

ATENCIÓN AL EPÍGRAFE “INTERESADOS” EN LA SUBASTA NOTARIAL

PROBLEMA. consignación del solicitante (o cotitular del bien) en una **SUBASTA NOTARIAL**. A resultas de la consulta de una copropietaria del bien subastado que muy enfadada me dijo que no había podido pujar sin consignar (justo lo contrario de lo que yo -siguiendo la ley- le había dicho), me surgió la duda. Primero comprobé que la había introducido como “interesada” en la ficha informática de la subasta. Pero la subasta estaba a punto de cerrar... ¿sería que la aplicación del BOE no contemplaba las peculiaridades de la subasta notarial (no es lo mismo que en el ámbito judicial) ?

GRUPO NORMATIVO

Artículo 75 Ley Notariado. 1. La subasta electrónica se realizará con sujeción a las siguientes reglas:

3.ª 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.

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.

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.

Artículo 647 LEC. Requisitos para pujar. Ejecutante licitador.

1. Para tomar parte en la subasta los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos: ... 3.ª haber consignado el 5 por ciento del valor de los bienes. La consignación se realizará por medios electrónicos a través del Portal de Subastas...

2. El ejecutante sólo podrá tomar parte en la subasta cuando existan licitadores, pudiendo mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar cantidad alguna.

MIS DUDAS

1.- El art. 647.2 LEC no rige en la subasta notarial, al menos para el solicitante de la subasta notarial (suponiendo que no sea el propietario sino tercero legitimado ad hoc) ni en general para los copropietarios (veo claro, clarísimo, que la puja de un comunero no puede quedar condicionada a que suponga una mejora de una puja previa).

La parrafada "Al acreedor se le permite pujar... pero sólo si ya existe alguna puja previa en la subasta" no creo que se aplique a los titulares/cotitulares del bien. Porque el art. 75 no lo dice (no parece que sea una laguna sino propia regulación, lo que salta a la) y este artículo es de aplicación preferente a la LEC.

¿Rige el art. 647.2 para el acreedor? Como no fue mi caso, y además el procedimiento extrajudicial (hoy “venta extrajudicial”) se rige preferentemente por el art. 129.2 LH, no me preocupa.

2.- Ni el solicitante de la subasta, sea o no propietario, ni un copropietario del bien subastado, han de consignar para tomar parte en la subasta. Pero, ¿donde ponemos en la aplicación informática que éstos, y no otros, están exentos de consignar? No hay apartado “expreso” al efecto, solo el apartado INTERESADOS parece tener que ver con la cuestión que ahora analizamos.

En nuestro manual interno de Subasta dice lo siguiente (extracto): "En las subastas extrajudiciales solo se permite informar un representante por acreedor y este representante será el único que está autorizado en el Portal del BOE para poder realizar la puja en caso de que el acreedor desee pujar. Al acreedor se le permite pujar sin realizar depósitos, pero sólo si ya existe alguna puja previa en la subasta. Esta validación la aplica el Portal del BOE cuando el representante del acreedor se identifica en dicho Portal para realizar la puja... El formulario se dividirá en varios bloques: 1º Primer bloque: Le requerirá los datos del interesado, pulsando añadir, deberá introducir el Número identificación fiscal de la persona titular de los bienes subastados, nombre, apellidos y dirección."

NO HAY MÁS. Esto es manifiestamente insuficiente, en mi opinión, por lo siguiente:

+ Falta una parrafada para los titulares del bien semejante a la que consta en el manual para el acreedor ("Al acreedor se le permite pujar sin realizar depósitos, pero sólo si ya existe alguna puja previa en la subasta. Esta validación la aplica el Portal del BOE cuando el representante del acreedor se identifica en dicho Portal para realizar la puja").

Aunque no lo dice el Manual, es de suponer que el BOE valida para realizar puja SIN consignación a todos aquellos que figuren como INTERESADOS. Elevada consulta al responsable informático de la aplicación en nuestro ámbito del Portal de Subastas (no era cuestión de arriesgarse a un fallo en la aplicación), así lo confirma:

“Tras revisar su consulta, le confirmamos que, **TODOS LOS INTERESADOS QUE SEAN DADOS DE ALTA POR PARTE DEL NOTARIO EN UNA SUBASTA VOLUNTARIA ESTÁN EXENTOS DE LA CONSTITUCIÓN DE DEPÓSITO.** Los postores que estarán exentos serán los que el notario haya identificado con su NIF en los datos de la subasta (identificación de acreedores, interesados y representantes), en el momento del alta de la misma en el Portal, por lo que, si el **COPROPIETARIO se encuentra identificado como acreedor, representante o interesado y ha sido identificado con el mismo NIF, podrá pujar sin necesidad de depósito e independientemente de si constan o no pujas anteriores.**

Le recordamos que tiene a su disposición el manual de subastas BOE en

la web de soporte por si precisa aclaración del procedimiento. Le facilitamos de igual modo el manual del BOE por si le resulta de ayuda <https://subastas.boe.es/ayuda.php#faq013>.” (Técnico Soporte Dpto. Soporte & Calidad - Tlf: 91 218 76 76 - <http://www.ancert.com>)

3.- Recapitulando. En el Manual hay una mención como interesados de **los COPROPIETARIOS** del bien: **hay que meterlos a todos** los copropietarios (en la ficha de la página electrónica de la subasta) como interesados, **sean o no requirentes, para que así puedan pujar sin consignar**. Eso sí, que no tengan que consignar no significa que no tengan que ACREDITARSE EN LA APLICACIÓN DEL BOE COMO POSTORES, para poder participar en la subasta.

Lo práctico es hacer concurrir a todos los copropietarios como solicitantes de la subasta (pudiendo así pactarse en el pliego de la subasta reglas ad hoc, tales como una posible renuncia expresa a todo posible derecho de preferente adquisición frente al mejor postor).

Después del sobresalto inicial, en mi caso, constaté que todos los copropietarios figuraban como interesados. Y que la comunera en cuestión sí habría podido pujar... si se hubiera acreditado como postor, cosa que no hizo porque su abogado -me dice- le dijo que para pujar necesitaba consignar (y le hizo caso).