

CONSUMIDORES



ENTREVISTA



Luis Zarraluqui Navarro
Autor de 'Aurelia Villalba,
abogada de familia'

“A veces, parece
que los abogados
actuamos como
psicólogos”

TECNOLOGÍA

Los notarios se
digitalizan: más
de 20 millones de
operaciones online

ACREEDORES

Cómo funcionan
las subastas
extrajudiciales

SENTENCIAS



Los jueces
quitan la letra
pequeña de todo
tipo de contratos

‘Fake reviews’: así se rompen las reglas de la competencia

Los expertos califican las valoraciones falsas como una práctica desleal y cercana a la publicidad engañosa

Los comercios pueden enfrentarse a multas de hasta 30.000 euros si no eliminan las valoraciones ilegales

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Cómo funcionan las subastas extrajudiciales

La externalización de las subastas en los concursos de acreedores tiene como objetivo evitar el colapso de los juzgados en la era pos-Covid.

V.M. Madrid

Entre las medidas de urgencia que ha tomado el Ejecutivo durante el periodo de confinamiento es importante no perder de vista las que formaban parte del denominado plan de choque para agilizar la Justicia. En este texto se ha apostado por las subastas extrajudiciales de activos como una herramienta para evitar el colapso de los tribunales.

Esta externalización de parte del proceso judicial pretende acabar con la celebración de subastas judiciales -farragosas- y establecer, con carácter imperativo, al menos en el marco del concurso de acreedores, que estas ventas sean extrajudiciales, incluso aunque el plan de liquidación estableciera otra cosa.

Ante esta nueva situación, las entidades especializadas en gestión de activos online tendrán un papel protagonista y simplificarán la labor de los juzgados. "El legislador acierta en la adopción de esta medida que contribuirá a agilizar el funcionamiento de la Justicia", afirma Joaquín Oliete, consejero delegado de Activos Concursales. El directivo insiste, sin embargo, en que las entidades que intervengan en estos procesos deberán velar porque sus actuaciones cumplan con los requisitos exigibles en la intervención judicial "como son la flexibilidad, la publicidad y la transparencia".

Activos afectados

Desde la entidad especializada creen que fundamentalmente los activos del sector servicios serán los que, mayoritariamente, tendrán que acogerse al concurso. Locales comerciales, hoteles, viviendas, naves industriales y maquinaria serán los que más sufrirán las consecuencias del Covid-19.

"Hay que tener en cuenta que si el estado de alarma comenzó en marzo todas las empresas de servicios y autónomos ya tenían realizadas las inversiones en sus negocios para poder iniciar la temporada turística", destacan.



Justicia ha apostado por externalizar las subastas de activos.

¿Quién puede comprar?

Las subastas online permiten que cualquier persona con conexión a Internet pueda registrar ofertas siempre que su identificación como postor esté certificada. Las entidades que se ocupen de la venta en línea deberán usar protocolos de identificación que garanticen correctamente la autenticación de la identidad en el alta como usuario.

Lo más interesante, explica el experto, es que las personas que compren los activos sean consumidores finalistas, que deseen utilizarlo y no especular con él, a los que habrá que explicar la situación exacta en la que se encuentra el activo determinado. El objetivo es maximizar el valor de venta y cancelar la mayor deuda posible del concursado, destaca Oliete.

Adquirir un bien

Sólo hay que acceder a las plataformas online especializa-

das en subastas de activos, registrarse y visualizar la información, para si existe algún bien de interés, pujar. Para poder hacerlo, el usuario deberá aceptar las condiciones, el plan de liquidación y el auto que lo aprueba. Sin esta aceptación no se podrán realizar ofertas.

En el caso de la web de Activos Concursales, por ejemplo, "cada pieza tiene una información anexa: notas, tasaciones, contratos de alquiler (si está arrendado), ficha catastral, localización en Google Maps y Google View, fotografías y la descripción del mismo", apunta Oliete.

Activos subastados

Los activos que terminan en este tipo de subastas son habitualmente bienes mobiliarios e inmobiliarios, como edificios, hoteles, viviendas, solares, garajes, trasteros, fincas, vehículos, maquinaria industrial, créditos de empresas o participaciones societarias, entre otros.

¿Dónde va el dinero?

El dinero lo gestiona el administrador del concurso y va destinado a pagar las deudas del concursado. "La aplicación del producto de la venta de los bienes y derechos de la masa activa se destina al pago de los créditos reconocidos en el procedimiento concursal, la cual está reglada y tiene carácter imperativo en el nuevo texto refundido de la Ley Concursal. Ni siquiera la administración concursal, y en ningún caso la entidad especializada, puede alterar ese orden de pagos", señala el consejero delegado.

Por tanto, es el administrador concursal el que tiene la capacidad de decidir si las ofertas registradas son acordes a las reglas establecidas en el plan de liquidación. Éste es el que determina si una subasta se adjudica al postor que realizó la mayor oferta y el que recibe las cantidades ofertadas, las plataformas online de subastas sólo cobran unos gastos de gestión.

Si finalmente un activo es adjudicado, los honorarios de las entidades especializadas van con cargo al adquirente del mismo, que dependiendo del volumen del concurso oscilan entre un 3% o un 5% para bienes inmuebles y un 5% y un 10% para bienes muebles.

Seguridad jurídica

Las entidades especializadas deben disponer de protocolos de actuación. El software usado deberá tener capacidad para registrar, de manera certificada, a miles de usuarios y ofertas, generar documentación estadística de informes y notificaciones fehacientes notarialmente en tiempo real.

También tendrá que permitir el acceso a la plataforma a jueces, letrados de la Administración de Justicia, administradores concursales y asistentes a un panel concreto donde visualizar los concursos por juzgado mercantil y por administrador para poder ver las liquidaciones en tiempo real y garantizar la transparencia del procedimiento.