

TEMA 7: Enajenación de los bienes embargados. Terminación del procedimiento de apremio

7.1.- Valoración de los bienes embargados

Valoración de los bienes embargados a **precios de mercado**

La tasación puede ser realizada tanto por la Administración, a través de un órgano técnico especializado, como por especialistas externos. La Administración puede tener un listado actualizado de expertos en valoración de los diferentes tipos de bienes susceptibles de embargo

Una vez **notificada** dicha valoración, el obligado al pago puede:

2.- No estar de acuerdo, por lo que podrá:

1.- Estar de acuerdo

• En el plazo de 15 días, presentar una **tasación pericial contradictoria (TPC)**, que:

Si (TPC – VALORACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN) es < 20% de la menor →
Se estimará como tasación la valoración más ALTA

Si (TPC – VALORACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN) es > 20% de la menor →
Se convocará al deudor para resolver las diferencias de valoración, produciéndose:

ACUERDO → se dejará constancia por escrito del valor acordado, que será el aplicable.

DESACUERDO → El órgano de recaudación en el plazo de 15 días, realizará nueva valoración. Dicha valoración habrá de estar comprendida entre los límites de las efectuadas anteriormente y será la definitivamente aplicable.

El órgano de recaudación **investigará la situación actual** de las cargas anteriores inscritas, solicitando a los acreedores anteriores información detallada* de las mencionadas cargas.

Copyright



Tipo de subasta

Si no existen cargas previas	El Tipo será el importe de la valoración	
Si existen cargas previas	Si cargas actualizadas < valoración → Tipo = (valoración – cargas actualizadas)	
	Si cargas actualizadas > valoración y	Si importe de los (débitos + costas) < valoración → Tipo = (débitos + costas)
		Si importe de los (débitos + costas) > valoración → Tipo = valoración

Las cargas anteriores quedarán subsistentes sin aplicar a su extinción el precio del remate.

Responsabilidad civil
o penal

El órgano de recaudación remitirá al órgano de asesoramiento jurídico, aquellas actuaciones en las que aparezcan indicios de existir cargas simuladas que dificulten o impidan el cobro de la deuda, al objeto de exigir posibles responsabilidades civiles o penales.

7.2.- Títulos de propiedad

A los obligados al pago que no hubiesen facilitado los títulos de propiedad al serles notificada la diligencia de embargo, al tiempo de fijar el tipo para la subasta, les requerirá para que los aporten en el plazo de tres días si residen en la propia localidad, y 15 si residen fuera.

7.3.- Formación de lotes y orden para su enajenación

Los bienes embargados podrán distribuirse en lotes de tal forma que:

Se agrupen los de análoga naturaleza

Se agrupen aquellos que no sean de naturaleza análoga, a fin de obtener mayores facilidades para la concurrencia de licitadores.

Agrupar aquellos bienes embargados que pertenezcan a una misma hipoteca, o cuando se trate de enajenar derechos sobre un mismo bien cuya titularidad corresponda a varios deudores.

7.4.- Formas de enajenación

Subasta

Adjudicación directa

Procederá la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados:

- Cuando, después de realizados la subasta o el concurso, queden bienes o derechos sin adjudicar.
- Cuando se trate de productos perecederos o cuando existan otras razones de urgencia, justificadas en el expediente.
- En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente.

El precio mínimo de adjudicación será:

1. Cuando los bienes hayan sido objeto de concurso o de subasta con **una sola licitación, el tipo del concurso o la subasta.**
2. Cuando los bienes hayan sido objeto de subasta con dos licitaciones, **no existirá precio mínimo.**

Concurso

La enajenación de bienes embargados sólo podrá celebrarse por concurso:

- Cuando la venta de lo embargado, por sus cualidades o magnitud, pudiera producir perturbaciones nocivas en el mercado.
- Cuando existan otras razones de interés público debidamente justificadas.

Desarrollo más adelante

Procedimiento Ordinario

La subasta, que procederá siempre → SALVO que sea expresamente aplicable otra forma de enajenación

Cuando se trate de géneros, artículos o mercancías intervenidos por el Estado, estancados o sujetos a algún tipo de cautelas en su transmisión, el órgano de recaudación procederá según lo que establezcan las disposiciones aplicables a la materia.

Medios para participar en la enajenación

Por comparecencia

electrónicos

Telemáticos

Informáticos

que apruebe el órgano competente

La Administración tributaria, en el marco de la colaboración social en la aplicación de los tributos, podrá instrumentar acuerdos con instituciones u organizaciones representativas de entidades del sector de la mediación en el mercado inmobiliario o con las propias entidades, que tengan por objeto su participación en los procedimientos de enajenación de bienes que se realicen en el procedimiento de apremio.

7.4.1.- Acuerdo de enajenación y anuncio de subasta

Acuerdo de enajenación

Contenido

- Datos identificativos del deudor y de los bienes.
- Día, hora y lugar en que se celebrará la subasta.
- Tipo para licitar.
- **IMPORTANTE:** Se indicará que en cualquier momento anterior al de la adjudicación de los bienes, podrán liberarse los bienes embargados mediante el pago de las cantidades adeudas.

Notificación

Al obligado al pago

A su cónyuge si se trata de bienes gananciales
o si se trata de la vivienda habitual

A los acreedores hipotecarios, pignoratícios y en general a los
titulares de derechos inscritos en el correspondiente registro
público con posterioridad al derecho de la Hacienda pública

Al depositario, si es ajeno a la Administración

A los copropietarios y terceros poseedores de los
bienes a subastar, si existen.

Al arrendador o administrador de fincas, si se subasta un derecho
de cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio

Anuncio de subasta

Contenido

1. Día, hora y lugar en que ha de celebrarse la subasta.
2. Descripción de los bienes o lotes, tipo, locales donde están depositados los bienes y los títulos disponibles y días y horas en que podrán ser examinados.
3. Obligación de constituir un depósito del 20 % del tipo de subasta. De forma motivada podrá reducirse este depósito hasta un mínimo del 10 %.
4. Indicación expresa de que en el tipo de la subasta no se incluyen los impuestos indirectos que graven la transmisión de dichos bienes.
5. Advertencia de que la subasta se suspenderá en cualquier momento anterior a la adjudicación de bienes si se efectúa el pago de la cuantía adeudada.
6. Expresión de las cargas, gravámenes y situaciones jurídicas de los bienes y de sus titulares que, en su caso, hayan de quedar subsistentes y afecten a los bienes
7. Obligación del adjudicatario de entregar en el acto de la adjudicación o dentro de los 15 días siguientes la diferencia entre el depósito constituido y el precio de adjudicación.
8. Admisión o no de las ofertas en sobre cerrado o por vía telemática
9. Posibilidad de realizar una segunda licitación cuando la Mesa, al finalizar la primera, lo juzgue pertinente, así como posibilidad de adjudicación directa cuando los bienes no hayan sido adjudicados en la subasta

Lugar del anuncio

En términos generales, en las oficinas del órgano de recaudación al que esté adscrito el obligado al pago.

Cuando el obligado al pago esté adscrito a un órgano de ámbito nacional, la subasta se anunciará en la sede de este último y en la oficina del domicilio fiscal del obligado.

cuando el valor de los bienes > al valor fijado por el Ministerio de Economía y Hacienda, en el boletín oficial correspondiente a la demarcación territorial del órgano de recaudación al que esté adscrito el deudor y, en su caso, en el «BOE»,

También puede acordarse la publicación en los ayuntamientos donde esté situado el bien en medios de comunicación de gran difusión, en publicaciones especializadas y en cualquier otro medio adecuado al efecto

Realizada la notificación y el anuncio de la subasta, para la celebración de esta transcurrirán 15 días como mínimo.

7.4.1.1.- Subastas de bienes agrupados y simultáneas

Consiste en la celebración de subastas de ámbito nacional o regional en la que se agrupan los bienes incluidos en los acuerdos de enajenación adoptados por distintos órganos dentro de su ámbito territorial

7.4.1.2.- Licitadores

Legitimación: Todo el que esté en uso de su capacidad de obrar, con excepción del personal adscrito al órgano de recaudación, tasadores, etc., (relación exhaustiva)
Posibilidad de actuar por medio de representante, vía telemática y sobre cerrado, en este caso presentación de la oferta hasta una hora antes de la celebración de la subasta.
Para ser admitido constituir el depósito. (20% del tipo de subasta)

7.4.1.3.- Desarrollo de la subasta

Inicio

- Constitución de la Mesa y lectura pública de los lotes y condiciones de enajenación, identificación de todos licitadores y constitución de los depósitos.
- Subasta de los bienes o lotes siguiendo el orden legalmente previsto para los embargos.
- Resolución, en su caso de la concurrencia de pujas coincidentes sobre un mismo bien.(Novedad).

OBTENCIÓN DE INFORMACIÓN, FACULTADES Y ADOPCIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES EN LA GESTIÓN RECAUDATORIA (Art. 10 y DT 2ª del RGR)

El art. 10 del RGR establece que: *Los funcionarios que desempeñen funciones de recaudación serán considerados agentes de la autoridad y tendrán las facultades previstas en el artículo 142 de la LGT (sobre las facultades de la inspección de los tributos)*

Asimismo, podrán adoptar las medidas cautelares recogidas en el artículo 146 de la LGT previstas para el procedimiento de inspección.

También podrán realizar actuaciones de obtención de información previstas en los artículos 93 y 94 de la LGT



CERTIFICACIÓN ACTA ADJUDICACIÓN

Entrega a los adjudicatarios de los bienes. Inexcusablemente deberá constar que se efectuado el pago del remate.

PRÁCTICA DE LA LIQUIDACIÓN

El sobrante, si hubiera, se entregará al obligado al pago. Si este no lo recibe, se consignará a su disposición en el plazo de 10 días desde el pago del precio de remate.
Igualmente se depositará el sobrante cuando existan titulares de derechos posteriores a los de la Hacienda pública.

7.4.1.4.- Subastas a través de empresas o profesionales especializados

El acto de subasta puede ser encargada a empresas de subastas o profesionales especializados

Particularidades

No se hace necesaria la constitución del depósito previo para participar en la subasta

La mesa estará representada en la licitación por uno de sus miembros, que decidirá sobre las incidencias que pudieran surgir en su desarrollo.

Si se produce el pago de la deuda total en el acto de subasta, el representante de la Mesa suspenderá la licitación de los bienes correspondientes.

El representante de la Mesa extenderá diligencia en que se hagan constar los elementos esenciales de la subasta. A partir de ese momento, la Mesa de subasta actuará conforme al artículo 104 del RGR (Desarrollo de la subasta)

7.5.- Competencias

Para adjudicar bienes y derechos a la Hacienda Pública, en pago de deudas no cubiertas en el procedimiento de apremio → Aquellos órganos que establezca la norma de organización específica.

7.6.- Adjudicación de bienes y derechos

Si una vez finalizada la subasta, esta queda desierta, se podrá proponer de forma motivada al órgano competente, su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas.

Si se trata de bienes inmuebles que no tengan cargas o gravámenes o, aun teniéndolos, el importe de dichas cargas sea inferior al valor en que deban ser adjudicados según el artículo 172* de la LGT, el órgano competente acordará la adjudicación. Siempre y cuando dichos bienes sean de gran utilidad, por lo que se solicitará previamente informe al Delegado de Economía y Hacienda para la valoración de dichas circunstancias

Si las cargas o gravámenes son superiores, el órgano competente consultará a la Dirección General del Patrimonio del Estado sobre la conveniencia de dicha adjudicación. En la consulta se hará constar toda la información que permita tomar una decisión razonada al respecto.

Contestación → en el plazo máximo de 3 meses

De no existir contestación en este plazo → se entiende **DENEGADO**

La valoración de la adjudicación de bienes a la Hacienda pública también se puede realizar con bienes muebles

7.7.- Inscripción y cancelación de cargas

Los bienes inmuebles adjudicados a la Hacienda pública serán inscritos en el Registro de la Propiedad en virtud de certificación expedida por el órgano de recaudación competente, en la que se harán constar las actuaciones del expediente y los datos necesarios para dicha inscripción

Se expedirá mandamiento de cancelación de las cargas posteriores con relación a los créditos ejecutados

7.8.- Actuaciones posteriores a la cancelación

Escritura pública de venta y cancelación de cargas. (art. 111 del RGR)

El adjudicatario podrá solicitar expresamente en el acto de la adjudicación el otorgamiento de escritura pública de venta del inmueble.

Previamente a la adjudicación, el órgano de recaudación remitirá el expediente al órgano de asesoramiento jurídico para que valore el expediente, y emita el preceptivo informe en el plazo máximo de 5 días

Una vez trasladado el informe positivo al órgano de recaudación, éste deberá, en el plazo máximo de 15 días, otorgar las escrituras públicas de venta al adjudicatario, previa citación al obligado al pago o su representante

Si el deudor no compareciese, el órgano de recaudación actuará en sustitución de aquel, y otorgará de oficio tales escrituras a favor de los adjudicatarios

Se expedirá mandamiento de cancelación de las cargas posteriores

Levantamiento de embargo (art. 112 del RGR)

Una vez cubierta la deuda total, el órgano de recaudación levantará el embargo sobre los bienes no enajenados y acordará su entrega al obligado al pago.

7.9.- Costas del procedimiento de apremio

Son → todos los gastos que se originen en el procedimiento

Serán exigidas al obligado al pago

Estos gastos son:

Los honorarios de

aquellas empresas externas que hayan podido realizar valoraciones, deslindes y enajenación de los bienes embargados

los registradores y demás gastos que deban abonarse por las actuaciones en los registros públicos

Los que deban abonarse por depósito y administración de los bienes embargados

Los pagos realizados a acreedores

Los importes que haya satisfecho como alquiler de negocio, en aquellos casos en que el derecho de cesión del contrato de arrendamiento del local de negocio haya sido embargado.

Los demás que exija la propia ejecución

En la liquidación definitiva del expediente se incluirán las costas que correspondan

No podrán exigirse al deudor aquellas costas cuyos recibos, facturas o minutas de honorarios que la acrediten, no se incluyan en el expediente

7.10.- Terminación del procedimiento de apremio

En virtud de lo establecido en el art. 173 de la LGT el procedimiento de apremio termina por:

- a) Con el pago de la deuda total (importe según art. 169.1 de la LGT)
- b) Con el acuerdo que declare el crédito total o parcialmente incobrable, una vez declarados fallidos todos los obligados al pago.
- c) Con el acuerdo de haber quedado extinguida la deuda por cualquier otra causa.

Cuando se produce este caso, el procedimiento de apremio se reanuda, dentro del plazo de prescripción, cuando se tenga conocimiento de la solvencia de algún obligado al pago

De conformidad con lo dispuesto en el art. 116 del RGR, si el importe abonado es insuficiente, se aplicará en primer lugar a las costas y seguidamente a las deudas, que seguirá el orden de imputación establecido por el art. 63 de la LGT, es decir, a la deuda más antigua.

CAMBIOS NORMATIVOS DEL TEMA 7 Pendientes de aprobación y publicación en el BOE

Dieciocho.-Se modifica el apartado 1 del artículo 98, sobre los Títulos de Propiedad, que queda redactado de la siguiente forma:
«1. Si al ser notificado el embargo los obligados al pago no hubiesen facilitado los títulos de propiedad de los bienes inmuebles, créditos hipotecarios, derechos reales embargados o cualquier otro tipo de bien o derecho embargado, **si éstos no constasen inscritos en el Registro de la Propiedad**, el órgano de recaudación competente, al tiempo de fijar el tipo para la subasta, les requerirá para que los aporten en el plazo de tres días contados a partir del día siguiente al de la notificación del requerimiento si residen en la propia localidad, y en el de 15 días si residen fuera.



En los procesos de enajenación de los bienes embargados, solo se requerirán los títulos de propiedad para proceder al embargo en caso de que no sean facilitados por los obligados y los mismos no consten en el Registro de la propiedad.

Diecinueve-Se modifica el apartado 2 del artículo 100, sobre las formas de enajenación, que queda redactado de la siguiente forma:

«2. El procedimiento ordinario de adjudicación de bienes embargados será la subasta pública que procederá siempre que no sea expresamente aplicable otra forma de enajenación.

La subasta de los bienes será única y **se realizará por medios electrónicos en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado** con la única excepción de aquellos supuestos en los cuales la ejecución material se encargue por el órgano de recaudación a empresas o profesionales especializados, en los términos previstos en este reglamento.»

Se modifica el régimen jurídico de enajenación de los bienes embargados, en particular, el procedimiento de subasta, para adaptarlo a los principios emanados del informe elaborado por la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CORA) con el objetivo de la agilización y simplificación de dichos procedimientos así como la potenciación de los medios electrónicos.

Se establece la necesaria adaptación del procedimiento de enajenación a los términos y especificaciones ya existentes del procedimiento electrónico previsto en el Portal de Subastas del Boletín Oficial del Estado (<https://subastas.boe.es/>).

Veinte. Se modifica el artículo 101, con la siguiente redacción:

«Artículo 101. Acuerdo de enajenación y anuncio de la subasta.

1. El órgano de recaudación competente acordará la enajenación mediante subasta**(no cambia 1º párrafo)**

El acuerdo de enajenación deberá contener los datos identificativos del deudor y de los bienes a subastar, **así como el tipo para la subasta de los mismos. En el acuerdo deberá constar la duración del plazo para la presentación de ofertas.**

Asimismo se indicará que la presentación de ofertas se realizará de forma electrónica en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

(Se elimina el tercer párrafo)

2. El acuerdo de enajenación será notificado al obligado al pago, a su cónyuge si se trata de bienes gananciales o si se trata de la vivienda habitual, a los acreedores hipotecarios, pignoraticios y en general a los titulares**(no cambia el 1º párrafo)**

En caso de subastas de derechos de cesión del contrato de arrendamiento de locales de**(no cambia 2º párrafo)**

En la notificación se hará constar que, en cualquier momento anterior al de la adjudicación de los bienes, podrán liberarse**(no cambia 3º párrafo)**

Realizada la notificación del acuerdo, para la celebración de la subasta electrónica transcurrirán 15 días como mínimo.

(Apartado 5 del antiguo art. 101)

3. La subasta se anunciará mediante su **publicación en el Boletín Oficial del Estado y se abrirá transcurridas al menos 24 horas desde la publicación del anuncio. El anuncio contendrá la fecha de la subasta, el órgano de recaudación ante el que se sigue el procedimiento y la dirección electrónica que corresponda a la subasta en el Portal de Subastas.**

4. En el Portal de Subastas se recogerán los datos esenciales de la subasta y de los bienes a subastar, indicando:

a) Descripción de los bienes o lotes, tipo de subasta para cada uno y tramos para la licitación, locales o recintos donde están depositados los bienes y los títulos disponibles y días y horas en que podrán ser examinados.

Cuando se trate de bienes inscribibles en registros públicos, se indicará que los licitadores no tendrán derecho a exigir otros títulos de propiedad que los aportados en el expediente; que de no estar inscritos los bienes en el registro, el documento público de venta es título mediante el cual puede efectuarse la inmatriculación en los términos previstos en la legislación hipotecaria, y que, en los demás casos en que sea preciso, habrán de proceder, si les interesa, como dispone el título VI de la Ley Hipotecaria para llevar a cabo la concordancia entre el registro y la realidad jurídica. **(Apartado c del punto 4 antiguo)**

b) Indicación expresa de que en el tipo de la subasta no se incluyen los impuestos indirectos que graven la transmisión de dichos bienes.

c) Obligación de constituir un depósito del **5 por ciento** del tipo de subasta del bien o lote por el que se desea pujar en la forma que se indique.

Cambio importante

Asimismo, se advertirá que si los adjudicatarios no satisfacen el precio del remate, dicho depósito se aplicará a la cancelación de la deuda, sin perjuicio de las responsabilidades en que puedan incurrir por los perjuicios que origine la falta de pago del precio de remate.

d) Advertencia de que la subasta se suspenderá en cualquier momento anterior a la adjudicación de bienes si se efectúa el pago**(no cambia, aunque antes era el apartado f))**

e) Expresión de las cargas, gravámenes y situaciones jurídicas de los bienes y de sus titulares que, en su caso, hayan de quedar subsistentes y afecten a los bienes.

f) Obligación del adjudicatario, en los 15 días siguientes a que le sea notificada la adjudicación del bien o lote, de ingresar la diferencia entre el depósito constituido y el precio de adjudicación. En su caso, se advertirá de la posibilidad de que el pago de la cantidad señalada podrá efectuarse el mismo día en que se produzca el otorgamiento de la escritura pública de venta en los términos previstos en el artículo 111.1 de este reglamento.

g) Cualquier otra circunstancia, cláusula o condición que deba aplicarse en la subasta.

Los datos esenciales a los que hace referencia este apartado 4 podrán ser publicitados en la sede electrónica del organismo correspondiente, conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La celebración de la subasta también podrá anunciarse en medios de comunicación de gran difusión, en publicaciones especializadas y en cualquier otro medio adecuado al efecto cuando el órgano de recaudación competente así lo acuerde.»

Desaparece la posibilidad de hacer ofertas en sobres cerrados y la segunda licitación

Así, se incorpora una reducción del importe del depósito exigido para la participación en la subasta, con el objeto de potenciar la concurrencia. Por otro lado, el anuncio de subasta se sustituye por el anuncio en los términos propios del Portal de Subastas del Boletín Oficial del Estado, si bien el contenido de dicho anuncio se mantiene.

Veintiuno. Se modifica el artículo 102, con la siguiente redacción:

«Artículo 102. Subastas de bienes agrupados y simultáneas

1. Los órganos de recaudación competentes podrán acordar la celebración de subastas en las que se agrupen bienes correspondientes a acuerdos de enajenación adoptados por distintos órganos de su ámbito territorial. **(Se elimina el 2º párrafo)**
2. Cuando las circunstancias lo aconsejen y ello sea posible, el órgano de recaudación competente podrá autorizar, asimismo, la acumulación de enajenaciones de bienes que deba llevar a cabo **con otras Administraciones Públicas.**»

Veintidós. Se modifican los apartados 1 y 2, y se deroga el apartado 4 del artículo 103 con las siguientes redacciones:

«1. Con excepción del personal adscrito al órgano de recaudación competente, de los tasadores, de los depositarios de los bienes y de los funcionarios directamente implicados en el procedimiento de apremio,(no cambia, solo se elimina la última frase)

2. **Una vez abierta la subasta en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado solamente se podrán realizar pujas electrónicas. Los interesados que quieran participar en la subasta deberán estar dados de alta como usuarios del sistema y accederán al mismo por alguno de los medios electrónicos de acreditación de la identidad admitidos por el Boletín Oficial del Estado, de manera que se garantice una plena identificación de los licitadores. El alta podrá realizarse en el Portal de Subastas utilizando un medio electrónico de identificación admitido por la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado o bien mediante la comparecencia personal del interesado ante un funcionario público de cualquiera de las Administraciones públicas y órganos que celebren subastas a través del Portal de Subastas, que facilitará este trámite en los términos que se establezcan en su respectiva normativa.**

En todo caso se advertirá a quien pretenda darse de alta como usuario, de las condiciones en las que se desarrollarán los procedimientos de enajenación a través del Portal de Subastas.

Veintitrés. Se introduce un nuevo artículo 103 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 103 bis. El Depósito.

1. Todo licitador, para ser admitido como tal, constituirá un depósito del **5 por ciento** del tipo de subasta de los bienes por los que desee pujar.
 2. Al realizar la puja, el licitador deberá declarar si desea que su depósito quede reservado para el caso de que el mejor postor de la subasta no cumpliera la obligación de ingresar el resto del precio de adjudicación en el plazo concedido a estos efectos. En ese caso el bien podrá adjudicarse en favor de los que le sigan por el orden de sus respectivas posturas y, si fueran iguales, por el orden cronológico en que hubieran sido realizadas.
 3. En todo caso cuando el licitador realice una puja inferior o igual a la que fuera la mayor oferta existente hasta ese momento, el depósito quedará reservado en los términos previstos en el apartado anterior.
 4. Finalizado el período de presentación de ofertas quedarán disponibles para los licitadores, cuyos depósitos no hubieran quedado reservados conforme a los apartados anteriores, las cantidades depositadas excepto la que corresponda al mejor postor, la cual quedará reservada como garantía del cumplimiento de la obligación de satisfacer el resto del precio de adjudicación y, en su caso, como parte del precio de venta.
- Las cantidades depositadas que hubieran sido reservadas quedarán disponibles una vez cumplida la obligación por el rematante o adjudicatario de satisfacer el resto del precio de adjudicación.»

Veinticuatro. Se introduce un nuevo artículo 103 ter, con la siguiente redacción:

«Artículo 103 ter. La Mesa de subasta.

1. La Mesa estará compuesta por el presidente, el secretario y uno o más vocales, designados entre funcionarios en la forma que se establezca en la norma de organización específica.
2. Tratándose de subastas a las que se refiere el artículo 102.1 de este reglamento, se formará una única Mesa cuya composición será acorde con lo señalado anteriormente y que designará entre sus vocales representantes de los distintos órganos afectados.
3. En caso de subastas realizadas conforme al artículo 102.2 de este reglamento, entre los miembros de la Mesa habrá al menos un representante de cada órgano u órganos de recaudación competentes.»

Se elimina la referencia al carácter nacional o regional de las subastas con el objeto de que sean las propias normas internas de organización las que fijen sus ámbitos de actuación, en los términos que resulten más eficientes y adecuados. Asimismo, se posibilita que en el mismo procedimiento de subasta se dé cabida a la ejecución de bienes de diversas Administraciones Públicas.

En términos generales, se reestructuran los preceptos reguladores de la subasta dedicándose tres artículos a los licitadores, el depósito y la mesa de la subasta, respectivamente. Asimismo, se introducen una serie de modificaciones en relación a la normativa hasta ahora vigente.

Veinticinco. Se modifica el artículo 104, que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 104. Desarrollo de la subasta.

1. La subasta comenzará en la fecha señalada en el anuncio de la subasta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.3 de este reglamento.

La presentación de ofertas se llevará a cabo, en todo caso, de forma electrónica en el Portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

2. Una vez abierta la subasta se podrán realizar **pujas electrónicas durante un plazo de veinte días naturales** desde su apertura. Las pujas se enviarán electrónicamente a través de sistemas seguros de comunicaciones al Portal, que devolverá un acuse técnico garantizado con sello electrónico del momento exacto de recepción de la puja y de su cuantía. En ese instante se publicará electrónicamente la puja y el postor que viera superada su puja será advertido de esta circunstancia por el sistema.

Serán admisibles pujas por importe superior, igual o inferior a la más alta ya realizada, que podrán ser, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103 de este reglamento, reservadas para el supuesto de que el licitador que haya realizado la puja más alta no ingrese finalmente el precio de remate. En el caso de que existan pujas por el mismo importe, se preferirá la anterior en el tiempo.

La subasta no se cerrará hasta que haya **transcurrido una hora desde la realización de la última puja**, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicialmente fijado, con un límite máximo de ampliación de 24 horas.

3. En cualquier momento anterior a la emisión de la certificación del acta de adjudicación de bienes, o en su caso, al otorgamiento de la escritura pública de venta, podrá el deudor liberar sus bienes pagando íntegramente la cuantía establecida en el artículo 169.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria>>

Veintiséis. Se introduce un nuevo artículo 104 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 104 bis. Adjudicación y pago.

Finalizada la fase de presentación de ofertas la Mesa **se reunirá en el plazo máximo de 15 días naturales** y se procederá a la adjudicación de los bienes o lotes conforme a las siguientes reglas:

- a) En caso de que la mejor oferta presentada fuera igual o superior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa adjudicará el bien o lote al licitador que hubiera presentado dicha postura. A partir de ese momento el deudor ya no podrá ejercitar la facultad que le reconoce el artículo 104.3 de este reglamento de liberar sus bienes pagando íntegramente la cuantía debida.
- b) Cuando la mejor de las ofertas presentadas fuera inferior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, será el órgano de recaudación competente el que, atendiendo a las circunstancias concretas y sin que exista precio mínimo de adjudicación, decidirá si la oferta es suficiente para continuar con el procedimiento de adjudicación, en cuyo caso se actuará conforme a lo previsto en el apartado anterior.
- c) Si para un mismo deudor se hubiera acordado la subasta de varios bienes simultáneamente y, finalizado el plazo de realización de pujas electrónicas, en virtud de las cuantías ofrecidas no fuera necesaria la adjudicación de todos los bienes para cubrir la deuda reclamada en su totalidad, el orden de adjudicación a seguir por la Mesa se determinará de conformidad con las reglas contenidas en el artículo 99 de este reglamento.
- d) Terminada la subasta se levantará acta por el Secretario de la Mesa.
- e) Designado adjudicatario conforme a los apartados anteriores y cuando, según la legislación aplicable, existan interesados que sean titulares de un derecho de tanteo u otro de adquisición preferente que obligue a poner en conocimiento previo las condiciones de la adjudicación, se comunicará ésta a dichos interesados. La adjudicación acordada por la Mesa quedará en suspenso durante el plazo en el que, según la legislación aplicable, los interesados puedan ejercer su derecho de adquisición.

f) La adjudicación será notificada al adjudicatario, instándole para que efectúe el pago de la diferencia entre el precio total de adjudicación y el importe del depósito en los 15 días siguientes a la fecha de la notificación, con la advertencia de que si no lo completa en dicho plazo perderá el importe del depósito que se aplicará a la cancelación de las deudas objeto del procedimiento.

Todo ello, sin perjuicio de las responsabilidades en que pueda incurrir el adjudicatario por los perjuicios que origine a la Administración la falta de pago del precio de remate y a cuyo resarcimiento quedará obligado en todo caso.

g) Asimismo y de existir otras posturas con reserva de depósito, la Mesa podrá acordar la adjudicación al licitador que hubiera realizado la oferta más elevada de aquellos cuyo depósito hubiera sido reservado, de acuerdo con las reglas de adjudicación anteriores.

h) Los adjudicatarios que hubiesen ejercitado la opción prevista en el apartado 3 del artículo 103 de este reglamento, deberán, en el plazo de 15 días contados a partir del día siguiente a que les sea notificada la adjudicación, comunicar la identidad del cesionario a cuyo nombre se otorgará el documento público de venta, con la advertencia de que dicha comunicación no altera el plazo de pago previsto anteriormente.

i) Ingresado el remate se entregará a los adjudicatarios, salvo en los supuestos en que hayan optado por el otorgamiento de escritura pública de venta previsto en el artículo 111.1 de este reglamento, certificación del acta de adjudicación de los bienes, en la que habrá de constar, además de la transcripción de la propia acta en lo que se refiere al bien adjudicado y al adjudicatario, la acreditación de haberse efectuado el pago del remate y de haberse emitido en conformidad informe por parte del órgano con funciones de asesoramiento jurídico sobre la observancia de las formalidades legales en el procedimiento de apremio, cuando haya sido solicitado por el órgano de recaudación y, en todo caso, cuando la adjudicación recaiga sobre bienes o derechos inscribibles en el Registro de la Propiedad.

La citada certificación constituye un documento público de venta a todos los efectos y en ella se hará constar que queda extinguida la anotación preventiva hecha en el registro público correspondiente a nombre de la Hacienda Pública. Asimismo, tal y como se establece en el artículo 111.3 de este reglamento, se expedirá mandamiento de cancelación de las cargas posteriores. La Administración practicará la correspondiente liquidación, entregando el sobrante, si hubiera, al obligado al pago. Si éste no lo recibe, quedará a su disposición en la Caja General de Depósitos en el plazo de 10 días desde el pago del precio de remate. Igualmente se depositará el sobrante cuando existan titulares de derechos posteriores a los de la Hacienda pública.»

Veintisiete. Se modifica el apartado 2 del artículo 105, sobre la subasta a través de empresas o profesionales especializados, que queda redactado de la siguiente forma:

«2. Será aplicable en tales casos lo dispuesto para las subastas en esta subsección, con las particularidades siguientes:

a) **El anuncio de la subasta contendrá los datos esenciales de la misma, conforme a lo establecido en el artículo 101.4 de este reglamento. El anuncio será publicitado en la sede electrónica del organismo correspondiente, conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.**

La celebración de la subasta también podrá anunciarse en medios de comunicación de gran difusión, en publicaciones especializadas y en cualquier otro medio adecuado al efecto cuando el órgano de recaudación competente así lo acuerde.

b) No será necesaria la constitución de depósito previo para concurrir a la licitación.

c) El desarrollo de la licitación se realizará conforme a las prácticas habituales de este tipo de actos.

d) La Mesa, compuesta según establece el **artículo 103 ter** de este reglamento, estará representada en el acto de licitación por uno de sus componentes, que decidirá sobre las incidencias que pudieran surgir en su desarrollo.

e) Cuando se paguen las cantidades establecidas en el artículo 169.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en el acto de la subasta, el representante de la Mesa suspenderá la licitación de los bienes correspondientes.

Veintiocho. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 106, sobre la enajenación por concurso, que quedan redactados de la siguiente forma:

«1. La enajenación de bienes embargados sólo podrá celebrarse por concurso:

- a) **Cuando la realización de lo embargado por medio de subasta,.....**(No cambia el resto)
- b) No cambia

2. El concurso deberá ser autorizado por el órgano competente y su convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Estado y en el boletín oficial correspondiente a la demarcación territorial(no cambia)

En lo no previsto expresamente se estará a lo establecido para la enajenación por subasta en lo que resulte aplicable.»

Veintinueve .Se modifica el artículo 107, que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 107. Enajenación mediante adjudicación directa.

«1. Procederá la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados:

- a) Cuando, después de realizado **el concurso**, queden bienes o derechos sin adjudicar.
- b) Cuando se trate de productos perecederos o cuando existan otras razones de urgencia, justificadas en el expediente.
- c) En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente.

} No cambian

2. Si se trata de bienes perecederos, en el acuerdo de enajenación el órgano competente podrá establecer los límites y condiciones de la adjudicación directa y se podrá, en este caso, **prescindir de la propuesta de adjudicación a que se refiere el apartado 6.**

3. El órgano de recaudación competente procederá en el plazo de un mes a realizar las gestiones conducentes a la adjudicación directa de los bienes en las mejores condiciones económicas, para lo que utilizará los medios que considere más ágiles y efectivos. **(se elimina el resto del párrafo)**

4. La adjudicación directa se desarrollará conforme a los siguientes criterios: (nuevo)

- a) La convocatoria se anunciará en la sede electrónica de la Agencia Tributaria.
- b) En la convocatoria se establecerá la fecha límite para la admisión de ofertas. La presentación de ofertas se hará por vía telemática.

5. El precio mínimo de adjudicación será:

- a) Cuando los bienes hayan sido objeto de concurso, el tipo del concurso.
- b) En los demás supuestos, los bienes se valorarán con referencia a precios de mercado.

Si las ofertas no alcanzan los valores señalados, los bienes podrán adjudicarse sin precio mínimo.

6. En función de las ofertas presentadas se formulará, en su caso, propuesta de adjudicación por el órgano de recaudación competente **en favor de la mejor oferta económica.** Transcurrido el plazo a que se refiere el apartado 3 sin haberse dictado acuerdo de adjudicación, se dará por concluido dicho trámite.

7. La adjudicación se formalizará mediante acta en el caso del apartado 1.a) y por resolución del órgano de recaudación competente en los demás casos.
8. Los bienes serán entregados al adjudicatario una vez haya sido hecho efectivo el importe procedente.
9. En lo no previsto expresamente, se estará a lo establecido para la enajenación por subasta en lo que resulte aplicable. En particular, se advertirá al adjudicatario que si no satisface el precio de remate en el plazo establecido al efecto, puede incurrir en responsabilidad por los perjuicios que ocasione la falta de pago.
10. Transcurrido el trámite de adjudicación directa, se adjudicará el bien o derecho a cualquier interesado que satisfaga el importe del tipo del concurso realizado antes de que se acuerde la adjudicación de los bienes o derechos a la Hacienda pública.»

Treinta. Se elimina la subsección 7.^a y se renumera la actual subsección 8.^a como subsección 7.^a, incorporándose los artículos 111 y 112 a la actual subsección 6.^a de la sección 2.^a del capítulo II del título III, la cual a su vez modifica su título pasando a denominarse:

«SUBSECCIÓN 6.^a
Adjudicación de bienes y derechos a la Hacienda Pública y actuaciones posteriores a la
enajenación.»

Treinta y uno. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 111, sobre la Escritura pública de venta y cancelación de cargas, que quedan redactados de la siguiente forma:

«1. El adjudicatario podrá solicitar expresamente en el acto de la adjudicación el otorgamiento de escritura pública de venta del inmueble. **Asimismo, podrá comunicar de forma expresa esta opción en el plazo de 5 días a contar desde la notificación de la adjudicación. En este caso, el adjudicatario, en el referido plazo de cinco días, deberá realizar un ingreso del 5 por ciento del tipo de subasta del bien adjudicado. De no realizarse dicho ingreso, el adjudicatario deberá efectuar el pago del precio de remate en los 15 días siguientes a la notificación de la adjudicación. (cambio)**

Con carácter previo a dicho otorgamiento, se remitirá el expediente al órgano con funciones de asesoramiento jurídico para que emita el preceptivo informe en el plazo de cinco días desde la fecha de recepción del expediente de referencia. El órgano de recaudación competente dispondrá lo necesario para que se subsanen los defectos que se observen.

2. Una vez devuelto el expediente por el órgano con funciones de asesoramiento jurídico, con informe de haberse observado las formalidades legales en el procedimiento de apremio, deberán ser otorgadas las escrituras de venta de los inmuebles que hubieran sido enajenados **dentro de los 30 días siguientes**, previa citación debidamente notificada a los obligados al pago o a sus representantes si los tuviesen.

Si no comparecieran a la citación, se otorgarán de oficio tales escrituras a favor de los adjudicatarios(no cambia)>>

Treinta y dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 112, sobre el levantamiento de embargo, que queda redactado de la siguiente forma:

«2. Si finalizados los procedimientos de enajenación, y en su caso, adjudicación a la Hacienda Pública, **quedaran derechos, bienes muebles o inmuebles sin adjudicar, los mismos podrán ser objeto de nuevos procedimientos de enajenación siempre que no se haya producido la prescripción de la acción de cobro de las deudas respecto a las cuales se desarrollan dichos procedimientos.»**

Treinta y nueve. Se introduce una nueva **disposición transitoria cuarta**, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición transitoria cuarta. Régimen transitorio de las subastas.

Las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado **se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de junio de 2018.»**