

Ley orgánica 1/2025 en materia de
medidas de eficiencia del servicio
publico de justicia

**REFORMAS EN EL AMBITO DE
LA SUBASTA JUDICIAL
ELECTRONICA**

Ley Orgánica 1/25 - Reforma Subastas Judiciales

- ▶ Objetivos principales:
- ▶ - Mejorar el sistema de subastas electrónicas establecido por la Ley 19/15.
- ▶ - Agilizar los trámites de remates, adjudicaciones y entregas de bienes.
- ▶ - Incrementar la transparencia y garantizar mayor seguridad jurídica.
- ▶ - Evitar prácticas dilatorias y abusivas.

Artículo 644 - Respecto del Ejecutado

- ▶ Convocatoria de la subasta mediante Decreto del LAJ.
- ▶ El ejecutado tiene 10 días para aportar información sobre el bien:
 - ▶ - Fotografías, situación posesoria, contacto, etc.
- ▶ Plazo para pagar o presentar mejoras comienza tras el cierre de la subasta.
- ▶ Notificación a ejecutados no personados conforme al artículo 155.

ART. 645

- La convocatoria de la subasta se anunciará en el BOE.
- El LAJ ordenará la publicación del anuncio de la convocatoria y lo remitirá de forma telemática al BOE
- El LAJ puede autorizar al Procurador ejecutante que lleve a cabo el anuncio
- El LAJ puede autorizar dar publicidad del anuncio

ART.646.2 (B.M) y 667, 668 y 607(B.I)

- ▶ **Art. 646.2 bienes muebles**
- ▶ **EDICTO** debe contener las condiciones generales y particulares de la subasta/Los documentos que contengan datos relevantes/avalúo o valoración del bien objeto de subasta
- ▶ licitador acepta la titulación existente o asume su inexistencia,
- ▶ consecuencias de sus pujas si no superan los porcentajes
- ▶ **plazo para que el ejecutado presente a un tercero que mejore a contar desde la fecha del cierre**
- ▶ **Para bienes inmuebles además el edicto contemplara ART 667 ART. 668 Y 670**
- ▶ Identificación de la finca objeto de subasta CRU
- ▶ Certificación de cargas y Avalúo de la finca
- ▶ Minoración de las cargas preferentes si ha habido
- ▶ Situación posesoria si consta y posibilidad de visitar la finca
- ▶ Que las cargas anteriores continúan subsistentes y el licitador las acepta y q se subroga en ellas.

ARTICULO 647

- **Identificarse de forma fehaciente** (Indicar si actúa en nombre propio o tercero, si representan a varios e informando del % de adjudicación)
- Concluida la subasta:
 - el mejor postor deberá acreditar su representación ante el juzgado en el plazo de 3 días /si no pérdida del depósito y solicitará al portal, que comunique la identidad del postor con reserva,
 - Devolución de los depósitos de postores con reserva.
 - **b) declarar que conocen las condiciones particulares y generales de la subasta**
 - **c) Consignar.**
- BIENES MUEBLES .- 10 % del valor del bien -mínimo de 1000 € si el 10 % es inferior
- BIENES INMUEBLES .- (artículo 669) es el 20 % del valor -mínimo de 1000 € si el 20 % es inferior
- El Laj está facultado para elevar o reducir el porcentaje del depósito, considerando la circunstancia de la subasta

Ejecutante postor. CESION DE REMATE

- Ejecutante puede **formar parte de la subasta**, aunque no existan otros licitadores y sin consignar depósito.
- **Finalizada la Subasta no podrá mejorar el precio final**, ofrecido por el mejor postor y tampoco podrá solicitar la adjudicación de bienes si no ha habido pujas- Ejecutante y AA posteriores **tienen DERECHO A CEDER EL REMATE A UN TERCERO,**
 - **En plazo de cinco días** tras pago y antes de dictar decreto de adjudicación
 - **Por escrito firmado por cedente y cesionario** (incluir documentos que acredite la identidad, facultades y representación de los firmantes.
 - **El precio de cesión del remate puede ser inferior o superior .**
 - **Si es inferior se minorará la deuda al ejecutado por el de adjudicación**
 - **Si es superior (sobrepeso) se aplicará a fines de la ejecución y se hará constar en el decreto que es un concepto distinto del precio de adjudicación**
 - Si por el sobrepeso **hay sobrante se requerirá al ejecutante para pago en 10 días** si no **QUIEBRA** de la subasta, descontándole del crédito el equivalente al depósito y se le penalizará para que afronte los gastos de la nueva subasta.

Artículo 648 - Desarrollo de la Subasta

- ▶ la subasta Comienza 24 horas después del anuncio en el BOE.
- ▶ **EL PAGO DE LA TASA POR SOLICITANTE O POR CUALQUIER PARTE DE LA EJECUCION**
- ▶ Solo se permiten pujas electronicas
- ▶ Los interesados deben estar **registrados con certificado electrónico.**
- ▶ El postor **debe indicar si consiente la RESERVA DE LA POSTURA**
- ▶ Pueden **EFFECTUAR POSTURAS DE IMPORTE SUPERIOR O INFERIOR. SE TENDRA EN CUENTA LA ANTERIOR EN TIEMPO.**
- ▶ - Durante la subasta, las pujas son secretas.

ART. 649 .-DESARROLLO Y APROBACION REMATE

- La subasta admitirá posturas de carácter **secreto durante 20 días naturales**
- **no podrá finalizar en fines de semana/festivos/ni 24 del al 6 del 1**
- **/agosto**
- **Suspensión de la subasta:**
 - **+ de 15 días se cancela y devolución** de depósitos y para reanudar nueva publicación.
 - **- de 15 días se paraliza y se reanuda** por el tiempo restante.
- **- Fin de la subasta** el portal remitirá al LAJ certificado de postura vencedora
- **- Si la mejor postura cumple los requisitos** necesarios LAJ dicta **DECRETO de aprobación de remate**
- **- Si el mejor licitador no complete el pago del precio**, el portal de subasta remitirá **información sobre el importe de la siguiente puja** por orden decreciente y ,la identidad del postor siempre **que hubiera optado por la reserva de la postura**

Artículo 650 - Bienes Muebles

- ▶ Postura es $\geq 50\%$ del valor del bien: Remate aprobado
- ▶ - El mejor postor tiene 10 días para pagar el resto del precio.
- ▶ El ejecutante puede adjudicarse el bien si su postura cumple con los requisitos. **Postura = 0 > 50%**
- ▶ Posturas inferiores al 50% del valor:
- ▶ - El ejecutado tiene 10 días para presentar un tercero con una oferta $\geq 50\%$.
- ▶ - El tercero debe consignar el depósito y pagar el resto en 10 días.

Artículo 650 - Bienes Muebles

- ▶ Si no hay mejora se aprueba el remate por cantidad =o > del 30%
- ▶ - Si el mejor postor no paga, Plazo 10 días pierde el depósito.
- ▶ Si la postura no cumple estos requisitos el LAJ resuelve sobre la aprobación del remate /atendiendo a circunstancias)
- ▶ el ejecutado Puede liberar el bien pagando principal, intereses y costas antes de la adjudicación.

Artículo 670 - Bienes Inmuebles

- ▶ Posturas iguales o superiores al 70% del valor:
 - ▶ Se aprueba remate postor tiene 20 días para pagar
- ▶ Si la postura \geq del 70% es del ejecutante y supera la deuda, debe pagar la diferencia en 10 días. Si no QUIEBRA (desc del crédito el deposito y paga gastos subasta
- ▶ Posturas inferiores al 70% del valor:
 - ▶ - El ejecutado tiene 10 días para presentar un tercero con una oferta $\geq 60\%$.
 - ▶ - El tercero debe consignar el depósito y pagar el resto en el plazo (10d, si no pierde depósito y nueva subasta)

Artículo 670 - Bienes Inmuebles

- ▶ Si el ejecutado no presenta a tercero :
- ▶ Se aprueba remate por =o > al 50% o cantidad que cubra y nunca inferior al 40% del valor del bien.

Si la postura no cumple estos requisitos el LAJ resuelve sobre la aprobación del remate /atendiendo a circunstancias)

Vivienda habitual:

- ▶ No se aprueba remate Por Menos del 70%, salvo que cubra toda la deuda. Nunca por menos del 60% (incluso el postor sea el ejecutante)
- ▶ El ejecutado puede presentar terceros/si no hay tercero que mejore se requerirá de pago al mejor postor por 20 días si este no paga pierde el depósito y nueva subasta.

Subasta Sin Postores - Artículos 651 y 671

▶ Bienes muebles:

- ▶ - Si no hay postores, el LAJ alza el embargo a petición del ejecutado.

▶ Bienes inmuebles:

- ▶ - El ejecutado puede proponer una adjudicación $\geq 50\%$ del valor.
- ▶ - Adjudicación mínima: 40% del valor o suficiente para satisfacer el crédito.
- ▶ - Si no se cumple, se pueden realizar nuevas subastas o medios alternativos.

LAS CLAVES DE LA REFORMA

- ▶ LA NOTIFICACION PERSONAL DEL DECRETO DE CONVOCATORIA DE SUBASTA AL EJECUTADO
- ▶ EL DEPOSITO PARA PARTICIPAR SUBE DEL 5% AL 10% B.M Y AL 20 % B.I
- ▶ LAS PUJAS VAN A SER SECRETAS
- ▶ FIN DE LA PRORROGA DE LAS 24 HORAS
- ▶ NUEVAS FECHAS DE CELEBRACION DE SUBASTAS, LOS FESTIVOS A DESCANSAR ..
- ▶ EL EJECUTANTE PUEDE PARTICIPAR EN LAS PUJAS SIN NECESIDAD DE QUE HAYA LICITADORES
- ▶ PLAZO PARA PAGAR EL REMATE 10 DIAS B.M/ 20 DIAS B.I
- ▶ PLAZO PARA EL PAGO Y PARA QUE EL EJECUTADO PRESENTE A UN TERCERO QUE MEJORE COMIENZA AL CIERRE DE LA SUBASTA
- ▶ SE ACABO EL PAGO APLAZADO
- ▶ CESION DE REMATE SIN COMPARECENCIA, POR ESCRITO
- ▶ EL EJECUTANTE TAMBIEN PUEDE QUEBRAR LA SUBASTA
- ▶ SOLO SE PERMITE AL PRIMER RESERVISTA
- ▶ NOTA SIMPLE ,SI LA SUBASTA SE HA DEMORADO MAS DE 6 MESES
- ▶ NUEVOS % DE PARA LA APROBACION DE REMATE ...-

¡¡Gracias !!

Rosa Mateo Crossa

Malaga 28 de enero de 2025