

Reglamento General de Recaudación (RD 939/2005, de 29 de Julio)

Art 104.-Desarrollo de la subasta

1.La subasta se celebrará en el lugar designado en el acuerdo de enajenación.

2.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. Tratándose de subastas a las que se refiere el artículo 102.1, se formará una única Mesa cuya composición será acorde con lo señalado anteriormente y que designará de entre sus vocales a aquellos que deban actuar como sus delegados en cada una de las demás sedes donde se desarrolle la subasta.

3.Una vez constituida la Mesa, dará comienzo el acto con la lectura pública de las relaciones de bienes o lotes y de las demás condiciones que hayan de regir en la subasta. A continuación, la presidencia convocará a aquellos que quieran tomar parte como licitadores, para que se identifiquen y constituyan el depósito.

Asimismo, se procederá a la apertura de los sobres que contienen posturas efectuadas por escrito, a efectos de comprobar los requisitos para licitar y a verificar la existencia de pujas automáticas.

4.Realizado el trámite anterior, el presidente declarará iniciada la licitación, comunicará a los concurrentes, en su caso, la existencia de posturas válidas presentadas, con indicación de los bienes o lotes a que afectan, y anunciará los tramos a que se ajustarán las posturas. Desde aquel momento, se admitirán posturas para el primer bien o lote y se anunciarán las sucesivas pujas que se vayan haciendo con sujeción a los tramos fijados.

En caso de existencia de ofertas en sobre cerrado o por puja automática se procederá respecto de ellas como sigue:

a)La Mesa sustituirá a los licitadores en la forma prevista al efecto y pujará por ellos sin sobrepasar el límite máximo fijado en cada oferta.

b)Si hay más de una oferta en sobre cerrado o por puja automática, podrá comenzar la admisión de posturas a partir de la segunda más alta de aquéllas.

c)Si una postura no coincide con el importe de un tramo, se considerará formulada por el importe del tramo inmediato inferior.

d)Los licitadores en sobre cerrado o por puja automática podrán participar personalmente en la licitación con posturas superiores a las inicialmente presentadas.

En caso de que coincidan en la mejor postura varias de las ofertas presentadas en sobre cerrado y con puja automática, se dará preferencia en la adjudicación a la registrada en primer lugar. Si concurren en la postura con una presentada presencialmente o con una presentada por vía telemática durante la realización de la subasta, se dará preferencia a la presentada en sobre cerrado o con puja automática.

Sin interrupción y de forma sucesiva, se irán subastando los demás bienes o lotes, con respeto del orden ya citado, y si para alguno no hubiese pujas, se pasará al que le siga. La subasta de los bienes de un obligado al pago se dará por terminada cuando con el importe de los bienes adjudicados se cubra la totalidad de los débitos exigibles.

Cuando en la licitación no se hubiese cubierto la deuda y quedasen bienes sin adjudicar, la Mesa anunciará la iniciación del trámite de adjudicación directa, que se llevará a cabo dentro del plazo de seis meses, contado desde ese momento, conforme al procedimiento establecido en el artículo 107.

No obstante, después de la celebración de la primera licitación, la Mesa podrá acordar la celebración de una segunda licitación, previa deliberación sobre su conveniencia.

Si se acuerda la procedencia de celebrar una segunda licitación, se anunciará de forma inmediata y se admitirán pujas que cubran el nuevo tipo, que será el 75 por 100 del tipo de subasta en primera licitación.

A tal fin se abrirá un plazo de media hora para que los que deseen licitar constituyan los nuevos depósitos en relación con el nuevo tipo de subasta de los bienes que van a ser enajenados; a tal efecto, servirán los depósitos efectuados anteriormente. La segunda licitación se desarrollará con las mismas formalidades que la primera. Los bienes no adjudicados pasarán al trámite de adjudicación directa regulado en el artículo 107.

5. En el caso de que se hayan subastado bienes o derechos respecto de los que, según la legislación aplicable, existan interesados que tengan derechos de adquisición preferente, acordada la adjudicación, ésta se comunicará a dichos interesados. La adjudicación definitiva quedará en suspenso durante el plazo en el que, según la legislación aplicable, los interesados puedan ejercer su derecho.

6. Terminada la subasta se levantará acta por el secretario de la Mesa. Posteriormente, se procederá a desarrollar las siguientes actuaciones:

a) Devolver los depósitos que se hubieran constituido salvo los pertenecientes a los adjudicatarios, que se aplicarán al pago del precio de remate.

b) Instar a los adjudicatarios a que efectúen el pago, con la advertencia de que, si no lo completan en los 15 días siguientes a la fecha de adjudicación, perderán el importe del depósito y quedarán obligados a resarcir a la Administración de los perjuicios que origine dicha falta de pago.

No obstante, cuando los adjudicatarios soliciten la posibilidad de pago prevista en el artículo 101.1 por concurrir los requisitos previstos, se les instará para que efectúen el pago al tiempo del otorgamiento de la escritura pública de venta, realizándoles las mismas advertencias señaladas en el párrafo anterior. En el caso de que la Mesa acordara la constitución de un depósito adicional, se les instará para que lo constituyan en el plazo improrrogable de los 10 días siguientes a la adjudicación. Dicho depósito no podrá exceder de la cuantía del depósito de garantía exigido para poder licitar en la subasta. De no constituirse, el adjudicatario deberá efectuar el pago del precio de remate de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

En caso de impago del precio de remate por el adjudicatario, el importe depositado se aplicará a la cancelación de las deudas objeto del procedimiento, sin perjuicio de las responsabilidades en que podrá incurrir por los perjuicios que origine la falta de pago del precio de remate.

En caso de impago del precio de remate por el adjudicatario la Mesa podrá optar entre acordar la adjudicación al licitador que hubiera realizado la segunda oferta más elevada, siempre y cuando la mantenga y ésta no fuese inferior en más de dos tramos a la que ha resultado impagada, o iniciar la adjudicación directa. Si la oferta es inferior en más de dos tramos, se iniciará la adjudicación directa.

c) Instar a los rematantes que hubiesen ejercitado la opción prevista en el artículo 103.3 a que, en el plazo de 15 días contados a partir del día siguiente al de adjudicación, comuniquen 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 en el párrafo b).

d) Entregar 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, 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 cumplido los siguientes trámites:

1º Haberse efectuado el pago del remate.

2º 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](#), se expedirá mandamiento de cancelación de las cargas posteriores.

e) Practicar la correspondiente liquidación, entregando el sobrante, si hubiera, al obligado al pago. Si éste no lo recibe, se consignará 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.

7. Cuando, efectuada la subasta, no se hubieran adjudicado bienes suficientes para el pago de la cantidad debida, sin perjuicio de formalizar la adjudicación de los rematados, quedará abierto el trámite de adjudicación directa por el plazo que se estime oportuno con el límite de seis meses.