



**REGLAS Y NORMAS DE SUBASTAS PROCURADORES COMO
ENTIDAD ESPECIALIZADA EN LA REALIZACION DE BIENES**



**Subastas
Procuradores**

EXPOSICION DE MOTIVOS

La 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil siguiendo la línea marcada por el CGPJ en el libro blanco de la Justicia, donde señaló que debería considerarse un sistema en el que manteniendo la figura del procurador como representante de los ciudadanos ante los Tribunales pudiera el mismo asumir otros cometidos de colaboración con los órganos jurisdiccionales y los abogados directores de la defensa de la parte en el procedimiento, en el marco de los actos de comunicación, en las fases procesales de prueba y ejecución y en los sistemas de venta forzosa de los bienes embargados, no desaprovechó la oportunidad de utilizar experiencia de la Procura en la consecución de una mayor eficacia de la ejecución forzosa, considerando a tal fin a los Colegios de Procuradores como entidades especializadas en la realización de los bienes embargados.

Esta Ley, ante la inoperancia de las subastas judiciales, otorgó preferencia a los sistemas alternativos para la enajenación forzosa que permitieran agilizar la realización y obtener un mayor rendimiento y beneficio para todas las partes intervinientes en la ejecución, posibilitando la intervención de persona o entidad especializada para la enajenación de los bienes embargados.

Como prueba de lo anterior, el artículo 636 LEC dice: “ 1. Los bienes o derechos no comprendidos en los artículos anteriores se realizarán en la forma convenida entre las partes e interesados y aprobada por el Secretario judicial encargado de la ejecución, con arreglo a lo previsto en esta ley.

2. A falta de convenio de realización, la enajenación de los bienes embargados se llevará a cabo mediante alguno de los siguientes procedimientos:

1.º Enajenación por medio de persona o entidad especializada, en los casos y en la forma previstos en esta Ley.

2.º Subasta judicial.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, una vez embargados los bienes por el Secretario judicial, se practicarán las actuaciones precisas para la subasta judicial de los mismos, que se producirá en el plazo señalado si antes no se solicita y se ordena, con arreglo a lo previsto en esta Ley, que la realización forzosa se lleve a cabo de manera diferente.”

El procedimiento a seguir lo encontramos desarrollado en el artículo 641 ofreciendo la posibilidad al ejecutante, o el ejecutado con consentimiento del ejecutante de solicitar la realización del bien por entidad especializada.

“A petición del ejecutante o del ejecutado con consentimiento del ejecutante y cuando las características del bien embargado así lo aconsejen, el Secretario judicial responsable de la ejecución podrá acordar, mediante diligencia de ordenación, que el bien lo realice persona especializada y conocedora del mercado en que se compran y venden esos bienes y en quien concurran los requisitos legalmente exigidos para operar en el mercado de que se trate.

También podrá acordar el Secretario judicial, cuando así se solicite en los términos previstos en el párrafo anterior, que el bien se enajene por medio de entidad especializada pública o privada. Cuando así se disponga, la enajenación se acomodará a las reglas y usos de la casa o entidad que subasta o enajene, siempre que no sean incompatibles con el fin de la ejecución y con la adecuada protección de los intereses de ejecutante y ejecutado.

A estos efectos, los Colegios de Procuradores podrán ser designados como entidad especializada en la subasta de bienes”.

La Ley 42/15 de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil viene a consolidar el papel de la Procura como colaborador de los órganos jurisdiccionales e introduce importantes reformas en cuanto a la realización de los bienes embargados

El apartado 3 del artículo 636 dispone que “sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, una vez embargados los bienes por el secretario judicial, se practicarán las actuaciones precisas para la subasta judicial de los mismos, que se producirá en el plazo

señalado si antes no se solicita y se ordena, con arreglo a lo previsto en esta Ley que la realización forzosa se lleve a cabo de manera diferente”

Y el apartado 3 del artículo 641 de forma expresa faculta al letrado de la administración de justicia para que designe como entidad especializada para la subasta al Colegio de Procuradores en donde se encuentren depositados los bienes muebles que vayan a realizarse.

En esta línea de modernización del servicio público ofrecido por la Administración de Justicia, la Ley 19/2015, de 13 de julio, de Medidas de Reforma Administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, ha llevado a cabo una regulación de la Subasta Electrónica en el art. 648 de la LEC, estableciendo que únicamente será posible la puja telemática.

Con ello, el legislador pretende lograr una mayor transparencia y publicidad de las subastas y posiblemente un número mayor de postores con el fin de alcanzar el máximo beneficio económico posible, derogándose la anterior normativa de subasta presencial.

Así mismo, la nueva Ley de Jurisdicción Voluntaria en su Título VII regula la subasta voluntaria, cuyo expediente se inicia a instancia del propio interesado, fuera del procedimiento de apremio, quien podrá solicitar que la venta del bien o derecho se realice por entidad especializada.

Ante este nuevo marco normativo la Procura ha entendido la necesidad de que sus Colegios hayan de constituirse en entidad especializada en la enajenación de los bienes embargados, organizando para ello los servicios necesarios y desarrollando las normas y usos que habrán de regular esta actividad, su organización y funcionamiento. Y entre dichos servicios necesarios, se encuentra un Portal de subastas que permita la subasta y venta electrónica de los mencionados bienes.

Para ello es preciso establecer las normas y usos que regulen esta actividad, su organización y funcionamiento

TITULO PRELIMINAR

Objeto y Ámbito de la Norma

Artículo 1.- Objeto.

Es objeto de este Reglamento la regulación del funcionamiento y organización del Consejo General de Procuradores de España (en adelante CGPE) y los Colegios de Procuradores como entidad especializada en la realización de los bienes que se adhieran al mismo mediante la firme del correspondiente convenio con el CGPE, así como la promoción, mediante la gestión de los mismos, del Convenio de realización previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

1.- Quedan sometidos a las presentes normas y usos aquellas personas, profesionales y entidades u organismos, públicos o privados, que designen al CGPE o al Colegio de Procuradores como entidad especializada para la realización de bienes sin perjuicio de las normas previstas en las leyes, las condiciones que provengan por mandato de la autoridad judicial, así como las convenidas al efecto con el solicitante.

2.-El presente Reglamento será de aplicación a las ventas y subastas de bienes muebles, inmuebles y derechos que provengan de designación judicial, así como las que provengan de las solicitudes efectuadas por personas físicas, jurídicas, entidades u organismos públicos o privados.

Artículo 3.- Modo de realización.

1.- La enajenación o subasta de los bienes se realizará de forma electrónica a través del Portal de Subastas www.subastasprocuradores.com

2.- La venta o subasta de los bienes muebles o inmuebles se regirá por las condiciones generales previstas en las presentes normas para este tipo de bienes salvo su modificación o alteración por las condiciones particulares fijadas para la venta o subasta de los mismos.

Artículo 4.- Colegios de Procuradores.

Sin perjuicio de las ventas o subastas adjudicadas directamente al CGPE el Colegio de Procuradores competente para realizar la venta o subasta, tratándose de bienes muebles o inmuebles, será el Colegio de Procuradores designado. En su defecto, tratándose de bienes muebles , será , en primer lugar, el Colegio de Procuradores designado como depositario de los mismos, y, en segundo término, el del lugar donde radiquen los bienes objeto de realización, y tratándose de inmuebles, primero el del lugar donde se esté tramitando el procedimiento y , en su defecto, el del lugar donde radiquen los bienes.

Si por cualquier motivo el Colegio competente no aceptara la designación, será el más próximo el que lleve a efecto la subasta o venta del bien de que se trate.

TITULO I

Organización y funcionamiento.

CAPITULO I .Organización.

Artículo 5.- Designación y Solicitud.

La realización de bienes a través del Portal de Subastas www.subastasprocuradores.com podrá realizarse:

1.- Mediante designación judicial de cualquier orden jurisdiccional y de conformidad con lo previsto en las Leyes o, en su caso, con arreglo a las condiciones en que deba efectuarse la realización por mandato judicial o de conformidad con lo que las partes hubiesen acordado al respecto.

2.- Mediante solicitud efectuada por personas físicas, jurídicas, entidades u organismos públicos o privados con arreglo a las condiciones pactadas en hoja de encargo en función del bien objeto de realización o mediante convenio suscrito al efecto entre el solicitante y la entidad especializada designada.

Artículo 6.- Encargo.

1.- Recibida la designación o solicitud junto con la documentación complementaria se aceptará el encargo siempre que este no resulte incompatible con la Ley, así como con los usos y normas de “subastas-procuradores”.

2.- En todo caso, los interesados deberán aportar toda la documentación e información de la que dispongan sobre el bien objeto de licitación, lugar donde se encuentren depositados, títulos, situación posesoria, certificación de cargas, informes técnicos, documentos gráficos, así como cualquier otro que sea necesario y que se solicite por la entidad especializada.

Artículo 7.- Apertura de expediente.

1.- Aceptado el encargo se procederá a la elaboración de la ficha de identificación del bien, su análisis jurídico y comercial.

2.- Su contenido sin perjuicio de otros aspectos a tener en cuenta será el siguiente:

a).- La petición del interesado, o, en su caso la resolución judicial u oficio que acuerde la designación del CGPE o Colegio de Procuradores como entidad especializada en el que se incluirán las condiciones acordadas por el Juzgado o que hubieran sido pactadas por las partes, las circunstancias de los bienes y su avalúo o valoración.

b).- Documentos gráficos y reportaje fotográfico del bien o bienes objeto de realización. Tratándose de bienes inmuebles, en todo caso una persona responsable del departamento de gestión de activos se desplazará a realizar las fotografías a fin de comprobar in situ la situación en la que se encuentra el mismo.

c).- Informes técnicos e informe de valoración del bien o bienes, en su caso.

d).- Situación ocupacional del bien o bienes objeto de realización.

e).- Verificación del estado de cargas y gravámenes.

f).- Comprobación de los gastos o débitos pendientes.

g).- Licencias, impuestos, informes topográficos, información catastral, linderos, entre otros.

Artículo 8. Anuncio y publicidad de la subasta

1.- Recibida la documentación relacionada con el bien o bienes objeto de realización y una vez iniciado el proceso de venta o subasta se le dará la publicidad suficiente utilizando los medios que se entiendan convenientes para una eficaz realización del bien, entre los que se encuentran las publicaciones en la página web del Colegio de Procuradores y Consejo General de Procuradores, así como la información centralizada en línea telefónica. Dicha publicidad será gratuita.

2.- Si cualquiera de las partes interesadas deseara publicar el anuncio de la subasta por cualquier otro medio, público o privado, dicha parte quedará obligada al pago de los gastos que la misma ocasione, salvo que, previo acuerdo, se disponga lo contrario.

Artículo 9. Contenido del anuncio.

En la información de cada uno de los bienes objeto de venta o subasta que se lleven a cabo a través del Portal de Subastas www.subastasprocuradores.com se incluirá enlace a las condiciones generales y particulares de la venta o subasta, de los bienes a enajenar con identificación de los mismos, su descripción, su valor de tasación y su situación posesoria en caso de conocerla, el precio mínimo, el lugar donde esté depositado el bien si se tratara de bienes muebles o su ubicación si fueran inmuebles, identificación del procedimiento incluyendo día y hora del inicio y del fin del mismo.

Artículo 10. Descripción del bien a subastar. Valoración.

1.- En la información de la venta o subasta debe ofrecerse una descripción minuciosa y detallada del bien, incluyendo en su caso, o de ser posible el valor del mismo.

2.- El CGPE o el Colegio de Procuradores encargado de realizar la venta o subasta podrá encomendar la tasación o avalúo de los bienes a peritos cualificados cuando así se solicitara o se conviniera con los interesados. Se deberá fijar un precio o tipo de salida

conforme a la valoración efectuada. Ello no implica que, para algunos supuestos, en el proceso de venta o subasta se admitan ofertas inferiores al precio o tipo de salida, siguiendo en todo caso las indicaciones establecidas en el encargo de la venta o subasta y las condiciones particulares de la misma.

Art. 11. Legitimados para participar en la venta o subasta. Constitución y exención de depósito.

1.- Para poder participar es necesario registrarse previamente como usuario en el Portal de Subastas www.subastasprocuradores.com, pudiendo hacerlo cualquier persona, física o jurídica, con capacidad legal para contratar, quedando excluidas expresamente las personas incapacitadas o declaradas en concurso, siguiendo en todo caso lo dispuesto en las condiciones generales de uso de la plataforma. Es necesario que se identifiquen de forma suficiente y declaren que conocen y aceptan las condiciones generales y particulares de la venta o subasta.

2.- Aquellos usuarios que participen en nombre de otra persona, física o jurídica, deberán acreditarlo debidamente, aportando poderes de representación suficientes. Si se representa a diferentes personas, físicas o jurídicas, el sistema permitirá registrarse por cada una de ellas.

3.- A todos los interesados en participar en la venta o subasta se les facilitará una cuenta de usuario y contraseña que será personal e intransferible y le acreditará para intervenir en la misma o bien lo realizará mediante firma electrónica y mecanismos seguros de identificación. Los datos de registro quedan guardados en el perfil del usuario que cada vez que efectúe una puja no precisará introducir los datos nuevamente.

4.- Como regla general, los usuarios que deseen participar en la venta o subasta deberán consignar una cantidad en concepto de depósito por el importe que se determine en cada caso en las condiciones particulares de la venta o subasta, con un máximo del 3% del valor, siempre y cuando dicho porcentaje no venga determinado por la Entidad Gestora. No será necesaria la consignación del depósito cuando así conste en las condiciones particulares de la venta o subasta de que se trate.

CAPITULO II

De la Subasta electrónica .El portal de subastas.

Artículo 12. Subasta electrónica. Inicio, desarrollo y terminación

1. La subasta electrónica tendrá lugar en el Portal de Subastas www.subastasprocuradores.com.

2. Salvo que en las condiciones generales o particulares se establezca otra cosa, la subasta se iniciará en la fecha exacta que se contenga en el escrito comunicando la realización de la subasta y estará activa hasta la fecha de finalización de la subasta estipulada en el escrito donde consta la comunicación de la realización de la subasta. Se recomendará a todas aquellas entidades gestoras que deseen realizar una subasta a través de la plataforma www.subastasprocuradores.com que, expresamente, comuniquen que las mismas finalizarán a las 18:00 horas de día hábil.

No obstante, la subasta se prorrogará automáticamente un mínimo de 2 minutos si, dos minutos antes de la finalización de la misma, algún licitador efectuase una puja que mejorare la anterior, siendo dicha prórroga de un mínimo de dos minutos adicionales más, y así sucesivamente hasta que los licitadores concurrentes a la subasta dejaren de incrementar el precio de la mejor postura. En caso de que el volumen de fincas objeto de la misma subasta sea muy elevado, se podrá tener en consideración ampliar los minutos del plazo de prórroga. Dicha circunstancia deberá tener su reflejo en el escrito comunicando el inicio de la subasta para conocimiento de todos los interesados en el proceso.

En caso de quedar desierta la subasta podrá repetirse el procedimiento variando alguna de las condiciones particulares de las mismas.

Las pujas podrán realizarse a lo largo de las veinticuatro horas de cada uno de los días naturales mientras permanezca abierta dicha subasta y no será necesaria puja alguna para su seguimiento.

3. Se entenderá que los licitadores por el hecho de realizar su puja, aceptan las normas y usos de la casa, las condiciones de la subasta y que es suficiente la titulación.

4. El ejecutante, como cualquier otro usuario, podrá realizar posturas en cualquier momento, sin que sea necesario que se haya realizado una anterior.

5. Los interesados en participar en la subasta podrán realizar sus pujas desde el momento en el que el temporizador inicie la cuenta atrás.

Al usuario se le devolverá un acuse de recibo, con inclusión de un sello de tiempo, del momento exacto de la recepción de la postura y de su cuantía. Asimismo recibirá un correo electrónico en el que se le indicará que su puja ha quedado registrada correctamente, y el importe de la misma.

Los licitadores conocerán en todo momento si su puja es la ganadora o no.

El Portal sólo publicará la puja más alta de entre todas las realizadas.

6. Todas las posturas quedan registradas a medida que se van realizando, siendo la fecha y hora válidas las del sistema informático que las registra.

7. La subasta se considerará cerrada cuando se haya alcanzado en el temporizador la fecha y hora previstas en el anuncio salvo prórroga de la misma.

8. Sí el ejecutante informara a la plataforma www.subastasprocuradores.com que ha procedido a solicitar la suspensión de la subasta, el procedimiento terminará, devolviéndose en su caso las fianzas a aquellos usuarios que hubiesen efectuado depósito, y se podrá repercutir al ejecutante o solicitante, en concepto de gastos de gestión de la subasta, una cantidad equivalente al 1% del valor del bien subastado. En caso de que se solicitara la reanudación de la subasta, desde la plataforma www.subastasprocuradores.com se configuraría como una nueva subasta, con nuevas fechas de inicio y fin.

9. Al finalizar la subasta, se comunicará al mejor postor mediante correo electrónico, su condición de adjudicatario del bien o bienes objeto de realización .La

forma de satisfacer el precio ofertado por la adquisición del bien quedará reflejado en las condiciones particulares de cada subasta.

Obtenido el importe del precio por parte del adjudicatario se le dará a la cantidad recibida el destino que corresponda.

Los honorarios por la intervención de la entidad especializada se percibirán del adjudicatario en la siguiente forma:

- Detrayéndose del importe de la adjudicación.
- Abonándose aparte en el momento de la formalización de la adjudicación del bien.

En las condiciones particulares de cada subasta se determinará de forma expresa la modalidad en la que la entidad especializada percibirá sus honorarios.

10.- Para todas las subastas, incluidas las que provengan de designación judicial, al mismo tiempo que se consigne el precio del remate el mejor postor del lote o lotes subastados se emitirá un informe completo de la subasta realizada. La adjudicación queda sujeta a su aprobación por parte del Tribunal o el solicitante, aceptando con ellos el adjudicatario la situación física y jurídica del inmueble, y si esta no resultara aprobada, se le devolverán al adjudicatario las cantidades entregadas.

11.- Una vez consignadas las cantidades se remitirá la documentación acreditativa de la enajenación ante el juzgado que conozca del asunto o al solicitante. Así, deberá acompañar original y copia de la siguiente documentación:

Escrito dirigido al juzgado o al solicitante, interesando la aprobación de la realización efectuada por Entidad Especializada.

Al citado escrito se acompañarán los siguientes documentos:

1. Resguardo de haber efectuado la consignación de los importes en la cuenta de depósitos y consignaciones del Juzgado que conozca del asunto o la señalada por el solicitante.
2. Informe elaborado en forma sucinta de las actuaciones comerciales emprendidas.

3. las facturas justificativas de los gastos derivados de la publicidad emitida para la comercialización u otros gastos necesarios para el buen fin de la realización.

Se acompañarán asimismo el informe completo de la subasta realizada.

12.- Finalizada la venta o subasta y adjudicado el bien, se procederá al archivo del expediente salvo que el adjudicatario solicite se realicen los trámites y gestiones para el cambio de titularidad previsto en las presentes normas.

Artículo 13.- De las normas por las que se rigen los procedimientos de venta electrónica:

Serán de aplicación las normas que regulan el procedimiento de subasta electrónica para todo aquello que no se haya previsto en las condiciones particulares de cada procedimiento de venta electrónica.

Artículo 14. Trámites y gestiones para el cambio de titularidad.

1.- Las partes podrán encomendar al Colegio de Procuradores la realización de los trámites y gestiones precisas para el cambio de titularidad de los bienes objeto de venta y subasta, entre las que se encuentra:

- I. Solicitud de testimonio del Auto de aprobación de realización del bien y Mandamiento de Cancelación de Cargas.
- II. Elaboración de los documentos y gestiones que en su caso procedan para el otorgamiento de escritura pública de la adjudicación.
- III. Liquidación de Impuestos correspondientes a la adjudicación, así como su posterior inscripción en el Registro correspondiente.
- IV. Solicitud de toma de posesión del bien, mueble o inmueble, y, en su caso, lanzamiento de los posibles ocupantes del inmueble.

2.- Con carácter previo, se emitirá un presupuesto por la realización de dicha gestión que deberá ser firmado y autorizado por quien realice el encargo. El importe de la liquidación definitiva será la suma del precio presupuestado más los gastos suplidos efectuados.

3.- Para la realización de dichos trámites se creará por parte del Colegio un turno de encargo entre todos aquellos procuradores pertenecientes al mismo que hayan solicitado su inclusión en la lista confeccionada al efecto.

4.- El procurador podrá solicitar provisión de fondos para hacer frente a los gastos suplidos que se ocasionaran a consecuencia de dicha gestión, debiendo el interesado proceder al abono de la cantidad solicitada en el plazo de cinco días, transcurridos los cuales si no se hubiera depositado la cantidad establecida, el procurador quedará eximido de la realización de la tarea encomendada, sin que el Colegio de Procuradores pueda proceder a una nueva designación.

CAPITULO III

De la venta directa y Del convenio de realización

Artículo 15.- Venta directa y Solicitud de convenio

1.- La venta directa es un procedimiento que permite al usuario adquirir un bien a través de un sistema de recepción de ofertas de adquisición del bien. Las ofertas se reciben a través del portal de subastas durante un período de tiempo concreto. El período de tiempo no se prorroga por regla general, aunque puede haber excepciones previo acuerdo con el solicitante. Finalizado el plazo de recepción de ofertas, se tendrá en consideración la más alta a efectos de valorar su aceptación o no.

2.- La venta directa posibilitará un convenio de realización al ejecutante, el ejecutado y quien acredite interés directo en la ejecución que podrán solicitar al Letrado de la Administración de Justicia responsable de la misma que convoque una comparecencia con la finalidad de convenir el modo de realización más eficaz de los bienes hipotecados, pignorados o embargados, frente a los que se dirige la ejecución.

TITULO II

Condiciones Generales de la Subasta.

CAPITULO I.

Subasta de bienes inmuebles.

Artículo 16. Cargas y gravámenes.

1.- Sin perjuicio de lo establecido en las condiciones para la subasta, la venta en subasta pública de los bienes inmuebles gravados con hipoteca se realizará con el estado de cargas y gravámenes que pesen sobre el inmueble, incluidas aquellas que sean inherentes a la fincas (tales como servidumbres, afecciones...).

2.- Se entenderá aceptado expresamente por los ofertantes el estado físico y jurídico en que se encuentre el bien objeto de subasta desde el momento de su intervención en el proceso de venta pública, sin que pueda revisarse el precio o desistir de la venta por ninguna circunstancia, teniendo las ofertas realizadas carácter irrevocable.

Artículo 17. Depósito para licitar.

1.- Salvo el ejecutante o solicitante para concurrir a la subasta será necesario la prestación de un depósito, que se podrá verificar a través de algunas de las siguientes fórmulas:

- I. Mediante transferencia bancaria efectuada directamente por el usuario en su oficina bancaria, en la cuenta designada por la entidad especializada, por importe que se indique en la información del bien, indicando la cuenta a la que quiere que se le reintegre el importe de dicho depósito en caso de no resultar adjudicatario.
- II. Mediante transferencia bancaria efectuada a través del link de que dispone en la información del bien objeto de subasta.

2.- Sólo cuando se haya verificado el cumplimiento de la exigencia de prestación del depósito, la entidad especializada permitirá al interesado participar en la subasta.

3.- En caso de que finalmente dicho usuario participante no sea adjudicatario del bien o bienes por los que hubiere pujado, se le devolverá el depósito mediante transferencia bancaria, a la misma cuenta de la que procede la transferencia inicial, en el plazo de diez días hábiles desde la conclusión de la misma.

4.- Si por el contrario el usuario ha resultado ser adjudicatario del bien objeto de subasta, la cantidad depositada será reservada como garantía del cumplimiento de su obligación de hacer frente al pago del resto del precio que hubiere ofertado por la adquisición del bien o bienes que se ha adjudicado y, en su caso, como parte del precio de la venta.

5.- En caso de que finalmente el que resultare adjudicatario definitivo no concurriese al otorgamiento de la escritura de adjudicación o no completase el pago del precio del bien en la cuenta de consignaciones, por causas a él imputables, perderá el depósito efectuado transmitiéndose dicha cantidad a la cuenta del solicitante o Juzgado que hubiese efectuado la designación, previo descuento de los gastos ocasionados a la entidad especializada.

Artículo 18.- Tipo de la subasta.

El tipo a efectos de subasta del bien es el previsto en la Ley o en las condiciones establecidas para la subasta y aparecerá reflejado en la página web www.subastasprocuradores.com.

Artículo 19.- Gastos de la subasta.

1.- Todos los gastos de la venta pública, los derivados de la cancelación de cargas, y las deudas que, en su caso, graven el bien o la finca, tales como, sin carácter taxativo, I.B.I. o gastos de comunidad pendientes, serán de cuenta y cargo del adjudicatario.

2.- Salvo pacto en contrario o en las condiciones particulares se estableciera otra cosa, la comisión que se establece para la entidad especializada por su intervención en

la realización de los bienes será, del 5% como máximo sobre el precio de adjudicación de los bienes.

3.- La comisión debe abonarse en todo caso por el adjudicatario, y el importe de la misma se incluirá o no en el precio de adjudicación en función de lo establecido en las condiciones particulares de cada subasta.

4.- Todos los impuestos y gastos derivados de la adjudicación de la finca y de la cancelación de cargas podrán ser a cargo del adjudicatario si así se establece en las condiciones particulares de la subasta.

Artículo 20.- Notificaciones.

1.- La dirección de correo electrónico que se designe a efectos de comunicaciones por los usuarios ofertantes en la página web será plenamente válida y eficaz a los efectos de cualesquiera notificaciones al usuario.

Artículo 21.- Subsistencia y cancelación de cargas.

En caso de subastas provenientes de procedimientos concursales, la cancelación registral de los embargos o cargas anteriores si los hubiere, se verificará por el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, mediante decreto, tras acreditación de la venta al mejor postor y una vez aprobada la misma.

Tratándose de otros procedimientos judiciales, habrá que estar a la legislación vigente para verificar la subsistencia y cancelación de cargas.

Artículo 22.- Subasta restringida.

1.- El bien no podrá ser adjudicado por este cauce por precio inferior al 70% de su valor sin cumplir con el trámite previsto en el apartado siguientes , salvo autorización expresa del Juzgado o solicitante respecto del bien o bienes objeto de realización.

2.- En defecto de autorización expresa, y en caso de que la mejor oferta recibida sea inferior a dicho 70% del valor del bien o bienes, con carácter previo al otorgamiento de escritura de venta, se pondrán en conocimiento del Juzgado, del ejecutante o solicitante las ofertas recibidas. Estos podrán mejorar por sí mismo la postura o presentar mejor postor en el plazo de 10 días naturales desde dicha comunicación.

3.- Si dentro del plazo de diez días siguientes a la notificación antes indicada se mejorase postura o se presentare mejor postor, el Juzgado, el solicitante o el acreedor ejecutante se abrirá licitación a través de la página web www.subastasprocuradores.com, entre los oferentes.

4.- Dicha subasta restringida, limitada exclusivamente al que haya presentado la mejor oferta durante el periodo normal de licitación y al acreedor ejecutante o solicitante, o personas designadas por estos últimos, se llevará a efecto según las reglas y usos del portal de subastas electrónicas www.subastasprocuradores.com, siendo el precio mínimo de venta el resultante de la mejor oferta recibida entre ambos postores por este último mejor postor.

5.- Transcurrido el plazo previsto en el apartado 3 sin que se hubiese presentado mejor oferta se adjudicará la venta a favor del mejor postor con los efectos y obligaciones previstos en las presentes normas.

6.- Concluida la subasta restringida se adjudicará la venta a favor del mejor postor con los efectos y obligaciones previstos en las presentes normas.

Artículo 23.- Incumplimiento del mejor postor.

1.- Cuando el mejor postor designado como adjudicatario no concurriese al otorgamiento de los documentos públicos o privados que resulten necesarios para la transmisión del bien y pago del precio de remate, con independencia de las responsabilidades que procedan por su incumplimiento del antedicho mejor postor, se podrá declarar adjudicatario a los subsiguientes mejores postores habidos en la subasta pública celebrada, por el orden de sus respectivas posturas.

Artículo 24.- Subasta desierta.

1.- Concluida la subasta sin la realización de los bienes, podrá repetir una o más veces el proceso de venta en subasta pública siempre con respeto a las bases mínimas establecidas en los apartados anteriores.

2.- El importe mínimo de puja para esta subasta será el fijado en las condiciones particulares de la misma.

3.- Cuando la subasta resulte desierta no se repercutirá coste alguno de administración en el solicitante.

CAPITULO II.

Subasta de bienes muebles.

Artículo 25.- Aplicación supletoria de las disposiciones previstas en el capítulo anterior.

1.- En las subastas de bienes muebles serán aplicables las normas previstas para las subastas de bienes inmuebles, salvo las especialidades previstas en los artículos siguientes.

Artículo 26.- Posibilidad de visitar bienes muebles depositados.

Tratándose de lotes de bienes muebles que se encuentran depositados en las instalaciones habilitadas por el CGPE o los diferentes Colegios de Procuradores, cualquier interesado en participar en la subasta podrá acudir al lugar donde se encuentren a efectos de examinar las piezas que conforman el lote o facilitarle su exhibición online.

Artículo 27.- Tipo a efectos de subasta, importe mínimo de puja y precio de adjudicación aceptado.

El tipo a efectos de subasta del lote y el importe mínimo de puja aparecen reflejados en la descripción del lote. Los bienes que componen dicho lote no podrán ser enajenados por cantidad inferior al 50% de su avalúo sin obtener la previa autorización

del Letrado de la Administración de Justicia encargado de este expediente, que podrá aceptarlo cuando, previsiblemente, no se puedan obtener mayores cantidades en otro proceso de subasta.

Artículo 28.- Gastos a sufragar por el adjudicatario: pago del precio y abono de comisión:

El usuario que resulte adjudicatario de los bienes deberá efectuar el pago del precio, descontando el importe del depósito ya realizado, en la misma cuenta en la que realizó la consignación. Dicha cantidad deberá aportarse por transferencia o por cualquier otro medio que permita identificar al adjudicatario, debiendo indicar en lugar visible el nº ID subasta. Ello no obstante, en caso de que la mejor postura sea inferior al 50% del avalúo del bien, deberá obtenerse con carácter previo la autorización del Letrado de la Administración de Justicia para aceptar dicha cantidad, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 26 del presente Reglamento.

Artículo 29.- Gastos de la subasta:

1.- Todos los gastos de la venta pública y de la adjudicación del lote serán de cuenta y cargo del adjudicatario. Salvo que en las condiciones particulares se estableciera otra cosa, la comisión que se establece para la entidad especializada por su intervención en la realización del lote oscilará entre un 5% y un 15% sobre el precio de adjudicación. La comisión deberá abonarse en todo caso por el adjudicatario y, salvo indicación expresa en las condiciones particulares de la subasta, no viene incluida en el importe de la puja que se realice sino que deberá abonarse aparte a la entidad especializada con carácter previo a la retirada de los bienes del lugar donde se encuentren depositados, mediante transferencia a la misma cuenta donde se efectuó el pago del precio, indicando el nº ID subasta al que se refiere.

2.- Los impuestos que se devenguen, salvo que se disponga otra cosa en las condiciones particulares de subasta, serán satisfechos por el adjudicatario.

Artículo 30.- Finalización de subasta sin que los bienes se hayan adjudicado.

Concluida la subasta sin la realización de los bienes, podrá repetirse una o más veces el proceso de venta en subasta pública siempre con respeto a las bases mínimas

establecidas en los apartados anteriores y previa autorización, en su caso, ante el Órgano Judicial que haya autorizado la subasta.

Cuando la subasta resulte desierta no se repercutirá coste alguno de administración en el solicitante.

Artículo 31.- Finalización de la subasta con adjudicación de bienes.

Verificada la corrección del proceso de enajenación, las cantidades definitivamente ingresadas recibirán el tratamiento que corresponda en función del tipo de procedimiento y de lo que se haya establecido en las condiciones particulares del encargo.

Disposición Final. - Entrada en vigor.

Las presentes normas resultaron aprobadas por el Comité Ejecutivo del Consejo General de Procuradores en su sesión de fecha 24 de junio de 2016, entrando en vigor el día siguiente de su aprobación y habiendo sido modificadas por el mismo en su sesión de fecha 20 de diciembre de 2016.