

## **Decálogo sobre la subasta judicial electrónica: Recomendaciones de acceso y uso**

A la hora de operar en un proceso de subasta judicial es importante tener sentido común y prudencia, como en cualquier otro tipo de inversión económica. Es fundamental informarse bien antes y no aventurarse ni cegarse por pretender maximizar un posible beneficio a corto plazo que puede no ser tal, para lo que es necesario realizar investigaciones de la situación de los activos a través de los Registros correspondientes. Entre las múltiples recomendaciones que se pueden hacer en este terreno seleccionamos las 10 siguientes:

- 1) **Disponer de firma electrónica:** Bien con DNI electrónico (como no todos son válidos, es conveniente acudir a una comisaría para actualizar su certificado y clave o hacerse uno nuevo que permita operar electrónicamente), o bien disponer de la firma electrónica emitida por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre (FNMT).

Se puede acceder a la plataforma electrónica de subasta judicial de tres formas:

- a) Utilizando el certificado electrónico cualificado con el que se ha registrado.
  - b) Identificándose con su usuario (correo electrónico o teléfono) y contraseña.
  - c) Identificándose a través de la plataforma CI@ve.
- 2) **Tener diseñada previamente qué estrategia de inversión se desea y qué tipo de activo nos interesa:** Es decir, no resulta conveniente improvisar inversiones sobre la marcha.
  - 3) **Comenzar a operar en una subasta pequeña, de pequeño valor, para acostumbrarse a la dinámica específica de las subastas** y, en caso de errores, minimizar la pérdida. Es recomendable, previamente, asesorarse con una persona que ya haya realizado alguna operación a través del sistema electrónico de subasta, así como **formarse a través de algún curso específico sobre la subasta judicial.**
  - 4) **Distinguir el tipo de subasta a la que pertenece el activo:** Para ello es muy importante fijarse en los códigos que aparecen junto a los activos subastados:
    - Subasta judicial de apremio (JA):
    - Subasta concursal (JC)
    - Subasta judicial voluntaria (JV)

La primera, la subasta judicial de apremio, es un procedimiento tasado y más fácil de seguir. Las subastas concursales y las judiciales voluntarias resultan más abiertas y flexibles, por lo que son más difíciles de seguir.

- 5) **Tener liquidez suficiente para realizar las operaciones:** no tiene sentido realizar inversiones en la subasta judicial si no se dispone de una buena disponibilidad de dinero líquido pues el plazo para efectuar el pago es muy reducido. Para poder participar en una subasta judicial hay que haber depositado previamente una fianza del 5% del valor del activo. Las subastas suelen durar 20 días. El plazo para el pago de bienes inmuebles es de 40 días y del de bienes muebles de 10 días. Si no se tiene provisión de liquidez se pueden presentar dificultades pues los plazos para conseguir préstamos son reducidos.
- 6) **Se recomienda la realización de la puja sin reserva para las primeras participaciones,** y así familiarizarse con la constitución y retirada de depósito del 5% del valor del bien o derecho subastado.
- 7) **Comprobar la situación jurídica del activo.** Conocer si está en propiedad, condominio, posesión o si existen derechos de uso o usufructo o servidumbres sobre el mismo por parte de terceros (por ejemplo, una hipoteca). Es muy importante investigar el activo en paralelo a los datos proporcionados por el sistema de subasta electrónica, que son limitados. Si se trata de un inmueble es imprescindible solicitar nota simple en el Registro correspondiente. No es suficiente con la que consta en el portal del BOE porque puede no estar actualizada. A este respecto hay que tener en cuenta, que las cargas de los activos permanecen subsistentes y sin cancelar, y el licitador, por el mero hecho de participar en la subasta, los admite y queda subrogado en la responsabilidad derivada de aquellos si el remate se adjudica a su favor. Asimismo, en inmuebles hay que informarse de si hay pendientes gastos de comunidad.
- 8) **Si no se tiene clara la operación y surgen dudas, es preferible no pujar y saber retirarse a tiempo.** Como norma general hay que hacer una búsqueda racional de activos y no cegarse con un pretendido “chollo” o con grandes beneficios, que pueden no ser tales y redundar en una mala inversión. Para mayor seguridad, en las subastas, además de determinados conocimientos jurídicos es recomendable tener asesoramiento económico de la inversión.
- 9) **Si el activo es un inmueble, es muy recomendable realizar una visita al mismo:** Durante el periodo de licitación cualquier interesado puede solicitar al Tribunal inspeccionar el inmueble o inmuebles ejecutados para comprobar la situación en la que se encuentra, y, en su caso, de sus posibles moradores (por ejemplo comprobar la existencia de okupas).
- 10) **Prever la salida de la inversión y costes futuros del mismo:** No sólo hay que pensar en el coste actual de los activos, sino también en sus posibles gastos futuros: gastos de mantenimiento (embarcaciones), dotación de provisiones, necesidad de almacenaje para protección de los activos, posibles desperfectos y averías. Por ello resulta fundamental tener en cuenta la “edad” y vida útil de los activos inmuebles y muebles (automóviles). Igualmente hay que tener una visión de futuro de qué se va a hacer con el bien obtenido: venta, alquiler, incorporación al patrimonio de la sociedad, etc.