

Nota: la versión original de esta página [SI](#) se modificó recientemente.

esloveno

Nuestros traductores trabajan en una versión en la lengua que está consultando.

Swipe to change

Subastas judiciales

1. Publicidad y tasación para la venta de bienes embargados

Los bienes muebles e inmuebles se venden en subastas públicas. En Eslovenia, no se pueden celebrar subastas judiciales en línea porque las leyes de ejecución del país (todavía) no las contemplan.

Bienes muebles

Los bienes muebles se ejecutan mediante el embargo y el avalúo de los bienes, su venta y el pago del producto de la venta al acreedor [artículo 81, apartado 1, de la Ley de ejecución y garantía de los créditos (Zakon o izvršbi in zavarovanju); en lo sucesivo, Ley de ejecución].

Se pueden ejecutar bienes que están en poder del deudor, así como bienes del deudor que están en poder del acreedor. Aquellos bienes del deudor que se encuentren en poder de terceros se podrán embargar si esos terceros dan su consentimiento (artículo 83 de la Ley de ejecución).

Tras el embargo, el acreedor obtiene un derecho preferente sobre los bienes embargados (artículo 87 de la Ley de ejecución).

Valoración pericial de los bienes embargados. Los bienes se valoran en el momento del embargo, salvo que no sea posible debido al valor especial de los bienes. El agente de ejecución que realiza el embargo se encarga también de la valoración. A petición de una de las partes y a sus propias expensas, puede realizar la valoración el perito judicial que la parte haya seleccionado (artículo 89 de la Ley de ejecución). La venta de los bienes embargados solo puede tener lugar una vez la resolución de ejecución sea firme, salvo que el deudor consienta que los bienes se vendan antes, que los bienes sean perecederos o si existe riesgo de que el valor de los bienes embargados baje significativamente (artículo 92 de la Ley de ejecución).

Los bienes embargados se venden en subasta pública o mediante un contrato directo entre el comprador y un agente de ejecución o un particular que trabaje a comisión. El agente de ejecución determina la forma y la fecha de la venta de los bienes y las hace constar en el expediente de embargo inmediatamente después de que tenga lugar, teniendo en cuenta el principio según el cual debe conseguirse el mejor precio posible (artículo 93 de la Ley de ejecución). Si el agente de ejecución opta por una subasta pública, se deben añadir la fecha y el lugar de la subasta en el expediente. El agente de ejecución comunica a las partes la forma y la fecha de la venta de los bienes a través de una notificación especial de la que se da traslado tanto al acreedor como al deudor [artículo 82 del Reglamento relativo a los servicios de los agentes judiciales (Pravilnik o opravljanju službe izvršitelj)].

Anuncio de la venta. Si el agente de ejecución decide que un bien debe venderse en subasta pública, dicha subasta debe publicarse en el tablón de anuncios y en la página web de la autoridad competente que dictó la resolución relativa al embargo. El agente de ejecución debe solicitar que la convocatoria de subasta pública también se anuncie en un registro oficial, en caso de que tal registro exista. A propuesta del acreedor o el deudor, el agente de ejecución también puede anunciar la subasta pública en los medios de comunicación; los costes que se deriven los asume la parte que solicita la subasta pública. La convocatoria de subasta pública debe especificar el lugar, la fecha y la hora de la subasta, indicar y describir los bienes que se van a vender y precisar dónde se pueden ver los bienes antes de que se celebre la subasta (artículo 89 de las Reglamento relativo a los servicios de los agentes judiciales).

Posibilidad de ver los bienes que se van a vender. El agente de ejecución debe especificar en la convocatoria de subasta pública el lugar, la fecha y la hora de la subasta, describir los bienes que se van a vender y precisar dónde se pueden ver los bienes antes de que se celebre la subasta (artículo 89 de las Reglamento relativo a los servicios de los agentes judiciales).

Depósito. Antes de que comience una subasta pública, el agente de ejecución debe determinar si, atendiendo a la naturaleza y el valor de los bienes, los participantes en la subasta deben sufragar los gastos de su depósito, que no podrán ser superiores al 10 % del precio inicial de los bienes.

Persona o empresa que gestiona la venta. Las subastas públicas las llevan a cabo los agentes de ejecución, que pueden autorizar, a sus propias expensas, que un subastador pueje si hace falta, en función de la cantidad y la calidad de los bienes. Las subastas están abiertas al público (artículo 92 de las Reglamento relativo a los servicios de los agentes judiciales).

Precio inicial. En la primera subasta, los bienes embargados no se podrán vender por debajo de su valor tasado. En caso de que durante la primera subasta no se alcance el valor tasado y si una de las partes lo propone, el agente de ejecución llevará a cabo una segunda subasta. En la segunda subasta, los bienes se pueden vender por debajo de su valor tasado, pero no por menos de un tercio de ese valor (artículo 94 de la Ley de ejecución).

Adjudicación. Transcurridos al menos quince minutos desde el inicio de la subasta, el agente de ejecución invita a los participantes de la subasta a presentar sus ofertas (pujas o posturas). La subasta continúa hasta que todos los participantes interesados hayan presentado sus ofertas. El agente de ejecución adjudica el bien a aquel que haya hecho la oferta más alta si no se presenta ninguna oferta más elevada tras llamar dos veces a los participantes a presentar una oferta mejor. Si el comprador no completa el precio ofrecido al finalizar la subasta, el agente de ejecución podrá vender el bien al siguiente mejor postor, siempre que el acreedor exprese su acuerdo mediante la firma del acta de la subasta. Si el acreedor no está presente durante la subasta, el agente de ejecución podrá vender el bien inmediatamente al siguiente mejor postor si su oferta es de al menos el 50 % de la mejor oferta y más alta que el precio inicial; de no ser así, el agente de ejecución volverá a sacar el bien a licitación durante la misma subasta. El que fue mejor postor no podrá participar en esta nueva licitación.

Transmisión. El comprador debe pagar el precio ofrecido y tomar posesión de los bienes inmediatamente después de que finalice la subasta. El agente de ejecución debe facilitar al comprador un documento que contenga información sobre la venta y la información que conste en el registro, de existir registro de los bienes vendidos. Sobre la base de este documento, el agente de ejecución solicita que todas las autoridades competentes que lleven un registro eliminen cualquier gravamen o prohibición de venta de los bienes e inscriban al nuevo propietario en los casos en que los que los derechos de propiedad se incluyan en el registro. El agente de ejecución puede transferir la propiedad al comprador incluso antes de que se haya pagado el precio ofrecido si el acreedor lo permite, bajo su responsabilidad, por el importe del precio de compra al cual el acreedor tiene derecho en relación con su crédito. Si el comprador no paga el precio de compra y el acreedor no autoriza la transmisión de la propiedad, el agente de ejecución podrá vender los bienes al siguiente mejor postor. El comprador adquiere los bienes libres de todos los gravámenes y se convierte en el propietario incluso en el caso de que el deudor no lo fuera. El comprador no tiene derecho a una garantía por defectos de la propiedad (artículo 96 de la Ley de ejecución).

Bienes inmuebles

La ejecución de bienes inmuebles acarrea la inscripción de la resolución de ejecución en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, la determinación del valor del bien inmueble, su venta y el pago al acreedor con el producto de la venta (artículo 167 de la Ley de ejecución).

Valoración pericial de los bienes embargados. El órgano jurisdiccional puede determinar el valor del bien inmueble incluso antes de que la resolución de ejecución sea firme. El órgano jurisdiccional determina el valor de los bienes inmuebles a partir del avalúo que realiza un perito judicial, de conformidad con el valor de mercado en el momento de la valoración. En dicha valoración, se tendrá en cuenta cualquier posible reducción debida a derechos particulares que pueda manifestarse después de la venta, por ejemplo, las servidumbres (artículo 178 de la Ley de ejecución). El valor de un bien inmueble se determina por resolución judicial susceptible de recurso (artículo 179 de la Ley de ejecución).

Anuncio de la venta. Una vez sea firme la resolución donde se determina el valor de los bienes inmuebles, el órgano jurisdiccional dicta una orden para la venta de dichos bienes. En esta orden, el órgano en cuestión establece el tipo de venta y sus condiciones, así como la hora y el lugar en que se va a celebrar en caso de que de los bienes inmuebles vayan a venderse en subasta. La venta de los bienes inmuebles se produce una vez adquirieren firmeza la orden de ejecución y la resolución que determina el valor de los bienes. El órgano jurisdiccional hace pública la orden de venta en su tablón de anuncios y en su página web, así como por otros medios locales. Los órganos jurisdiccionales anuncian las órdenes de venta de terrenos agrícolas en el tablón de anuncios de la unidad administrativa donde se sitúan los bienes inmuebles en cuestión, y también se pueden publicar en el sitio web de esa unidad administrativa. El acreedor puede publicar la orden de venta de bienes inmuebles en medios de comunicación; en tal caso, los costes de publicación corren de su cargo. Deben pasar al menos treinta días desde el momento en que se publica la orden de venta en el tablón de anuncios hasta el día de la venta. El órgano jurisdiccional da traslado de la orden de venta a las partes, al acreedor con derecho preferente, a otros participantes del proceso que tengan un derecho de opción de compra o un derecho de retracto inscritos y a la entidad administrativa competente (artículo 181 de la Ley de ejecución).

Como regla general, los bienes inmuebles se venden en subasta pública dirigida por el órgano jurisdiccional en sus propias instalaciones, a menos que el juez decida otra cosa. Los acreedores, los acreedores con derecho preferente y los acreedores de deudas inmobiliarias pueden acordar, a lo largo del proceso de ejecución y hasta que se dicte la orden de venta, que los bienes inmuebles se vendan mediante la recepción de ofertas vinculantes o mediante una oferta directa (artículo 183 de la Ley de ejecución).

Una orden de venta de bienes inmuebles contiene:

- una descripción detallada del inmueble, incluidas sus partes integrantes y elementos accesorios;
- un derecho de servidumbre sobre la construcción y gravámenes reales que el comprador debe aceptar;
- el valor del bien inmueble que el órgano jurisdiccional haya indicado en su resolución;
- el precio por el cual se puede vender el bien inmueble;
- el plazo que tiene el comprador para pagar el precio de compra;
- la forma de venta, y
- el importe del depósito que debe pagar el licitador (artículo 184 de la Ley de ejecución).

Possibilidad de ver los bienes que se van a vender. el órgano jurisdiccional puede permitir que una persona interesada en la compra de los bienes inmuebles los vea si así lo pide y corre con los gastos derivados. El órgano jurisdiccional, en la orden de venta de bienes inmuebles, establece la forma en que se hará, así como si es necesario que un agente de ejecución esté presente (artículo 176 de la Ley de ejecución).

Depósito. Puede asistir a las subastas públicas todo aquel que pague un depósito de una décima parte del valor fijado para el bien inmueble al menos tres días hábiles antes de la subasta. El acreedor a petición del cual el órgano jurisdiccional autorizó la subasta está exento de pagar el depósito, como también lo están los acreedores con derecho preferente y los acreedores de deuda inmobiliaria si sus créditos superan el importe del depósito y si el depósito se puede cubrir con el precio de la compra en relación con el lugar que ocupe su crédito en el orden de prelación de pagos y el valor fijado para el bien inmueble. Los depósitos de los licitadores cuyas ofertas no sean aceptadas se devuelven a sus cuentas bancarias en el plazo de quince días desde la finalización de la subasta pública o tras la finalización del proceso de ofertas iniciales, salvo que la ley disponga otra cosa (artículo 185 de la Ley de ejecución).

Precio inicial En la primera venta, los bienes inmuebles no se podrán vender por menos del 70 % de su valor. Si el bien inmueble no se vende en la primera venta, el órgano jurisdiccional anuncia una segunda venta a petición del acreedor en la que el bien inmueble no se podrá vender por menos de la mitad de su valor. Deben pasar al menos treinta días entre la primera y la segunda venta. Las partes, los acreedores con derecho preferente o los acreedores de deuda inmobiliaria pueden acordar que los bienes inmuebles se vendan en subasta por menos del 70 % de su valor en la primera venta o por menos de la mitad de su valor en la segunda si así lo declaran ante el órgano jurisdiccional que conoce del proceso de ejecución o ante cualquier otro órgano jurisdiccional (artículo 188 de la Ley de ejecución).

Adjudicación. Cuando el órgano jurisdiccional constata que se cumplen las condiciones para la venta, anuncia que la subasta va a comenzar. La subasta no finaliza hasta que los licitadores dejan de realizar posturas. Los licitadores están vinculados por su oferta hasta que se presenta una oferta más alta (contraoferta). A petición de uno o más acreedores, el órgano jurisdiccional puede conceder un breve descanso a los participantes para que estos reflexionen. La subasta se termina cuando los pujantes no ofrecen un precio más alto después de que el juez les haya llamado dos veces a hacerlo. Una vez terminada la subasta, el órgano jurisdiccional identifica al licitador que ofreció el precio más alto y declara que el bien inmueble queda adjudicado a ese ofertante (adjudicación del bien inmueble). El órgano jurisdiccional dicta una resolución sobre la adjudicación del bien inmueble, de la que se da traslado a las partes a las que se notificó la orden de venta y a todos los participantes de la subasta. No cabe recurso contra la decisión de adjudicación. No obstante, si en una subasta se producen irregularidades, se puede recurrir la resolución sobre la adjudicación de los bienes inmuebles al comprador (artículo 189 de la Ley de ejecución).

Pago del precio de compra. Tras la adjudicación (transferencia), el comprador debe pagar el precio ofrecido en el plazo establecido en la orden de venta (artículo 191 de la Ley de ejecución). Este plazo no puede superar los seis meses tras la fecha de la venta, independientemente de si el precio se paga de una sola vez o de forma fraccionada (artículo 184 de la Ley de ejecución).

Transmisión. Tras la adjudicación, se paga el precio y el órgano jurisdiccional dicta una resolución mediante la cual se entrega el bien inmueble al comprador (transmisión). Una vez esta resolución adquiere firmeza, el derecho de propiedad del comprador se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y se suprimen los derechos y gravámenes, de conformidad con la resolución sobre la adjudicación. En la resolución, el órgano jurisdiccional determina cuándo debe abandonar la vivienda el deudor o cuándo debe vaciar el establecimiento comercial. La resolución sobre la entrega de los bienes constituye también un título ejecutivo para la desocupación y la entrega del bien inmueble, y se vuelve ejecutable una vez sea firme (artículo 192 de la Ley de ejecución).

2. Terceros que pueden llevar a cabo las operaciones de venta

Bienes muebles

Los agentes de ejecución se encargan de vender los bienes muebles en subasta pública, aunque, si hace falta, también puede autorizar, a sus propias expensas, que lo haga un subastador, en función del importe y de la calidad de los bienes muebles. Las ventas en subasta son públicas (artículo 93 de la Ley de ejecución y artículo 92 de las Reglamento relativo a los servicios de los agentes judiciales).

Los bienes muebles también se pueden vender por acuerdo directo entre un comprador y el agente de ejecución o por medio de un particular que trabaje a comisión. El agente de ejecución determina la forma y la fecha de la venta de los bienes y las hace constar en el expediente de embargo inmediatamente después de que tenga lugar, teniendo en cuenta el principio según el cual debe conseguirse el precio más elevado posible (artículo 93 de la Ley de ejecución).

Bienes inmuebles

Los jueces llevan a cabo las subastas públicas de bienes inmuebles.

3. Tipos de subasta a los que las normas podrían no resultar plenamente aplicables

La legislación eslovena no reconoce ningún otro tipo de subastas. Hay diferentes maneras de vender bienes muebles e inmuebles. Los bienes muebles se pueden vender en virtud de un contrato directo entre un comprador y un agente de ejecución o un particular implicado en transacciones de comisiones en vez de en una subasta pública (artículo 93, apartado 1, de la Ley de ejecución). Los bienes inmuebles se venden en subasta pública si acreedores, acreedores pignoratícios y acreedores de deuda inmobiliaria no llegan a un acuerdo antes de que se dicte una orden de venta:

los bienes inmuebles se venderán mediante la obtención de ofertas vinculantes; o

si los bienes inmuebles no se venden por contrato directo en un plazo determinado (artículo 183 de la Ley de ejecución).

4. Información sobre los Registros nacionales de bienes

En Eslovenia, existen los registros de la propiedad siguientes:

el Registro de la Propiedad Inmobiliaria (*zemljiška knjiga*) para derechos de propiedad y otros derechos reales sobre los bienes inmuebles;

el Registro de Vehículos de Motor (*register motornih vozil*);

el Registro Marítimo Esloveno (*slovenski ladijski register*);

el Registro de Aeronaves (*register zrakoplovov*);

el Registro de Anotaciones en Cuenta (*register nematerializiranih vrednostnih papirjev*);

el Registro de Gravámenes sobre Bienes Muebles (*register zastvanih pravic na premočninah*);

el Registro de Cuentas Bancarias (*register transakcijskih računov*);

el Registro de beneficiarios de salarios y otras rentas personales (por ejemplo, pensiones) (*register prejemnikov plač in drugih osebnih prejemkov*).

Todos estos registros son electrónicos y cada uno lo gestiona una entidad diferente.

Todo aquel que acredite un interés jurídico puede consultar estos registros (artículo 4, apartado 6, de la Ley de ejecución). Un acreedor puede acreditar un interés jurídico mediante la presentación de un título ejecutivo (por ejemplo, una sentencia ejecutoria mediante la cual se ordene al deudor el pago del crédito del acreedor). En este caso, el acreedor puede solicitar información sobre los bienes del deudor al personal del registro. Los órganos jurisdiccionales pueden consultar muchos de estos registros por vía electrónica.

Para obtener información de estos registros, no es necesario pagar ninguna tasa judicial; sin embargo, el personal de estas bases de datos (registros) puede solicitar que los acreedores paguen una pequeña tasa [por ejemplo, el Instituto Esloveno de Seguros de Enfermedad (*Zavod za zdravstveno zavarovanje*), que gestiona el registro de los pagadores de salarios y otras rentas personales (como las pensiones), exige el pago de 4,00 EUR para obtener información sobre el empleo del deudor]. El pago también se puede realizar por vía electrónica.

5. Información sobre bases de datos para que los acreedores identifiquen los bienes o derechos de los deudores

De conformidad con el artículo 4, apartado 6, de la Ley de ejecución, los gestores de las bases de datos deben proporcionar información sobre los bienes de los deudores a los acreedores si estos lo piden, siempre que hayan acreditado un interés jurídico (por ejemplo, un título ejecutivo). Estos gestores son:

el Instituto Esloveno de Seguros de Enfermedad proporciona información sobre pagadores de salarios y otras rentas personales (por ejemplo, pensiones);

la Agencia de la República de Eslovenia para los Registros Legales Públicos y Servicios Relacionados (*Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, AJPES*) facilita información del Registro de Cuentas Bancarias;

la Corporación Central de Compensación de Valores (*Centralna klirinško depotna družba d.d., KDD*) ofrece información sobre el Registro de Anotaciones en Cuenta;

el órgano jurisdiccional que lleva el Registro Judicial (*sodni register*) facilita información sobre acciones en empresas y sobre otras participaciones en personas jurídicas (se puede acceder al Registro Judicial por vía electrónica, a través de su sitio web);

el órgano jurisdiccional que mantiene el Registro de la Propiedad Inmobiliaria proporciona información sobre los bienes inmuebles respecto de los cuales el deudor tiene un derecho de propiedad;

el Ministerio del Interior (*Ministrstvo za notranje*) proporciona información registral de los vehículos y remolques matriculados;

la Administración Marítima Eslovena (*Uprava Republike Slovenije za pomorstvo*) ofrece información procedente del Registro Marítimo (barcos de menos de 24m);

la Agencia de Aviación Civil (*Javna agencija za civilno letalstvo*) proporciona información procedente del Registro de Aeronaves.

En la mayoría de los casos, los acreedores pueden consultar los registros solicitando información sobre los bienes del deudor al personal del registro. Los acreedores pueden consultar determinados registros (por ejemplo, el Registro Judicial) por vía electrónica (a través de la página web).

No es necesaria la representación por parte de abogado para obtener información sobre los bienes de los deudores y no hay que pagar ningún impuesto al Estado; no obstante, el personal de algunas bases de datos exigen el pago de una pequeña tasa (por ejemplo, Instituto Esloveno de Seguros de Enfermedad) de 4,00 EUR para suministrar información sobre el empleo de los deudores. La tasa se puede pagar electrónicamente.

6. Información sobre ventas judiciales en línea

La legislación eslovena relativa a la ejecución todavía no contempla las subastas judiciales en línea.

Última actualización: 25/10/2017

El Estado miembro correspondiente realiza el mantenimiento de la versión de esta página en la lengua nacional. El correspondiente servicio de la Comisión Europea se encarga de las traducciones. Es posible que las traducciones aun no reflejen algunos de los cambios que la autoridad nacional competente haya hecho en la versión original. La Comisión Europea no asume ninguna responsabilidad con respecto a cualquier información o dato incluido o citado en este documento. Véase el aviso legal para las normas sobre derechos de autor aplicables en los Estados miembros responsables de esta página.