para la venta forzosa de bienes registrables por causas distintas del vencimiento de la obligación, el impago de intereses u otras prestaciones debidas al acreedor. En estos casos se restablece la regla general i) con una modalización: basta con formular judicialmente una oposición al expediente notarial por cualquier motivo, siempre y cuando el juez no sólo haya admitido la demanda, sino además haya ordenado su anotación preventiva en el Registro y esta anotación se haya practicado”.

## BIBLIOGRAFÍA.

ADAN DOMENECH, F.: “La venta extrajudicial de la hipoteca mobiliaria”, *Cuadernos de Derecho y Comercio* n° 64, diciembre 2015

GÓMEZ-FERRER SAPIÑA, R.: *Venta extrajudicial ante notario del inmueble hipotecado*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2009.

GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA VALDECASAS, M.: “El expediente de subasta notarial”, en AA.VV.: *Jurisdicción Voluntaria Notarial*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2015.

JIMÉNEZ GALLEGO, C.: *Función Notarial y Jurisdicción voluntaria*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017.

LÓPEZ CANO, J.: *Formularios notariales: Ley de jurisdicción voluntaria, subastas notariales y concordancia entre el catastro y el registro*, La Ley, Las Rozas (Madrid), 2015.

