

# **INTERVENCIÓN DE LOS COLEGIOS DE PROCURADORES COMO ENTIDAD ESPECIALIZADA EN LA REALIZACIÓN DE BIENES**

## **SUMARIO**

### **1.- INTRODUCCION.**

### **2.- REGIMEN LEGAL DE LA REALIZACIÓN DE BIENES. LEY 1/2000.**

2.1.- Convenio de Realización Judicialmente Aprobado (Artículo 640)

2.2.- Realización por Persona o Entidad Especializada (Artículo 641)

### **3.- INTERVENCIÓN DE LOS COLEGIOS DE PROCURADORES COMO ENTIDAD ESPECIALIZADA.**

3.1.- Procedimiento para la designación de los Colegios de Procuradores como entidad especializada. Desarrollo del Servicio.

A).- “Consentimiento del ejecutante”.

B).- “La Hoja de Encargo” .

C).- “La Comercialización”.

D).- “Evaluación conjunta con la representación procesal de la parte”.

E).- “ La Comparecencia prevista en el artículo 640. de la L. E. C.

F).- “Solicitud de intervención de Entidad Especializada”.

G).- “Pliego de Condiciones para la Realización del Encargo”.

H) .- “ La Comparecencia prevista en el artículo 641 de la L. E. C”

I).- “Designación y Aceptación del Encargo”

J).- “ Formalización” .

K).- “Consignación”

L).- “Remisión de la Documentación al tribunal”

M).- “Aprobación por el Tribunal”

N).- “Servicio de llave en Mano”

Ñ).- “Reglas o usos del Colegio de Procuradores para la celebración de Subastas”

### **4.- EL COMITÉ DE SEGUIMIENTO .**

*Autor.- Javier Carlos Sánchez García.*

*Procurador de Los Tribunales.*

*Decano del Ilustre Colegio de Procuradores de A Coruña.*

## 1.- INTRODUCCION.

La nueva Ley de Enjuiciamiento Civil<sup>1</sup> lleva a cabo una apertura en el tradicional sistema de realización forzosa de bienes -muebles e inmuebles- en los procedimientos de apremio. Sin duda, una de las novedades más relevantes se contienen en los artículos 640 y 641 de la LEC, permitiendo la realización de los bienes objeto de apremio, bien mediante un convenio de realización judicialmente aprobado ( artículo 640), bien mediante la participación de una persona o entidad especializada que conocedora del mercado en que se compran y venden este tipo de bienes y en quien concurren los requisitos legalmente exigidos para operar en el mercado de que se trate, proceda a la realización extrajudicial de dichos bienes (artículo 641), manteniendo, en todo caso, artículo 642, la aplicación de las disposiciones generales de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre subsistencia y cancelación de cargas –aplicación, por tanto, del artículo 674 LEC que continua estableciendo el sistema ya conocido de pervivencia de las anotaciones registrales anteriores o preferentes a aquella, que da origen al procedimiento de apremio y cancelación de todas las posteriores-, en cuanto se trasmita por estas vías de realización privada la titularidad de bienes inmuebles hipotecados o embargados.

La finalidad de la Ley, permitiendo la intervención de Entidad Especializada, es lograr un precio más justo en la enajenación del bien que el que habitualmente se consigue por medio de la subasta judicial, lo que redundará en beneficio del acreedor, pero también del deudor en caso de existir remanente, y de los acreedores posteriores, que, a mayor precio de adjudicación mayor posibilidad tienen de resarcir su crédito. Este objetivo se logrará a través de una adecuada comercialización, publicidad de los bienes, transparencia en la información y asesoramiento adecuado a los posibles adjudicatarios.

Sin duda alguna, este nuevo sistema supone un apartado más de la función colaboradora de los Procuradores de Los Tribunales con la Administración de Justicia, mediante el aprovechamiento de las funciones propias en beneficio de sus representados, proporcionando mayor rapidez en la satisfacción de la ejecución y mayor eficacia en la realización del bien. Supone la oferta a los ciudadanos de un nuevo servicio y una vía más de colaboración con los tribunales.

La Ley de Enjuiciamiento Civil no menciona expresamente a los Colegios de Procuradores como Corporaciones que pudieran constituirse en entidades especializadas en la realización forzosa de bienes embargados. Tal circunstancia no constituye impedimento alguno para que los Colegios de Procuradores puedan prestar dicho servicio, pues concurren los presupuestos necesarios para que así sea: se trata de Corporaciones de

---

<sup>1</sup>.- Ley 1/2000 de siete de enero ( B.O.E. ocho de enero.)

Derecho Público<sup>1</sup>, permitiendo la Ley la venta por "entidad especializada pública y privada", reconociéndose a nivel institucional su especialidad en este campo, pues el propio Consejo General del Poder Judicial en sus "Propuestas para la Reforma de la Justicia"<sup>2</sup>, insta la adición de un nuevo apartado del Artículo 438 de la L. O. P. J ., del siguiente tenor literal *"Corresponde exclusivamente a los Procuradores la representación de las partes en todo tipo de procesos, salvo cuando la Ley autorice otra cosa. De acuerdo con las leyes, podrán asumir también la colaboración con los órganos jurisdiccionales y con los abogados en los actos de comunicación, práctica de prueba, ejecución de sentencias y realización de bienes embargados"* . El mismo Consejo General del Poder Judicial, en su Pleno de fecha veinticuatro de julio de 2002 , donde tuvo lugar la aprobación del "Informe al Proyecto de Real Decreto por el que se aprueba el Estatuto General de Los Procuradores de Los Tribunales", refleja lo anteriormente expuesto<sup>3</sup>.

La realización de bienes objeto de apremio, ya sea mediante la fórmula del convenio judicialmente aprobado y que desembocará generalmente en una venta directa, ya sea mediante la subasta privada realizada por persona o entidad especializada, deberán ser aprobadas judicialmente, tanto en una primera instancia en la solicitud de su utilización, como en una aprobación posterior de la enajenación mediante providencia por el tribunal de ejecución (artículo 642) y previa comprobación por el órgano jurisdiccional de que la transmisión del bien se produjo con conocimiento, por parte del adquirente, de la situación registral que resulte de la certificación de cargas.

Asimismo, aprobada la transmisión se estará a lo dispuesto para la subasta de inmuebles en lo que se refiere a la distribución de las sumas recaudadas -artículo 672, complementado por el artículo 654-, inscripción del derecho del adquirente -artículo 674.1- y mandamiento de cancelación de cargas -artículo 674.2-.

## 2.- REGIMEN LEGAL DE LA REALIZACIÓN DE BIENES. LEY 1/2000.

### 2.1.-Convenio de Realización Judicialmente Aprobado (Artículo 640)

Ejecutante, ejecutado y cualquiera que acredite interés directo en la ejecución (arrendatario del bien, ocupante del mismo, o cualquier acreedor anterior, preferente o posterior al ejecutante, debiendo entenderse todos aquellos terceros

---

<sup>2</sup>Artículo 77. Estatuto General de Los Procuradores(R.D. 1281/2002 de cinco de diciembre). Los Colegios de Procuradores son Corporaciones de Derecho Público con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, cuyo funcionamiento y estructura interna habrán de ser democráticos.

<sup>2</sup> C.G.P.J. "Propuestas para la Reforma de la Justicia", elaboradas sobre la base del Libro Blanco de la Justicia y Is sugerencias formuladas por las Salas de Gobierno de los Tribunales Superiores de Justicia, Audiencia Nacional y Tribunal Supremo. Madrid 2000.

<sup>3</sup> Apartado VI. Consideraciones Particulares. Párrafo I. Prevé el artículo 1.2. del Estatuto la posibilidad del desempeño por la Procura de cuantas funciones y competencias le atribuyan las leyes procesales en orden a la mejor administración de justicia, a la correcta sustanciación de los procesos y a la eficaz ejecución de las sentencias que dicten los Juzgados y Tribunales. Dicha previsión se alinea en la tendencia a la ampliación de las funciones del Procurador, fundamentalmente en uno (la ejecución) de los dos aspectos (actos de comunicación y ejecución) a favor de lo cual se había expresado el Consejo General del Poder Judicial en el Libro Blanco de la Justicia al señalar que : ... *"debería considerarse la conveniencia de tender un sistema en el que, manteniendo la figura del Procurador como representante de los ciudadanos ante Los Tribunales, pudiera el mismo también asumir otras cometidos de colaboración con los órganos jurisdiccionales y con los abogados directores de la defensa de las partes en el procedimiento, concretamente en el marco de los actos de comunicación, en las fases procesales de prueba y ejecución y en los sistemas de venta forzosa de bienes embargados, en los términos y con las limitaciones que se establecen en otras partes de estudio"*. (pág.35).

interesados con su derecho inscrito registralmente como forma de constatar este interés directo) pueden solicitar del Juzgado ante el cual se sustancie el procedimiento de apremio la celebración de una comparecencia con la finalidad de convenir el modo de realización más eficaz.

Dicha petición deberá ser presentada ,en todo caso, antes de la celebración de la subasta judicial y no podrá, por tanto, ser acordada de oficio por el tribunal.

La finalidad de dicha comparecencia será convenir el modo de realización más eficaz del bien o bienes objeto de apremio -hipotecado, pignorado o embargado- frente al cual, o frente a los cuales, se dirige la ejecución.

La convocatoria a la comparecencia no suspende el trámite judicial de apremio y se acordará tras la previa conformidad del ejecutado, si él no es el solicitante, mediante providencia, convocando a las partes y a quienes conste en el proceso que pudieran estar interesados.

Pueden concurrir a la comparecencia, por invitación del ejecutante o del ejecutado, otras personas, proponiendo cualquiera de los asistentes la forma de realización de los bienes sujetos a ejecución y presentar, en el acto, persona que, consignando o afianzando, se ofrezca a adquirir dichos bienes por un precio previsiblemente superior al que pudiera lograrse mediante subasta judicial (por tanto superior, en todo caso, al precio de salida del bien fijado para la subasta judicial; si se tratase de un bien hipotecado, por ejemplo, el precio fijado en la escritura de constitución de la hipoteca, caso contrario, el Juez no admitiría la realización del bien), o bien proponer otras formas de realización -la más adecuada y factible, lógicamente, será la venta directa, mediante una cartera de clientes, a cargo del ejecutante, ejecutado, un tercero, etc... Hay que significar que no se indica en la Ley plazo alguno para la convocatoria y celebración de esta comparecencia

La forma de realización propuesta ha de ser aprobada por el tribunal mediante auto, y con el previo acuerdo entre ejecutante y ejecutado, respetando, en todo caso, los derechos de los terceros interesados que hayan de ser protegidos (en caso, por ejemplo, de bienes susceptibles de inscripción registral será imprescindible la conformidad con el convenio de realización propuesto de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente, con posterioridad al gravamen que se ejecuta y antes de la extensión de la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento).

La comparecencia puede repetirse, en las condiciones expuestas, siempre y cuando las circunstancias del caso lo aconsejen a juicio del tribunal y para una mejor realización de los bienes.

La aprobación por el órgano jurisdiccional del convenio de realización forzosa se realizará mediante Auto, en que motive la elección y conveniencia del medio elegido, produciendo, ahora sí, efectos suspensivos para la causa y paralizando la ejecución respecto del bien o bienes objeto del acuerdo (si la ejecución se siguiese frente a diversos bienes, y alguno de ellos no sean objeto del convenio, proseguirá su tramitación procesal ordinaria respecto de estos últimos, desdoblándose la ejecución originaria en dos frentes. Uno extrajudicial y otro judicial).

Si se cumple el Convenio de realización, se sobreseerá la ejecución respecto del bien o bienes afectados al mismo; si el Convenio no fructifica en el plazo pactado -no se realiza el bien, o el precio obtenido es inferior al que previsiblemente se

lograría en subasta judicial-, o por cualquier otra causa deviene ineficaz, sin lograr la satisfacción del ejecutante, puede éste pedir que se alce la suspensión de la causa y se proceda a la subasta en la forma prevista en la Ley.

La enajenación habría de ser finalmente aprobada por el órgano jurisdiccional, mediante providencia (artículo 642), previa comprobación de que la transmisión se produjo con conocimiento por parte del adquirente de la situación registral que resulte de la certificación de cargas, pasándose de inmediato tanto a la distribución del precio obtenido como a la inscripción del bien a favor del adjudicatario mediante el correspondiente testimonio expedido por el Secretario Judicial comprensivo de la aprobación judicial de la realización del bien mediante el convenio aprobado, de la consignación del precio obtenido, así como del resto de circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación vigente. A instancia del adquirente se librará también mandamiento de cancelación de cargas según dispone el artículo 674.2.

## 2.2.- Realización por Persona o Entidad Especializada (Artículo 641)

Para encomendar la enajenación forzosa del bien ejecutado por la entidad especializada, pública o privada, que se llevará a cabo según la usanza propia de la casa o entidad que subaste o enajene (libertad absoluta de forma, siempre que no sean incompatibles con el fin de la ejecución y con la adecuada protección de los intereses del ejecutante y ejecutado) precisa el consentimiento del ejecutante cuando la petición se efectúe por el ejecutado y acuerdo del órgano jurisdiccional ante el que se sustancia el apremio.

Tanto si se encomienda la realización del bien que se ejecuta a persona privada como a una entidad deberán prestar caución en la cuantía en que el tribunal determine para responder del cumplimiento del encargo, quedando exceptuada tal obligación a las entidades públicas (en este sentido los Colegios de Procuradores tienen la consideración de entidades públicas y en este sentido estarían dispensados de prestar cauciones para poder operar como entidad especializada en la realización de bienes objeto de apremio judicial).

El órgano jurisdiccional encomendará automáticamente la realización, comprobando que la persona o entidad designada reúne los requisitos legales a tal efecto (no existe a día de la fecha normativa legal ni reglamentaria que especifique tales requisitos, quedando a la espera de una normativa que los contemple en el futuro. A falta de regulación, los requisitos se apreciarán por el Juez).

Se articulará, al igual que en el caso anterior, una comparecencia previa, convocando el juez a las partes y demás interesados para que manifiesten las condiciones en que se deba efectuar la venta, y resolviendo, por providencia, lo que estime conveniente.

En la resolución judicial, Providencia, se determinarán las condiciones de realización del bien -de conformidad con lo que las partes hayan acordado previamente -, y, a falta del acuerdo, con la restricción legal de que no podrán ser enajenados los bienes por precio inferior al 50% del avalúo cuando se trate de bienes muebles y del 70% tratándose de bienes inmuebles.

Todo encargo de realización por este sistema tiene un plazo de validez máximo de seis meses desde que se realizó formalmente éste (fecha de la Providencia en que se determinan las condiciones de realización del bien y persona o entidad especializada a quien se encomienda).

Transcurrido dicho plazo, si no se hubiera llevado a cabo, el órgano jurisdiccional dictará, de oficio, auto revocando el encargo -salvo que se justifique por la persona o entidad encargada que la realización no ha sido posible en el plazo por motivos que no le sean imputables, y que, por haber desaparecido dichos motivos o por ser previsible su pronta desaparición, podrá cumplir el encargo dentro del plazo que se le ofrezca, que no podrá exceder, en ningún caso, de los siguientes seis meses, puesto que tras este segundo plazo definitivamente se revocará el encargo.

Caso de no cumplir la persona o entidad con la encomienda para la realización privada del bien perderá la caución prestada que según el artículo 641.2 se aplicará a los fines de la ejecución, salvo que la persona o entidad encargada de la realización y que la prestó acredite que la realización ha sido imposible por causas que no le son imputables.

Tan pronto como se consume dicha realización se procederá por la persona o entidad encargada a ingresar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la cantidad obtenida, descontando los gastos efectuados y lo que corresponda por su intervención, contando todo ello con la oportuna aprobación del órgano jurisdiccional -que podrá solicitar las justificaciones pertinentes sobre la realización y sus circunstancias -, devolviéndose en este caso la caución.

En cuanto a la aprobación por el tribunal de ejecución ,comprobación de la transmisión , distribución de la suma recaudada, la inscripción del derecho del adquirente y el mandamiento de cancelación de cargas ha de estarse, como en el caso anterior, al régimen común dispuesto para la subasta judicial de inmuebles expuesto en el apartado anterior.

### 3.- INTERVENCIÓN DE LOS COLEGIOS DE PROCURADORES COMO ENTIDAD ESPECIALIZADA.

No cabe duda que la puesta en marcha de este proceso requiere , de los Colegios de Procuradores , la existencia de una infraestructura adecuada para prestar este servicio de forma eficaz y con plenas garantías , de tal forma que permita una alternativa real y de calidad a la subasta judicial en el ejercicio de la función pública colaboradora de los Colegios de Procuradores con la Administración de Justicia.

Además, sus objetivos no deben encaminarse exclusivamente a descargar a los Tribunales de la laboriosa tarea de organizar subastas proporcionando mayor rapidez y eficacia en la ejecución; deben ir más allá , constatando a través de los estudios y trabajos necesarios y previamente a la realización del bien objeto de apremio la realidad de su situación física y jurídica , asumiendo así, de forma responsable y eficaz ,esa labor colaboradora y sustitutiva del tribunal ,en beneficio del acreedor ejecutante, del deudor ejecutado, del tercero adjudicatario, en su caso, y de la propia Administración de Justicia en general. El Catálogo de Servicios del Colegio de Procuradores está compuesto de :

1. Enajenación (previa tasación) en subasta de bienes muebles e inmuebles derivada de procedimiento judicial (Artº 641 L.E.C.).
2. Comercialización ,previo encargo, del bien objeto de apremio ,tendente a lograr la adquisición de los bienes por un precio previsiblemente superior al que pudiera lograrse mediante la subasta judicial (venta directa, Artº 640 L.E.C.)

3. Venta y Subasta de inmuebles en copropiedad, derivada de procesos de división de cosa común.
4. Servicio de Valoración pericial
5. Servicio de “Llave en mano al tercero adjudicatario”: Servicio de depuración jurídica que se ofrece al tercero adjudicatario del mueble o inmueble en subasta o al comprador a través de la venta directa (inscripción del auto, cancelación de cargas, lanzamiento o toma de posesión) .

### 3.1.- Procedimiento para la designación de los Colegios de Procuradores como entidad especializada. Desarrollo del Servicio.

Se compone de las siguientes fases o estadios

#### A).- “Consentimiento del ejecutante”.

El Artículo 641 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece la posibilidad de que con el consentimiento del ejecutante, pueda acordarse por el Juzgado o Tribunal que conozca del asunto, a Persona o Entidad Especializada ya sea de carácter privado o público, que concedora del mercado en dónde se compran y venden estos tipos de bienes, concurren en ella los requisitos legalmente exigidos a tal fin. Por lo tanto, el primer requisito que se exige para poder acudir a la intervención de Entidad Especializada, como medio de realización de bienes alternativo a la subasta judicial es que medie el consentimiento de la parte ejecutante.

A diferencia del Convenio de Realización (Artículo 640) no se exige el consentimiento de la parte ejecutada, si bien esta podrá igualmente solicitar la intervención de Entidad Especializada debiendo mediar consentimiento de la parte ejecutante

El “Consentimiento” deberá recabarlo el Procurador de su mandante antes de que se solicite la celebración de subasta judicial (expedida certificación de cargas en procedimientos hipotecarios, o bien realizado el avalúo en procedimientos de ejecución dineraria o cambiarios).

#### B).- “La Hoja de Encargo” .

Las Sras. y Sres. Procuradores podrán dar conocimiento a sus Mandantes o representados de la existencia de este servicio, que estos podrán utilizar si lo estiman conveniente. Si así fuere, los Colegiados tendrán a su disposición ,en la Sede Colegial y en cada una de sus delegaciones judiciales ,la denominada “hoja de encargo”,que consiste en la solicitud del Procurador de la parte ,instando al Colegio de Procuradores para que acometa un análisis previo del bien objeto de apremio, desde el punto de vista jurídico y comercial, para decidir la viabilidad de la realización o venta del mismo por éste sistema por encima del 70% de su valor, deducidas las cargas previas, tal como establece el art 641 de la LEC. En “la Hoja de Encargo” se dejará constancia del consentimiento de la parte ejecutante de designar al Colegio de Procuradores como Entidad Especializada, condicionándose la aceptación por este a la real situación jurídico comercial que resulte del análisis del bien, a tenor de las exigencias en el artículo 641.

#### C).- “La Comercialización”.

Tres son los aspectos que debemos tener en cuenta, tratándose de bienes Inmuebles, para una adecuada comercialización de los mismos y para la utilización de este medio de realización:

1. Situación de cargas. En todo caso las anteriores, como es sabido, subsistirán por lo que se sumarán al precio estimado de remate, asumiéndose por el adjudicatario.
2. Situación posesoria o arrendaticia. El conocimiento por el ejecutante de esta circunstancia incidirá directamente en el precio.
3. Valor comercial del bien por encima del 50% tratándose de muebles y 70% de su tasación, deducidas las cargas previas, tratándose de inmuebles. Este es el límite mínimo establecido en el artículo 641 de la ley por el que se podrá enajenar dichos bienes, a falta de acuerdo. En este sentido es importante que teniendo en cuenta todos los factores que puedan influir en el precio final del bien, el mismo se valore correctamente.

Por parte del Colegio de Procuradores se procederá a obtener el valor de mercado o de referencia por el que se presume podrá enajenarse el bien. Si el valor arrojado es superior al 50% (muebles) o al 70% (inmuebles) del tipo deducidas las cargas previas, y si no existe incidencia procesal o sustantiva que impida este medio de realización, el Colegio de Procuradores aceptará su intervención como Entidad Especializada, notificándolo mediante oficio al Procurador interesado. La “Comercialización”, a su vez, se compone de dos estadios, el estudio a análisis del bien y la comercialización propiamente dicha.

#### “Estudio y análisis del bien susceptible de realización”

1. Elaboración de la ficha de identificación del bien, su evaluación jurídica y comercial. Su contenido será el siguiente:
2. Valoración del bien y, en su caso, pretasación (Fotografía del bien, etc.)
3. Comprobación y análisis de la situación ocupacional. Se evaluará su incidencia en la valoración del bien.
4. Verificación del estado de cargas y su evaluación jurídica en general.
5. Comprobación de los gastos de comunidad y débitos pendientes.
6. Otros, tales como, usos, licencias, informes topográficos, información catastral, lindes, etc.

La “comercialización” del bien o bienes susceptibles de realización se estructurará de la siguiente forma:

1. Se publicitarán los muebles e inmuebles en periódicos de máxima difusión y revistas especializadas.
2. Publicidad y promoción de ventas y subastas (incluida página Web Colegio), con especial mención de la intervención del COLEGIO como entidad especializada en la realización de bienes.
3. Información centralizada en línea telefónica 902.
4. Realización del bien por el medio más ventajoso (Subasta o venta directa).

D).- “Evaluación conjunta con la representación procesal de la parte”.

Una vez finalizada la comercialización, se evalúa con la representación procesal de la parte interesada la vía de realización más adecuada (venta directa o subasta) atendiendo a la naturaleza, avalúo o precio de venta y demás características de los bienes susceptibles de realización, teniendo en cuenta el estado del procedimiento donde figura el bien susceptible de realización. Así, el Procurador interesado, en el plazo de los quince días (naturales) siguientes, siguiendo instrucciones de su Mandante deberá decidir si efectivamente presenta la solicitud para celebración de la comparecencia prevista en el artículo 641 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

#### E).- “La Comparecencia prevista en el artículo 640. de la L. E. C.

Si durante la fase de estudio y comercialización surgiera oferta de tercero interesado en el bien, cuyo precio de venta resulte previsiblemente superior al que pudiera lograrse mediante la subasta judicial, la solicitud de comparecencia, que requerirá conformidad del ejecutante, y que podrá efectuar, el propio ejecutante, el ejecutado o un tercero que acredite interés directo, tendrá por objeto el convenio de realización judicialmente aprobado o venta directa prevista en el artículo 640 de la L.E.C., que necesitará de la aprobación del Tribunal mediante Auto, siempre y cuando no cause perjuicio a tercero, cuyos derechos resulten protegidos por la L.E.C. y, además, tratándose de bienes susceptibles de inscripción registral será necesaria para su aprobación la conformidad de los acreedores y terceros poseedores que hubieren inscrito su derecho en el registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta.

No obstante, como se ha dejado expuesto, la petición de comparecencia a tal efecto debe hacerse, en todo caso, antes de la celebración de la subasta judicial.

#### F).- “Solicitud de intervención de Entidad Especializada”.

Una vez el Colegio de Procuradores manifieste su voluntad de aceptar su intervención, y remitida la Hoja de Encargo al Procurador interesado mediante oficio oportuno, este deberá solicitar al juzgado que conozca del asunto la celebración de la comparecencia prevista en el artículo 641 para bienes Inmuebles, acto en el que decidirá la intervención de la Entidad Especializada. El momento procesal oportuno para solicitar la intervención de la entidad especializada será:

1. En procedimientos ejecutivos que se sigan tanto contra Bienes Muebles como Inmuebles, será una vez realizado el avalúo, y antes de solicitar la subasta judicial.
2. En procedimientos hipotecarios, el momento procesal oportuno será una vez expedida la certificación de cargas y una vez practicadas las notificaciones oportunas.

La solicitud consiste en un simple escrito de trámite por el que se insta celebración de comparecencia conforme el artículo 641 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, solicitándose igualmente la intervención de Entidad Especializada.

#### G).- “Pliego de Condiciones para la Realización del Encargo”.

Junto con la solicitud de comparecencia se acompañará el “Pliego de Condiciones de Realización del Encargo” elaborado por el Colegio de Procuradores , su contenido será el siguiente :

1. La designación , que efectuará la parte ejecutante a favor del Colegio de Procuradores que actuará como entidad especializada.
2. La forma de realización o sistema de venta , compuesta por las reglas y usos del Colegio de Procuradores para la celebración de subastas (subasta presencial o internet).
3. Plazo previsto para el cumplimiento del encargo , que será de un máximo de seis meses de conformidad con lo previsto en el artículo 641 de la L.E.C., con la excepción prevista en el apartado 5º del citado precepto.
4. Precio de venta mínimo de conformidad con la L.E.C. para muebles e inmuebles. Tratándose de inmuebles y salvo que conste el acuerdo de las partes y todos los interesados, hayan asistido o no a la comparecencia, la enajenación no podrá ser inferior al 70% una vez deducidas el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se hubiera despachado ejecución cuya preferencia resulte de la certificación registral de dominio y cargas de conformidad con lo previsto en el artículo 666 de la L.E.C. Tratándose de bienes muebles , salvo que conste acuerdo, los bienes no podrán ser enajenados por precio inferior al 50% de su avalúo.
5. Los medios a utilizar por la entidad especializada para el cumplimiento del encargo Publicidad, etc.
6. Las condiciones económicas del encargo de realización , integrada de los gastos y lo que corresponda a la entidad especializada por su intervención , de conformidad con el apartado 4º del artículo 641 de la L.E.C.. las condiciones económicas ,por ambos conceptos, se pueden fijar en un mínimo del 4% y un máximo del 4.75 % sobre precio de remate de cada bien, aplicándose el porcentaje menor para los de mayor precio y viceversa. Tratándose de “la venta directa” el porcentaje puede oscilar entre un mínimo del 2,5% y un máximo de 3,5%.

El “pliego de condiciones” se facilitará en la sede colegial y en cada una de sus delegaciones judiciales e irá firmado por un representante del Colegio de Procuradores. Debe acompañarse al tribunal con anterioridad a la celebración de la comparecencia, para que en ella pueda examinarse y discutirse, y sobre el resuelva el Tribunal lo que estime oportuno. Si el Tribunal aprueba la intervención del Colegio de Procuradores como entidad especializada ,el plazo máximo previsto en la L.E.C. para la realización del encargo , se computa desde la notificación de la providencia de autorización, por lo que será necesario, para un cómputo exacto del plazo de realización ,la entrega de dicha providencia por la representación de la parte solicitante al representante del Colegio de Procuradores.

#### H) .- “ La Comparecencia prevista en el artículo 641 de la L. E. C”

El artículo 641 exige, para la intervención de Entidad Especializada en la realización o venta de bienes Inmuebles, la celebración de una comparecencia previa a la que se citará a las partes , y quienes conste en el proceso que pudieran estar interesados . Así y tan solo para la realización de bienes Inmuebles será necesaria la celebración de esta comparecencia.

Dicha comparecencia deberá solicitarse mediante escrito al que se acompañará el “Pliego de Condiciones” por el que deba regirse el encargo y el tribunal señalará día y hora para la celebración de la comparecencia.

La Ley de Enjuiciamiento Civil no aclara si la entidad especializada que se pretende designar, en este caso el Colegio de Procuradores, puede tener la condición de interesado ,en los términos previstos en el apartado 3º del artículo 641 de la L. E. C., pero lo cierto es que ,resulta conveniente la comparecencia de un representante del Colegio de Procuradores en ese acto , siendo necesario que se cite por el Juzgado o Tribunal , de oficio o a instancia de parte , para que en su condición de Entidad Especializada comparezca en aras de acreditar su condición y aclarar cualquier aspecto, que relacionado con su actividad, pueda ser de interés tanto para el juzgador como para el resto de las partes intervinientes.

### I).- “Designación y Aceptación del Encargo”

Una vez celebrada la comparecencia, el juez resuelve mediante providencia tanto la intervención de Entidad Especializada, como las condiciones que regirán la realización. La resolución contendrá , en primer lugar, se trate de bienes muebles o inmuebles, los pronunciamientos referentes a los acuerdos a los que pudieran haber llegado las partes al respecto y cuando se trate de inmuebles todos los interesados . A falta de acuerdo la providencia contendrá las prohibiciones de enajenación por precio inferior a su avalúo (50% para muebles y 70% para inmuebles descontando cargas ,derechos y gravámenes) y las demás condiciones en que deba efectuarse la realización, tales como la designación del Colegio de Procuradores como entidad especializada, el plazo para la ejecución del encargo (que no podrá exceder de seis meses),que la realización del bien tendrá lugar conforme a las reglas o usos de la casa que subaste o enajene , los gastos y lo que corresponda por la intervención (honorarios) del Colegio de Procuradores como Entidad Especializada.

En todo caso la designación formal del Colegio de Procuradores y las condiciones que regirán la realización resulta conveniente efectuarlas a través de Mandamiento Judicial . De la misma forma, resulta aconsejable la remisión de Oficio al Colegio de Procuradores para que este , por el mismo conducto de su recibo, acepte el encargo de realización. En todo caso aunque no se haya efectuado por el Juzgado o tribunal requerimiento para aceptar la designación el Colegio de Procuradores, de aceptarla, debe remitir oficio a efectos de su constancia en autos. De esta manera, notificada la designación o bien producida la aceptación del encargo, se inicia el cómputo del plazo del encargo con el límite máximo previsto en el artículo 641 (6 meses).

### J).- “ Formalización” .

Quien resulte ser el mejor postor del lote o lotes subastados, pasará a la Mesa de Contratación, donde suscribirá un “*Documento de Formalización*” junto con un representante del Colegio de Procuradores como entidad especializada. Simultáneamente, deberá entregar cheque bancario nominativo a favor del Colegio de Procuradores , por un importe equivalente al 16% del precio de salida o , en su caso, acompañar resguardo acreditativo de consignación de la citada cantidad en la cuenta bancaria habilitada al efecto por el Colegio de Procuradores . En el plazo de máximo de Treinta días naturales (que podrá reducirse a veinte días ) a contar desde la firma del Documento de Formalización, el adjudicatario deberá acudir a la sede del Colegio de Procuradores para proceder a la firma

del Anexo al Documento de Formalización, debiendo entregar, en el modo indicado anteriormente, en ese momento el resto del precio. La adjudicación queda sujeta a su aprobación por parte del Tribunal, momento a partir del cual adquiere firmeza 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. En caso de aprobación de la adjudicación, el procedimiento judicial continuará sus trámites procesales, siendo de cuenta del adjudicatario la realización de todas aquellas actuaciones encaminadas a la obtención del título de propiedad y la posesión del inmueble o mueble. El adjudicatario no podrá ceder a un tercero el derecho de adjudicación sobre la finca.

#### K).- “Consignación”

Una vez producida la formalización, el Colegio de Procuradores deberá consignar las cantidades obtenidas, en la cuenta de Depósitos y Consignaciones del Juzgado que conozca el asunto, deducidos los gastos y honorarios que se hubieran devengado por su intervención.

Es importante recalcar que algunos juzgados están diferenciando de oficio, el concepto gastos de honorarios, distribuyendo los pactados con el ejecutante en dos partidas.

Así y como supuesto práctico, ante unos honorarios pactados del 4% sobre el precio de remate, el juzgado está computando como gastos hasta el máximo del 2%, concepto que se deberá acreditar ante el juzgado mediante la presentación de las facturas oportunas acreditativas de los gastos efectuados por la comercialización de los Inmuebles (prensa, etc...). El resto de la cantidad, (2% restante de la total cantidad pactada con el ejecutante) se seguiría computando como honorarios a detracer del precio final de venta.

Esta diferenciación entre gastos y honorarios es importante por cuanto la Ley de Enjuiciamiento Civil permite en su Artículo 645.2 la imputación en costas por la parte ejecutante de los gastos que se deriven de la utilización de otros medios de publicidad privados distintos a la publicación edictal.

#### L).- “Remisión de la Documentación al tribunal”

Una vez consignadas las cantidades, el Colegio de Procuradores, en su calidad de Entidad Especializada, deberá presentar la documentación acreditativa de la enajenación ante el juzgado que conozca del asunto. Así, deberá acompañar original y copia de la siguiente documentación:

Escrito dirigido al juzgado, solicitando la aprobación de la realización efectuada por Entidad Especializada.

Al citado escrito se acompañarán los siguiente documentos:

1. Resguardo de haber efectuado la consignación de los importes en la cuenta de depósitos y consignaciones del Juzgado que conozca del asunto.
2. Informe elaborado en forma sucinta de las actuaciones comerciales emprendidas.
3. Junto al Informe señalado anteriormente, se acompañarán las facturas justificativas de los gastos derivados de la publicidad emitida para la comercialización.
4. Se acompañarán asimismo el Documento de Formalización y Anexo al mismo.

#### M).- “Aprobación por el Tribunal”

Consumada la realización , efectuada la consignación y una vez que obre en poder del tribunal la documentación acreditativa de la venta ,corresponde al juzgado que conozca del asunto la aprobación de la operación. La resolución adopta la forma de “ Providencia” (artículo 642.2 ) que deberá notificarse a las partes personadas en el el procedimiento y demás interesados

#### N).- “Servicio de llave en Mano”

\_Con el fin de dotar al servicio de mayor efectividad, transparencia y seguridad , los adquirentes de los bienes objeto de realización ,podrán disponer y contratar un servicio que denominamos de “llave en mano”,que comprenderá las siguientes actuaciones:

1. Solicitud de testimonio del Auto de aprobación de realización del bien y Mandamiento de Cancelación de Cargas.
2. Liquidación de Impuestos correspondientes a la adjudicación, así como su posterior inscripción en el Registro correspondiente.
3. Solicitud de toma de posesión del bien ,mueble o inmueble , y, en su caso, lanzamiento de los posibles ocupantes del inmueble.

Este servicio será realizado por los procuradores adscritos al Colegio de Procuradores , que devengarán sus derechos conforme al Arancel vigente ,en el momento de su actuación. La designación de los Procuradores se efectuará de conformidad con los turnos y usos propios establecidos por El Colegio . El importe del servicio, que será debidamente publicitado, será un precio alzado que comprenderá de forma taxativa los servicios jurídicos anteriormente mencionados .El servicio mencionado se contratará directamente al Colegio de Procuradores y se abonará al contratarlo por el adjudicatario mediante entrega de cheque bancario nominativo al Colegio de Procuradores.

#### Ñ).- “Reglas o usos del Colegio de Procuradores para la celebración de Subastas” .

Las Subastas se celebrarán en acto presencial en la sede del Colegio de Procuradores . A través de los medios publicitarios utilizados los interesados podrán obtener información puntual sobre los bienes objeto de subasta, así como la fecha de celebración de las mismas.

Las pujas comienzan a partir del valor señalado en cada caso ,continuando con las indicaciones que irá proporcionando el Director de Pujas, y éstas, pueden realizarse a mano alzada o por escrito.

a).- Puja a mano alzada.- Tendrán lugar en el acto de la subasta, para lo que se deberá acudir a su celebración. De existir varios lotes en la puja, éstos se subastarán cada 1,5 o 2 minutos aproximadamente. Una vez recibida la puja más alta, el Director de pujas la repetirá tres veces, y si no recibe postura superior, la tendrá por válida como mejor postura.

b).- Puja por escrito.- Las pujas por escrito tendrán preferencia sobre las realizadas en sala cuando el importe resulte el mismo. El oferente presente en sala tendrá

siempre la oportunidad de superar la puja por escrito. Entre dos pujas por escrito por el mismo importe, tiene preferencia la recibida con fecha anterior.

#### **4.- EL COMITÉ DE SEGUIMIENTO .**

Para el desarrollo del proyecto se creará un “Comité de seguimiento” que se reunirá con cierta periodicidad, elevará informe de las actuaciones seguidas, proponiendo normas de actuación o medidas correctoras que determinen una máxima eficacia en la implantación del servicio.