

El notario es responsable de verificar que el bien que sale a subasta está en condiciones de ser enajenado, sin carga alguna



Estas subastas son, como su nombre indica, voluntarias y están pensadas para resolver de manera rápida un conflicto de condominio.

Cómo subastar un bien sin acudir a los tribunales

Desde 2015 ya no es necesario acudir a los tribunales cuando varios propietarios poseen un bien, quieren enajenarlo y no se ponen de acuerdo sobre el precio de venta. Desde la entrada en vigor de la Ley de Jurisdicción Voluntaria, la solución más sencilla, rápida y transparente para resolver un conflicto de condominio es acudir al notario. Él se encargará de realizar todos los trámites y de convocar la subasta pública para su venta. El procedimiento es *online* –a través del Portal de Subastas del BOE– y está abierto también a cualquier ciudadano que se decante por esta vía.

MARTA MATUTE

✉ martamatute.prensa@gmail.com

🐦 [@europressos](https://twitter.com/europressos)

MAGINEMOS UN MATRIMONIO roto. O unos herederos mal avenidos. O, historias familiares aparte, un grupo de inversores que compraron una propiedad con el objetivo de sacarle un rendimiento económico y la crisis les ha pillado con el pie cambiado: necesitan dinero en efectivo y no se ponen de acuerdo sobre el precio de venta.

Como en otras muchas ocasiones la ley sale en ayuda del ciudadano. El Código Civil ofrece un excelente *salvoconducto* y señala en su artículo 400 que “Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común”.

Sin embargo, trocear un condominio no siempre es una tarea fácil. En ocasiones una de las partes desea mantener la propiedad y no acepta la oferta de los copropietarios; en otras, todos quieren desprenderse del bien pero hay desacuerdo sobre las condiciones de enajenación. En todas estas circunstancias lo mejor es una decisión salomónica.

Una vía sencilla y transparente. Antes la única salida posible era un juicio ordinario, pero desde el 23 de julio de 2015 la legislación –La Ley 15/2015 de 2 de julio– ha habilitado una vía sencilla y transparente para resolver este tipo de situaciones hasta cierto punto conflictivas. Las subastas voluntarias. Se trata de un procedimiento rápido y al alcance de todos, con el que se conjura, además, el conocido problema de los *subasteros*.

Estas subastas son, como su nombre indica, voluntarias y están pensadas fundamentalmente para resolver de manera rápida un conflicto de condominio. Son voluntarias en la medida en que todas las partes tienen que querer usar este sistema. Pero también puede elegir esta alternativa una persona o una empresa que quiera subastar un bien vía *online* ante notario, aunque no mantenga controversia alguna con otras personas o empresas.

Este tipo de subastas las pueden tramitar tanto los secretarios judiciales como los notarios y solo están prohibidas en caso de que sobre la propiedad pese un procedimiento de apremio.

Desde que se aprobó la Ley de Jurisdicción Voluntaria se han realizado 244 subastas de bienes muebles e inmuebles con intervención notarial: 16 el primer año (a partir del mes de julio), 121 el segundo año, y 107 en 2017. En 2015, fueron 13 los notarios que intervinieron en este tipo de procedimientos, en 2016, 78, y durante el año que acaba de concluir el número ascendió a 83.

Las subastas voluntarias no se circunscriben solo a bienes inmuebles, también pueden subastarse bienes muebles: obras de arte, antigüedades, joyas, vehículos, barcos, prendas de vestir o cualquier otra posesión que pertenezca, por la razón que sea, a varios dueños. Además de las viviendas, son habituales las subastas de acciones y participaciones en sociedades limitadas.

Los objetos y los precios de salida son de lo más variopinto. El notario Ruiz Abad, responsable de realizar, entre muchas otras, la subasta de la Dehesa Mirabel, colocó por separado todo un salón con trofeos de África que había en la finca, y recientemente acaba de tramitar un lote con un precio de salida de 50 euros “para vender pantalones con motivos militares”.

Subasta notarial. La subasta ante notario es muy sencilla. Para que resulte muy gráfico: imaginemos la venta de una vivienda. Estos son los pasos que hay que seguir:

1. Elección de notario. La ley ofrece al ciudadano la posibilidad de elegir al fedatario público que prefiera. Dispone de un localizador en <http://www.notariado.org/>
2. Presentación de la escritura. Una vez elegido el notario, los copropietarios tienen que presentar los documentos acreditativos de la propiedad, que suelen ser escrituras

Las subastas voluntarias permiten la venta de bienes muebles e inmuebles, desde viviendas y acciones hasta antigüedades, obras de arte, joyas y vehículos



A tener en cuenta



Normativa vigente. Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria.

► <http://cort.as/IOXf> 



La Jurisdicción Voluntaria: trámites más ágiles fuera de los juzgados. Trabajo de difusión de la Ley de Jurisdicción Voluntaria realizado por el Ministerio de Justicia. Entre los artículos reseñados destaca: ¿cómo puedo subastar un bien al margen de los procesos judiciales?

► <http://cort.as/-OWtE>



Subastas online. Web del Portal Único de Subastas de la Agencia Estatal Boletín del Estado.

► <https://subastas.boe.es/>



Manual para usuarios. Instrucciones para acceder a las Subastas Voluntarias del BOE.

► <http://cort.as/-OWtH>



Los subasteros, fuera de juego

UNO de los objetivos que perseguía la implantación de las subastas voluntarias era poner fin al monopolio de los *subasteros*, profesionales de la compraventa que, durante décadas, han domina-

do este mercado y han impedido que las mejores oportunidades inmobiliarias llegasen a los ciudadanos de a pie. Gracias a la Ley de Jurisdicción Voluntaria y la

instalación de una plataforma *online*, los subasteros han quedado fuera de juego. El sistema actual es transparente: ni el número de postores ni los precios de puja pueden ser controlados.



¿Qué es la jurisdicción voluntaria?

EN numerosas ocasiones los ciudadanos se encuentran ante situaciones jurídicas que sin ser conflictivas necesitan de una autoridad que decida cómo actuar e intervenga para resolver el problema. Hasta el año 2015 este papel se atribuía exclusivamente a los jueces, pero desde que entró en vigor la Ley de Jurisdicción Voluntaria, los notarios y otros operadores jurídicos han asumido tareas que antes era exclusivas de los magistrados para descargar a estos de asuntos no contenciosos en los que su intervención no era necesaria y dotar a ciertos actos de mayor agilidad sin perder seguridad jurídica.

Entre sus nuevas atribuciones está la celebración de matrimonios y la capacidad de realizar separaciones y divorcios; autorizar declaraciones de herederos en cualquier grado cuando no hay testamento, e intervenir en las aceptaciones de herencia a beneficio de inventario (las posibles deudas se cubren con los bienes de la propia herencia), los actos de conciliación, la reclamación de deudas dinerarias no contradictorias, la tramitación de testamentos cerrados, ológrafos y orales y la necesidad de designar un albacea y un contador partidario dativo.

bles u otras cargas y si los propietarios han liquidado todos los gastos pendientes de la comunidad de vecinos.

4. Firma del acta de condiciones. Este documento público otorga al notario la potestad de iniciar el proceso y en él se asigna un precio de salida a la propiedad en venta (nunca inferior a su valor fiscal) y se indica si los propietarios están dispuestos a aceptar ofertas solo al alza o también a la baja.

5. Portal de subastas. Una vez realizados todos estos trámites el notario sube al Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín del Estado (BOE) <https://subastas.boe.es/> todos los datos de la subasta. Junto al anuncio se incorpora el pliego de condiciones y, si se desea, más información, incluso fotos del bien en cuestión.

6. Plazo de las pujas. La subasta online comienza 24 horas después de que el anuncio se haya colgado en la plataforma de subastas del BOE. A partir de ese momento, los interesados tienen 20 días hábiles para realizar las



públicas en la inmensa mayoría de los casos.

3. Verificación de que la propiedad está libre de cargas. El notario es el responsable de verificar que el bien está en condiciones de ser enajenado sin carga alguna. Comprobará en el Registro de la Propiedad que no se encuentra en un procedimiento de concurso de acreedores, también si está al corriente del pago del Impuesto de Bienes Inmue-

bles correspondientes ofertas. Este plazo, sin embargo, se amplía en el caso de que se produzca una proposición de última hora. Para poder pujar es obligatorio desembolsar una señal. Se trata de un porcentaje sobre el precio de salida del 5%, aunque en las subastas voluntarias puede modificarse.

7. Plazo de pago. Una vez finalizada la subasta, el comprador dispone de diez días hábiles para desembolsar el dinero en la cuenta de consignación del notario que ha llevado a cabo la tramitación, que a su vez lo ingresará en la cuenta de los vendedores en el momento de la firma de la escritura. Como es lógico, al comprador se le descuenta la señal inicial y al resto de postores se les devuelve el depósito previo desde el Portal de Subastas del BOE.

8. Firma de la compraventa. Una vez realizado todo este proceso, la compraventa se realiza según el procedimiento habitual en el despacho del notario en cuestión.

Los notarios consideran que es fundamental no dejar ningún fleco suelto en el acta de condiciones. En opinión de Ignacio Maldonado, notario de Madrid, es importante que se señale el precio mínimo de venta para que el postor distinga entre el precio de mercado y el valor por el que el vendedor está dispuesto a desprenderse de la propiedad.

También es importante señalar todas las cargas cuando estas existen. Al contrario de lo que podría parecer, no suelen ser un impedimento para vender un bien. "Muchos compradores saben que la renegociación con el banco casi siempre es a la baja y que, en muchas ocasiones, asumir deuda sigue resultando más barato que comprar en otros ámbitos porque las propiedades subastadas están por debajo del precio de mercado", explica Ruiz Abad. ●



UBALDO NIETO,
notario

Subastas 'online' ante notario

S IEMPRE QUE HABLAMOS de una actuación notarial lo hacemos aludiendo a su seguridad y fiabilidad. Si se firma una escritura de compraventa sabemos que el notario se habrá cerciorado de la propiedad del vendedor, del estado de cargas del objeto de la compraventa, etc. Pero también estaremos seguros que se han cumplido todos los requisitos legales para que el comprador adquiera la condición de propietario. Esa seguridad y fiabilidad se proyecta no solo sobre los elementos del contrato sino también sobre los aspectos procedimentales. Por eso, el ordenamiento jurídico ha confiado en los notarios muchos supuestos de ventas forzadas tanto de bienes muebles como de bienes inmuebles ya desde el Código Civil de 1889. Y tales normas han impuesto que el cauce para las mismas sea la subasta ante notario.

Este procedimiento ha venido a reforzarse con la Ley de Jurisdicción Voluntaria de 2015, dándole una nueva regulación y modernizándose de forma que dejan de ser "presenciales" para ser "electrónicas". Y esto se hace a través del Portal de Subastas Electrónicas del BOE. Y esa fiabilidad de la intervención notarial se proyecta también sobre la nueva forma "electrónica".

Una de las novedades más importantes de esta nueva regulación es la extensión de las normas y garantías que se exigen para las subastas obligatorias a las "subastas voluntarias", que son aquellas que alguna persona física o jurídica decide iniciar sin estar obligado a ello, bien para obtener un mejor precio o para demostrar la objetividad del procedimiento de venta.

Son muchas las ventajas de las subastas voluntarias electrónicas. La primera es la máxima difusión, lo que se consigue a través de su publicación en el BOE. Antes también se hacía así pero el contenido del anuncio se reducía a lo mínimo, de forma que el resto de la información debía recabarse en la notaría. Ahora el anuncio es un enlace con una página del Portal de Subastas electrónicas, lo que hace que sea muy barato. Sin embargo, la información a la que se accede es muy abundante. Y ello porque, además de todos los datos de la subasta, se permite la subida de archivos por lo que se pueden incluir los títulos de propiedad, notas del registro, informes de valoración, información catastral, incluso fotografías del bien subastado.

Se dirá y con razón que el común de los mortales no está viendo todos los días los anuncios del BOE. Tampoco lo hacía antes; pero hoy los medios telemáticos permiten al

potencial vendedor difundir este enlace a través del correo electrónico o de las redes sociales haciendo llegar la información hasta los lugares más recónditos.

Como segunda ventaja, el sistema de subasta electrónica permite que se pueje desde cualquier lugar al no ser necesaria la presencia física en la notaría de los interesados. La facilidad para hacer las pujas permite que sean accesibles a cualquier persona y no solo a "profesionales". Registrarse en el Portal de Subastas del BOE es algo muy sencillo (<https://subastas.boe.es/ayuda/ManualPortalSubastas.pdf>). Una vez hecho ya se puede participar en cualquier subasta. Se amplía así de forma exponencial el número de personas que pueden intervenir.

La tercera ventaja es la continua información del estado de las subastas. No solo se puede acceder a todas las pujas realizadas en cada momento, sino que, hecha una, el sistema te avisa mediante correo electrónico si tu puja se ve sobrepasada por la de otro postor, por lo que permite mejorar la primera oferta.

Otra de las ventajas es el plazo para hacer pujas: durante 20 días naturales, 24 horas al día. Esto permite tener más tiempo para tomar decisiones, incluso para buscar financiación, lo que no era factible en una subasta presencial celebrada en unos minutos. Este plazo puede ampliarse automáticamente para permitir que se mejoren las ofertas; si en la última hora se recibe alguna puja que supere la máxima anterior, el tiempo de la subasta se prorrogará una hora más, y esto con cada nueva puja hasta un máximo de 24 horas.

Como se observa, consiguiendo la máxima difusión de la venta, posibilitando las pujas desde cualquier lugar, haciendo estas accesibles a cualquier persona y no solo a profesionales y dando un dilatado plazo para realizar ofertas y mejorarlas, se permite un mayor número de pujas y, por tanto, la obtención de un mejor precio de venta.

Este nuevo sistema de subasta notarial se caracteriza, además, por su seguridad. Para concurrir a la subasta se hace necesaria una consignación previa y esta se realiza mediante cargo en la cuenta del particular y el abono en la cuenta que tiene abierta la Agencia Estatal BOE en el Banco de España. Y cuando concluye la subasta, las correspondientes a los no ganadores son reembolsadas y la del ganador se transfiere a una cuenta especial que tiene cada notario y que es exclusivamente para consignaciones.

Una vez determinada la mejor oferta, el Portal de Subastas se la comunica al notario quien se pone en contacto con la persona que la ha realizado y le da un plazo para que ingrese la diferencia entre el importe de su oferta y la consignación previa realizada. Así ya podría otorgarse la escritura de compraventa por vendedor y comprador y, en la misma, se incorporará la transferencia desde la cuenta de consignaciones del notario a la del vendedor, quedando así consumada la compraventa.

«El sistema de subasta electrónica permite que se pueje desde cualquier lugar al no ser necesaria la presencia física en la notaría de los interesados»