

1.- ¿POR QUÉ ELEGIR AL COLEGIO DE PROCURADORES COMO ENTIDAD ESPECIALIZADA EN LA REALIZACIÓN DE BIENES?

En cualquier realización de bienes, es necesario adecuar la perspectiva de venta atendiendo a criterios de eficacia, transparencia, seguridad y celeridad, que no han sido satisfechos plenamente con la aplicación de la centenaria subasta judicial.

Por ello, el legislador, ha propulsado, alternativas a la subasta judicial, basadas en el conocimiento de mercado, profesionalidad y experiencia de entidades o personas, para proceder a la enajenación forzosa, atendiendo en su realización a las particularidades y características propias de los bienes.

Así, el art Artículo 636 otorga preferencia a ésta forma de realización frente a la subasta judicial:

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

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

2. ° 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.”

Por su parte, la regulación de la realización por entidad especializada viene desarrollada en el art 641 del mismo cuerpo legal, en los siguientes términos:

“1. 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 concurren 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.

2. En los casos del apartado anterior, la persona o entidad especializada deberá prestar caución en la cuantía que el Secretario judicial determine para responder del cumplimiento del encargo. No se exigirá caución cuando la realización se encomiende a una entidad pública o a los Colegios de Procuradores.

3. La realización se encomendará a la persona o entidad designada en la solicitud, siempre que reúna los requisitos legalmente exigidos. En la misma resolución se determinarán las condiciones en que deba efectuarse la realización, de conformidad con lo que las partes hubiesen acordado al respecto. A falta de acuerdo, los bienes no podrán ser enajenados por precio inferior al 50 por ciento del avalúo. Cuando las características de los bienes o la posible disminución de su valor así lo aconsejen el secretario judicial encargado de la ejecución, con consentimiento del ejecutante, podrá designar como entidad especializada para la subasta al Colegio de Procuradores en donde con arreglo a lo dispuesto en el artículo 626 se encuentren depositados los bienes muebles que vayan a realizarse.

A tal efecto, se determinarán reglamentariamente los requisitos y la forma de organización de los servicios necesarios, garantizando la adecuada publicidad de la subasta, de los bienes subastados y del resultado de la misma.

No obstante, lo dispuesto en los párrafos anteriores, cuando los bienes a realizar sean inmuebles, la determinación de la persona o entidad a la que vaya a confiarse la realización y la de las condiciones en que ésta deba efectuarse, será realizada previa comparecencia a la que serán convocadas las partes y quienes conste en el proceso que pudieran estar interesados. El secretario judicial resolverá por medio de decreto lo que estime procedente, a la vista de las manifestaciones de quienes asistan a la comparecencia, pero no podrá autorizar que la enajenación se realice por precio inferior al 70 por ciento del valor que se haya dado al inmueble con arreglo a lo previsto en el artículo 666, salvo que conste el acuerdo de las partes y de todos los interesados, hayan asistido o no a la comparecencia.

4. Tan pronto como se consume la realización de los bienes se procederá por la persona o entidad correspondiente a ingresar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la cantidad obtenida, descontando los gastos efectuados y lo que corresponda a aquéllas por su intervención. El Secretario judicial deberá aprobar la operación o, en su caso, solicitar las justificaciones oportunas sobre la realización y sus circunstancias. Aprobada la operación, se devolverá la caución que hubiese prestado la persona o entidad a la que se haya encomendado la realización.

5. Cuando, transcurridos seis meses desde el encargo, la realización no se hubiera llevado a cabo, el Secretario judicial dictará decreto revocando el encargo, salvo que se justifique por la persona o entidad a la que se hubiera efectuado éste que la realización no ha sido posible en el plazo indicado por motivos que no le sean imputables y que, por haber desaparecido ya dichos motivos o por ser previsible su pronta desaparición, el encargo podrá cumplimentarse dentro del plazo que se ofrezca y que no podrá exceder de los siguientes seis meses. Transcurrido este último plazo sin que se hubiere cumplido el encargo, el Secretario judicial revocará definitivamente éste.

Revocado el encargo, la caución se aplicará a los fines de la ejecución, salvo que la persona o entidad que la hubiese prestado acredite que la realización del bien no ha sido posible por causas que no le sean imputables.”

En ésta regulación se dota expresamente como cooperador directo y necesario de la Administración de Justicia, al Ilustre Colegio de Procuradores como entidad especializada, habida cuenta de sus competencias, especialización, y garantías en el ejercicio de éstas funciones.

2.-VENTAJAS:

- Se trata de un sistema no sometido a la rigidez y formalismo inherente a la subasta judicial, se aplicará en cada realización las normas propias adaptándolas a las especiales características de los bienes, y los acuerdos previamente realizados.
- Para la adecuada satisfacción del crédito y de las partes, no merma las garantías legales aplicando, salvo acuerdo por ambas partes, un porcentaje mínimo de realización que oscila entre el 50% y el 70% de la valoración del bien.
- Dota de mayor publicidad de los bienes, potenciando la comercialización, dentro de un sistema transparente, seguro y competitivo.
- No conlleva gastos adicionales (no se generan costes adicionales obligatorios, como son la publicación de la subasta en el BOE), y dota de una gran difusión y publicidad de los bienes siguiendo un sistema dinámico, actual, y adaptado a las necesidades del público al que van dirigidos.
- Posibilita la disminución de la carga de trabajo a las autoridades judiciales, y agiliza la terminación satisfactoria del procedimiento.
- Permite la realización ,con mayor celeridad, y obtención de mayor liquidez, salvaguardando las garantías y derechos del ejecutante y ejecutado.
- Información actual y contrastada sobre la situación posesoria de los bienes y de la existencia de cualquier tipo de carga, los datos no serán meramente registrales, se realiza comprobaciones in situ de forma periódica para garantizar la veracidad de la información.

- Facilita la participación de los postores, por una atención personalizada y una información integral sobre la forma y proceso a seguir.
- Cuenta con un equipo de gestión de activos que proporciona un seguimiento especializado del bien, con especial atención a sus cualidades, y minucioso análisis de su situación jurídica y comercial.

3.- CÓMO DESIGNAR AL COLEGIO DE PROCURADORES COMO ENTIDAD ESPECIALIZADA EN EL PROCEDIMIENTO DE APREMIO DE LA LEC:

1.- Convenio de realización, art. 640 LEC:

- Solicitud de comparecencia del 640 LEC.
- Concurrencia del Colegio de Procuradores.
- Aprobación del Acuerdo de Realización por Decreto del Letrado de la Administración de Justicia.
- Celebración de la subasta o venta directa por parte del Colegio de Procuradores empleando la web www.subastasprocuradores.com con respecto a las condiciones establecidas, y en su defecto aplicando las normas propias.
- Documento de adjudicación con el adjudicatario, detallando las condiciones de realización.
- Documento de Formalización de la venta y realización, con el mejor postor.
- Consignación de la cuantía obtenida, deduciendo gastos, y costes derivados de la intervención de la entidad.
- Aprobación de la transmisión por Decreto del Letrado de la Administración de Justicia.

2.- Realización a través del Colegio de Procuradores como entidad especializada a petición del ejecutante, o del ejecutado con el consentimiento del ejecutante, art 641:

- Hoja de encargo del procurador del ejecutante o del ejecutado, si tuviera el consentimiento del ejecutante, para la designación del Colegio de Procuradores como entidad especializada.
- Escrito ante el Juzgado por el que se designa al Colegio de Procuradores como entidad especializada para la realización del bien embargado, y se solicite señalamiento para la comparecencia del 641 LEC, en el supuesto de inmuebles.
- Si se realizan bienes inmuebles, solicitud de comparecencia, y realización de ésta con la intervención del Ilustre Colegio de Procuradores, como entidad especializada, con aceptación en su caso del encargo.

- Aprobación de la realización y condiciones por Decreto del Letrado de la Administración de Justicia.
- Celebración de la subasta por parte del Colegio de Procuradores a través del portal de subastas electrónico www.subastasprocuradores.com con respecto a las condiciones establecidas, y en lo no dispuesto en ellas aplicando las normas propias y usos de la casa.
- Documento de adjudicación con detalle de todo lo que ha ocurrido durante la fase de subasta.
- Posibilidad de incorporar Acta Notarial de protocolización de la subasta, donde el Notario acreditará que la subasta se ha realizado conforme a las reglas aceptadas por el Letrado de Administración de Justicia.
- Documento de Formalización de la venta y realización, con el mejor postor.
- Aprobación de la transmisión por Decreto del letrado de la Administración de Justicia.

Sin perjuicio de lo anterior, la intervención del Colegio de Procuradores no se limita a las ejecuciones dinerarias e hipotecarias del procedimiento de apremio, dada su capacitación la intervención también se desarrolla con las particularidades derivadas de cada procedimiento en:

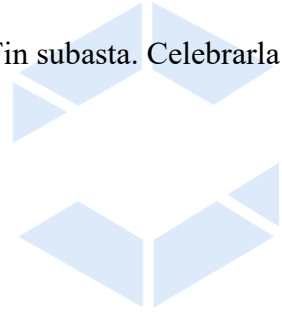
- Concursos de acreedores.
- Procesos de división de cosa común y demás procesos civiles.
- Procedimientos de jurisdicción voluntaria.
- Procedimientos penales y laborales.
- Procedimientos administrativos de apremio.
- Ventas directas y/o subastas de bienes propiedad de personas físicas o jurídicas que, sin existencia previa de proceso judicial o administrativo, designen directamente al Colegio de Procuradores como entidad especializada para su realización.

DIFERENCIAS ENTRE LAS SUBASTAS REALIZADAS EN EL PORTAL DEL BOE Y LAS REALIZADAS POR ENTIDAD ESPECIALIZADA SUBASTASPROCURADORES.COM

SUBASTA JUDICIAL BOE	SUBASTAS PROCURADORES (COLEGIOS PROCURADORES ENTIDADES ESPECIALIZADAS)
<u>Publicación</u> de la subasta en el Boletín Oficial del Estado	La <u>publicación</u> se registrará en la web www.subastasprocuradores.com
<p><u>Necesario el pago de una Tasa anuncio</u> edicto BOE- Modelo 791 (64,66 €) La Tasa se tiene que pagar directamente en una entidad bancaria colaboradora con la AEAT (no es posible mediante transferencia) Y se obtiene un NRC. Cuando existe error en el Edicto y hay que volver a publicar en el BOE debe abonarse una nueva tasa.</p>	<u>No se paga Tasa</u>
<p>Una vez pagada la Tasa se tiene que actualizar el anuncio del Edicto en el BOE (Entre que se actualiza el anuncio del edicto, su publicación y la apertura de las subastas: suelen pasar entre 10 y 12 días) Se desconoce exactamente el día de inicio subasta. Apertura de las subastas transcurridas al menos 24 horas desde la publicación en el BOE del edicto subasta.</p>	<p>No existe publicación del edicto en BOE. Se conoce desde el primer momento cuando es la fecha de inicio de la subasta. Las condiciones de la subasta del bien se encuentran estipuladas en las condiciones particulares, y publicadas en la web, siempre con la supervisión y control del Juzgado.</p>
<u>Quien implementa</u> los datos de la subasta en el BOE es el Letrado de la Administración de Justicia	<u>Quien implementa</u> los datos en el portal Subastasprocuradores.com, es el departamento jurídico CGPE y no el LAJ
<u>Normativa</u> de la ejecución LEC	<u>Normativa</u> artículos 636 y 641 LEC y Normas y usos de la casa.

<p>Las condiciones de la subasta se encuentran en el EDICTO</p>	<p>Son las condiciones pactadas por las partes y en su defecto las acordadas por el Juzgado (depende del tipo de procedimiento y de bien) y se encuentran en las condiciones particulares que se publican en el portal.</p>
<p><u>Suspensión de las subastas:</u> Se puede solicitar al Juzgado solo durante los 20 días naturales y acordarse por el LAJ solo durante día hábil procesal.</p>	<p><u>Suspensión de las subastas:</u> Se pueden solicitar al portal subastasprocuradores.com en cualquier momento, y el procedimiento es flexible dependiendo del tipo de bien y procedimiento. La suspensión se puede solicitar y acordar en el mismo día. Sea hábil o inhábil.</p>
<p><u>Duración de la subasta:</u> 20 días naturales Finaliza de lunes a viernes a las 18 horas Puede finalizar en el mes de agosto. Una vez se reanuda automáticamente la subasta por razón de la suspensión instada, esta no finalizará, necesariamente a las 18 h.</p>	<p><u>Duración de la subasta:</u> Flexibilidad dependiendo tipo procedimiento y bien (lo normal 1 mes o 2 meses). Se rige por las normas propias del portal subastasprocuradores.com Finaliza de lunes a viernes a las 18 horas No finalizara en el mes de agosto. Aun cuando se haya solicitado la suspensión.</p>
<p><u>Prorroga de la subasta:</u> se puede prorrogar hasta 24 horas después de finalizada la subasta (mientras existan pujas).</p>	<p><u>Prorroga de la subasta:</u> Flexibilidad. Se registrá por las normas propias. La ampliación será indefinida, a efectos de lograr una adjudicación por un importe superior, de tal forma que la subasta se prorrogara 2 minutos si, 2 minutos antes de la hora de fin de la subasta, se hubiere registrado una nueva puja, y así siempre que se produjeran ofertas en un periodo de 2 minutos anteriores a la finalización. Se pueden aumentar el número de minutos de prórroga.</p>
<p>El ejecutante y/o acreedor privilegiado sólo podrá tomar parte en la subasta cuando existan otros licitadores anteriores.</p>	<p>La representación del ejecutante y/o acreedores privilegiados podrán participar en la subasta sin esperar a la concurrencia de otros postores. Desde el inicio de la subasta.</p>

Los <u>postores</u> pueden pujar con reserva de postura. Se podrán realizar pujas por importe igual, inferior o superior al existente.	No hay reserva de puja, los <u>postores</u> pueden concurrir desde el primer momento a la subasta y siempre las pujas deben ser superiores a la existente.
Mínimo de realización 50 % del avaluo de los bienes.	No será preciso, siempre que exista acuerdo (art. 641 LEC)
Se adjudica el bien el mejor postor, cabe reserva de postura.	Se adjudica el bien la mejor oferta y no cabe reserva de postura.
Plazo para la consignación del importe del mejor postor 10 días. Cuenta de consignación del Juzgado. Art.650 En el 670 (Bienes Inmuebles) 40 días.	El plazo para la consignación se puede modificar en función de lo que se haya acordado por las partes. Se consignan en la cuenta CGPE.
Depósito del 5 % del valor del bien que ha de hacerse en la cuenta de la AEAT.	Se puede exigir deposito o no, y la cuenta donde se efectuará el mismo será la del CGPE o la de la Notaria que este protocolizado el procedimiento en su caso.
Porcentaje mínimo de realización del 70 % del valor de tasación o inferior si con ello se logra la plena satisfacción del acreedor.	En procedimiento de ejecución singular, no es necesario acudir a la regla general de adjudicación a partir del 70 % siempre que haya acuerdo por las partes.
Plazo para la consignación del importe del mejor postor 40 días.	El plazo para la consignación se puede modificar, ampliarlo o reducirlo.
Si la subasta queda desierta el LAJ no recibe ninguna comunicación por parte del BOE de tal circunstancia, sino que se entera porque el ejecutante solicita la adjudicación.	Si la subasta que desierta, se comunica al Juzgado tal circunstancia, y en su caso se procederá a repetir la misma, sin coste alguno para adjudicatario ni para las partes.
Tipos de procedimientos: ETJ, EJH, ENJ, División cosa común, concursales, penales, sociales, administrativos. Se rigen por las mismas normas de la LEC	Tipos de procedimiento: ETJ, EJH, ENJ, División cosa común, concursales, penales, sociales, administrativos. Flexibilidad: Se pueden establecer unas condiciones particulares diferentes y adaptadas al tipo de procedimiento.
Se paga Tasa por el ejecutante.	No se paga tasa por el ejecutante y existe una comisión pactada que paga quien se adjudique al final el bien. Dicha comisión sobre el valor de la adjudicación, se puede

	<p>pactar y dependerá del tipo de bien a subastar.</p>
	<p>-Además de implementar los datos en nuestro Portal. -Hacemos una <u>gestión jurídica de asesoramiento</u> a las partes. -Investigados y completamos la documentación aportada, fotografías actuales, ubicación bien, cargas actuales.... -Realizamos una <u>GESTION DE ACTIVOS</u>: Máxima publicidad (según el tipo bien): prensa, cartelería en edificios y anuncios, radio... Visitas guiadas a los interesados (vivienda, edificio, naves....) Publicidad en las Comunidades Propietarios....</p>
<p>Fin subasta. Celebrarla</p> 	<p>Fin de la Subasta: Que sea adjudicado el bien al mayor precio posible, con el objetivo de beneficiar no solo al ejecutante sino también al ejecutado, que verá reducida su deuda si se consigue un mayor precio por el bien subastado Es posible también se beneficien los acreedores posteriores, junto al ejecutado, por la existencia de un posible sobrante.</p>
<p>Un Procurador solo puede representar a una de las partes en la subasta. El LAJ solo puede añadir los datos del procurador para una sola de las partes. El sistema no permite más autorizaciones.</p>	<p>Un mismo procurador puede representar a diferentes partes en una subasta. Solo es necesario que se registre en la web el nombre de cada uno de sus clientes.</p>