BREVE ESTUDIO DE LA MODIFICACIÓN DEL ART 668 DE LA LEC "CONTENIDO DEL ANUNCIO DE LA SUBASTA", por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Luis Abeledo Iglesias
Abogado

I.- INTRODUCCIÓN.

Este artículo se enmarca como una minúscula aportación en el Análisis de la Ley 1/2013 de protección de deudores hipotecarias, reestructuración de deuda y alquiler social que brillantemente ha realizado la web notariosyregistradores.com

II.- ANTERIOR REGULACIÓN DEL ART 668 LEC

> **Artículo 668. Contenido del anuncio de la subasta.-** *La subasta se anunciará con arreglo a lo previsto en el artículo 646, expresándose en los edictos la identificación de la finca, que se efectuará en forma concisa, la valoración inicial para la subasta, determinada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 666 y los extremos siguientes:*
>
> ***1.º*** *Que la certificación registral y, en su caso, la titulación sobre el inmueble o inmuebles que se subastan está de manifiesto en la Secretaría.*
>
> *(A partir de: 4 mayo 2010*. Apartado 1.º del artículo 668 redactado por el apartado doscientos noventa y tres del artículo decimoquinto de la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial («B.O.E.» 4 noviembre) La modificación de mayo de 2014 consiste en "*está de manifiesto <<en la Oficina Judicial sede del órgano de la ejecución>>*)
>
> ***2.º*** *Que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o que no existan títulos.*
>
> ***3.º*** *Que las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes y que, por el sólo hecho de participar en la subasta, el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos, si el remate se adjudicare a su favor*.

(A partir de: 15 mayo 2013. Artículo 668 redactado por el apartado ocho del artículo 7 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social («B.O.E.» 15 mayo).)

III.- REGULACIÓN TRAS LA REFORMA.

La modificación del 668 LEC "***Contenido del anuncio de la subasta***" redactado en el art 7 de la Ley 1/2013 es la que ocupa este breve análisis; y establece que:

> *"La subasta se anunciará con arreglo a lo previsto en el artículo 646, expresándose en los edictos la identificación de la finca, que se efectuará en forma concisa e incluyendo los datos registrales y la referencia catastral si la tuviera, la situación posesoria si le consta al juzgado, la valoración inicial para la subasta, determinada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 666 y los extremos siguientes:*
>
> ***1.** Que la certificación registral y, en su caso, la titulación sobre el inmueble o inmuebles que se subastan está de manifiesto en la Oficina judicial sede del órgano de la ejecución.*
>
> ***2.** Que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o que no existan títulos.*
>
> ***3.** Que las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes y que, por el sólo hecho de participar en la subasta, el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos, si el remate se adjudicare a su favor.*
>
> *Asimismo la subasta se anunciará en el portal de subastas judiciales y electrónicas existentes y dependiente del Ministerio de Justicia. En la publicación del anuncio se hará expresa mención al portal y a la posibilidad de consulta más detallada de los datos."*

a.- Aspectos generales del art 668 LEC.

El art 668 LEC se enmarca en el Libro III, Título IV, Capítulo IV, Sección 6ª "*De la subasta de bienes inmuebles"*

b.- Publicidad del anuncio de la subasta.

Las normas de la subasta de bienes muebles se aplicarán a las subastas de bienes inmuebles con salvo aplicación de las especialidades de los arts. 655 y ss. (ex art 655.2 LEC).

Nos debemos remitir al art 645 LEC "Publicidad" que dispone que "*a toda subasta se* ***dará publicidad por medio de edictos****, que se fijarán en el sitio destacado, público y visible en la sede de la Oficina judicial* ***y lugares públicos de costumbre***"; art 645.1 LEC ab initio.

En consecuencia el anuncio de la subasta **deberá realizarse por edictos** que deberá fijarse en dos lugares diferentes:

1) En sitio destacado, público y visible en la sede de la Oficina Judicial. No exige que deba ser en el tablón de anuncios correspondiente pero la experiencia práctica, la lógica y una posible remisión al art. 164 LEC nos hace entender que así será.
2) Lugares públicos de costumbre. La experiencia nos dice que se fijan en los tablones de los Ayuntamientos pero no necesariamente es así. Habrá que estar a la costumbre del lugar.

Existen **otras formas para dar publicidad** a la subasta, art 645.1 LEC in fine, características:

1) Son complementarios a los edictos.
2) Deben solicitarse a instancia de parte, ejecutante o ejecutado.
3) Pueden utilizarse medios públicos o privados.
4) Deben ser medios adecuados a la naturaleza y valor de los bienes que se pretendan realizar.

c.- Contenido del anuncio de la subasta. Art 668 LEC

Este apartado es el origen y fin del presente estudio.

En primer lugar, el anuncio de la subasta se anunciará con arreglo al art 646 LEC. En consecuencia será por edictos que incluirán:

- Pliego con todas las condiciones de la subasta, generales y particulares, si las hubiere.
- Datos y circunstancias relevantes para el éxito de la subasta.
- Identificación de la finca, de forma concisa e incluyendo:
    - Datos registrales
    - Referencia catastral.
    - Valoración inicial para la subasta con arreglo al art 666 LEC.

- Situación posesoria, si le consta al juzgado. En relación a la situación posesoria debemos remitirnos al art. 661 LEC: "*Cuando, por la manifestación de bienes del ejecutado, por indicación del ejecutante o de cualquier otro modo, conste en el procedimiento la existencia e identidad de personas, distintas del ejecutado, que ocupen el inmueble embargado, se les notificará la existencia de la ejecución, para que, en el plazo de diez días, presenten ante el Tribunal los títulos que justifiquen su situación.*
  En el anuncio de la subasta se expresará, con el posible detalle, la situación posesoria del inmueble o que, por el contrario, se encuentra desocupado, si se acreditase cumplidamente esta circunstancia al Secretario judicial responsable de la ejecución.

  ***2.** El ejecutante podrá pedir que, antes de anunciarse la subasta, el tribunal declare que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución. La petición se tramitará con arreglo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 675 y el tribunal accederá a ella y hará, por medio de auto no recurrible, la declaración solicitada, cuando el ocupante u ocupantes puedan considerarse de mero hecho o sin título suficiente. En otro caso, declarará, también sin ulterior recurso, que el ocupante u ocupantes tienen derecho a permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquirente para desalojar a aquéllos.*

  Las declaraciones a que se refiere el párrafo anterior se harán constar en el anuncio de la subasta."

Las novedades introducidas son "*incluyendo los datos registrales y la referencia catastral si la tuviera, la situación posesoria si le consta al juzgado".*

A nuestro particular entender la lógica introducción de estos datos está orientada a aumentar la concreción del inmueble.

Sobre los datos registrales no cabe duda. Sobre la necesidad de incluir los datos catastrales es la adaptación lógica d*el apartado uno de la disposición final decimoctava de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible («B.O.E.» 5 marzo) que modificó el art 3 del texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario "**Artículo 3 Contenido:***

***1.** La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación*

fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero.

2. *La certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley. Igualmente se incorporará en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles.*

3. *Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos."*

En segundo lugar, la reforma mantiene intactos los siguientes requisitos del art. 668 LEC:

"1. Que la certificación registral y, en su caso, la titulación sobre el inmueble o inmuebles que se subastan está de manifiesto en la Oficina judicial sede del órgano de la ejecución.

2. *Que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o que no existan títulos.*

3. *Que las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes y que, por el sólo hecho de participar en la subasta, el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos, si el remate se adjudicare a su favor.*

En tercer lugar, la reforme introduce el último párrafo del art. 668 LEC: "*Asimismo la subasta se anunciará en el portal de subastas judiciales y electrónicas existentes y dependiente del Ministerio de Justicia. En la publicación del anuncio se hará expresa mención al portal y a la posibilidad de consulta más detallada de los datos".*

Este párrafo impone un nuevo requisito con respecto al anuncio de la subasta –no a su contenido- por lo que, el legislador podría haber incluido este párrafo en el art. 645 LEC: Publicidad. Realmente, la reforma introduce la obligación, "anunciará", de que la subasta sea anunciada en un portal o web dependiente del Ministerio de Justicia.

Sin embargo, lejos de la imposición legal, la realidad es que entrar en el portal de anuncios de subastas judiciales y llegar hasta el buscador de subasta me ha resultado relativamente complejo y con las siguientes particularidades:

a) El portal de subastas judiciales y electrónicas permite consultar las subastas judiciales publicadas a través de dos canales:
    a. Subastas judiciales publicadas en la Región de Murcia.
    b. Subastas judiciales publicadas en el territorio nacional (excepto región de Murcia).

b) Un curiosas nota informativa: los datos relativos a los anuncios de subastas judiciales publicados en esta sección, **son puramente informativos**. **La información vinculante, será la publicada en el edicto asociado a cada anuncio.**

IV.- CONCLUSIONES

La reforma introduce dos cuestiones:

a. La obligación de mejorar la identificación del inmueble con el fin de converger los datos registrales, los datos catastrales y la realidad física.
b. La imposición de una nueva forma acumulativa de las existentes para realizar el anuncio de la subasta. Resultando que el anuncio de la subasta deberá ser realizado mediante:
    i. Edictos en el tablón de anuncios en la sede de la Oficina Judicial.
    ii. Lugares públicos de costumbre.
    iii. Portal de subastas judiciales y electrónicas existentes.
    iv. Otros lugares. En este caso será un anuncio voluntario y a instancia de parte.