

[Página Principal](#) > ... > [Procedimientos Judiciales](#) > [Subastas Judiciales](#) > [Croacia](#)

# Subastas judiciales

Contenido facilitado por

Croacia

Croacia



## 1. Publicidad y tasación para la venta de bienes embargados

Las subastas judiciales se utilizan para la venta de bienes muebles e inmuebles de conformidad con las disposiciones de la Ley de Ejecución Forzosa (*Ovršni zakon*) [*Narodne Novine (NN, Diario Oficial de la República de Croacia)* n.º 112/12, n.º 25/13, n.º 93/14, n.º 55/16 y n.º 73/17]. El 1 de enero de 2015 entró en vigor en Croacia un sistema de venta de bienes muebles e inmuebles mediante subastas judiciales en línea aplicable a los procesos iniciados después de esa fecha.

### Bienes inmuebles

La ejecución de bienes inmuebles se lleva a cabo mediante la anotación de ejecución en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, la tasación de los bienes inmuebles, su venta y la liquidación de los créditos de los acreedores mediante los ingresos obtenidos de dicha venta.

El valor de los bienes inmuebles se determina a discreción del órgano jurisdiccional, con base en el dictamen motivado de un perito habilitado o tasador. En el avalúo de los bienes inmuebles, también se tendrán en cuenta ciertos derechos y gravámenes sobre la propiedad que disminuyan su valor y que no cesen incluso tras la venta.

Al finalizar el procedimiento de tasación de los bienes, el órgano jurisdiccional dictará una resolución sobre la venta en la que se establezca el justiprecio de los bienes y la forma y condiciones de su venta.

El artículo 92, apartados 2 y 3, de la Ley de Ejecución Forzosa estipula que las partes pueden determinar el valor de los bienes mediante un acuerdo judicial o extrajudicial que constituya la base de un gravamen u otro derecho pertinente sobre la propiedad establecido para garantizar el crédito por el cual se solicita la liquidación.

Los bienes inmuebles se venden en subastas judiciales en línea que lleva a cabo la Agencia Financiera (*Financijska agencija*; en adelante la «FINA») a petición de organismos competentes. La solicitud de venta y los otros documentos del proceso de venta de bienes inmuebles se envían a las oficinas regionales de la FINA que tengan competencia territorial en función de la ubicación y la competencia territorial del órgano jurisdiccional de ejecución.

Las subastas judiciales en línea comienzan con la convocatoria para la participación en esta.

En la primera subasta judicial en línea, los bienes inmuebles no se deben vender por menos del 80 % de su valor establecido. En la segunda subasta judicial en línea, los bienes inmuebles no se deben vender por menos del 60 % de su valor establecido (artículo 102, apartados 1 y 2, de la Ley de Ejecución Forzosa).

Hay un período de diez días hábiles para presentar ofertas. Si en la primera subasta judicial en línea no se reciben ofertas válidas, la segunda subasta comenzará con la publicación de una convocatoria de participación el día después de la finalización de la primera subasta judicial en línea.

Si no se reciben ofertas válidas en la segunda subasta judicial en línea, la FINA lo notificará al órgano jurisdiccional. Llegado este caso, el órgano jurisdiccional suspenderá la ejecución.

La subasta judicial en línea se cerrará en la fecha y hora que se especifiquen en la convocatoria de participación (artículo 103, apartado 1, de la Ley de Ejecución Forzosa).

Tras completarse con éxito la venta de los bienes inmuebles mediante subasta judicial en línea y tras recibir la notificación de la FINA, el órgano jurisdiccional dictará una resolución en la que adjudicarán los bienes inmuebles. En dicha resolución dispondrá que, una vez la resolución haya pasado a ser firme y el comprador haya abonado el precio de compra, el derecho de propiedad de los bienes inmuebles se consignará a su favor en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y se suprimirán todos los derechos y gravámenes que pesen sobre la propiedad en cuestión y que deban extinguirse al producirse la venta.

Una vez sea firme la resolución por la que se adjudican los bienes inmuebles al comprador, el órgano jurisdiccional fijará una fecha para la vista en la que se practicará la imputación de pagos.

## Bienes muebles

La ejecución de bienes muebles se lleva a cabo mediante la prohibición de disponer, el embargo, el avalúo, el depósito de los bienes, la administración por parte del órgano jurisdiccional, del acreedor o de un tercero, la venta y la liquidación del crédito con los beneficios obtenidos de dicha venta.

Los bienes muebles se venden en subasta judicial oral o mediante venta directa. La forma de venta se determina en virtud de resolución del órgano jurisdiccional, teniendo en cuenta que los bienes muebles se venden al mejor postor.

La venta de bienes muebles se anuncia con la debida antelación en el tablón de anuncios del órgano jurisdiccional, aunque también se puede anunciar de la manera prevista para la venta de bienes inmuebles.

El lugar, la fecha y la hora de la venta se notifican al acreedor o ejecutor y al deudor o ejecutado.

A propuesta del ejecutor, la venta de bienes muebles también podrá realizarse mediante subasta judicial en línea, a la que se aplicarán por analogía las disposiciones de la Ley de Ejecución Forzosa relativas a la subasta judicial en línea de bienes inmuebles (artículo 149, apartado 7, de la Ley de Ejecución Forzosa).

En la subasta, los bienes muebles no se deberán vender por menos de la mitad de su valor estimado, incluso durante el período de tiempo determinado por el órgano jurisdiccional para su venta mediante venta directa.

Si los bienes muebles no se pueden vender mediante subasta o venta directa, se suspenderá la ejecución.

De finalizarse con éxito la venta de bienes muebles, el comprador debe abonar el precio de compra y hacerse cargo de los bienes muebles en cuanto concluya la subasta o la venta directa. La subasta solo se tiene por finalizada cuando el rematante abona el precio de la compra.

La venta de bienes muebles embargados en un proceso de ejecución se puede confiar a un comisionista certificado. La Cámara de Economía de Croacia (*Hrvatska gospodarska komora*) es quien organiza y controla las actividades de los comisionistas certificados.

Las subastas de bienes muebles que gestionan los comisionistas certificados se llevan a cabo ante notario.

Tras la venta de los bienes muebles, el comisionista los entregará al comprador previo pago del precio de compra.

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

### Bienes inmuebles

En Croacia, la venta de bienes inmuebles la realiza la FINA. Además de una solicitud de venta que debe presentarse mediante el formulario pertinente, el órgano jurisdiccional debe remitir a la FINA la resolución de ejecución, copia del asiento del Registro de la Propiedad Inmobiliaria y la decisión referente a la venta.

En cuanto a las ventas de bienes inmuebles mediante venta directa, se realizan a través de una persona

autorizada para la venta de bienes inmuebles, un administrador de la ejecución, un notario o de otro modo.

## Bienes muebles

Las subastas judiciales orales de bienes muebles las lleva a cabo un administrador de la ejecución. El órgano jurisdiccional puede encomendar la gestión de la subasta a un notario mediante resolución (artículo 149, apartado 2, de la Ley de Ejecución Forzosa). La venta de bienes muebles embargados en un proceso de ejecución se puede confiar a un comisionista certificado (artículo 152, apartado 1, de la Ley de Ejecución Forzosa).

A propuesta del ejecutor, la venta de bienes muebles se realizará mediante una subasta judicial en línea que llevará a cabo la FINA.

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

#### Bienes inmuebles

Los bienes inmuebles se venden en subastas judiciales en línea. Una subasta judicial en línea comienza con una convocatoria para la participación en la misma (artículo 97, apartado 1, de la Ley de Ejecución Forzosa).

Las partes, los acreedores con derecho de preferencia y los titulares de servidumbres personales y de derechos de propiedad que deban extinguirse una vez que se vendan los bienes inmuebles podrán alcanzar un acuerdo, a más tardar en el momento de la venta de dichos bienes en la subasta judicial en línea, para la venta directa de los bienes en cuestión a través de una persona autorizada para realizar operaciones con bienes inmuebles, un administrador de la ejecución, un notario o de otro modo en un plazo determinado (artículo 97, apartado 6, de la Ley de Ejecución Forzosa).

En el caso de venta directa, el órgano jurisdiccional dictará una resolución de adjudicación de los bienes inmuebles vendidos mediante venta directa, una vez haya comprobado que se han cumplido las condiciones para la validez jurídica de la venta (artículo 104, apartado 1, de la Ley de Ejecución Forzosa).

La resolución de adjudicación se publicará en el tablón de anuncios del órgano jurisdiccional y se le dará traslado a todas las personas a quienes se les notifica la resolución relativa a la venta de los bienes inmuebles al rematante (artículo 104, apartado 2, de la Ley de Ejecución Forzosa).

#### Bienes muebles

Los bienes muebles se venden en subasta judicial oral o mediante venta directa. La forma de venta se determina en virtud de resolución del órgano jurisdiccional, teniendo en cuenta que los bienes muebles se venden al mejor postor (artículo 149, apartado 1, de la Ley de Ejecución Forzosa).

Las ventas por operación directa se celebran entre el comprador, por una parte, y el administrador de la ejecución o un comisionista, por la otra. El administrador de la ejecución vende los bienes muebles en nombre y por cuenta del ejecutado, y el comisionista lo hace en nombre propio y por cuenta del ejecutado (artículo 149, apartado 3, de la Ley de Ejecución Forzosa).

A propuesta del ejecutor, la venta de bienes muebles también podrá realizarse mediante subasta judicial en línea, a la que se aplicarán por analogía las disposiciones de la Ley de Ejecución Forzosa relativas a la subasta judicial en línea de bienes muebles (artículo 149, apartado 7, de la Ley de Ejecución Forzosa).

La venta de bienes muebles e inmuebles que sean objeto de garantía judicial y notarial mediante la transmisión de la propiedad y la cesión de derechos podrá realizarse de acuerdo con las disposiciones pertinentes relativas a la venta de bienes muebles e inmuebles a efectos de ejecución.

## 4. Información sobre los registros nacionales de bienes

En Croacia existen los siguientes Registros de bienes:

- los libros del Registro de la Propiedad Inmobiliaria relativos a la situación jurídica de los bienes inmuebles en el territorio de Croacia (*zemljišne knjige o pravnom stanju nekretnina na području Republike Hrvatske*);
- el Registro de Vehículos de Motor (*registar motornih vozila*);
- el Registro de Buques (*registar brodova*);
- el Registro de Aeronaves (*registar zrakoplova*);
- el Registro de Acciones y Anotaciones en Cuenta (*registar dionica i nematerijaliziranih vrijednosnih papira*);
- el Registro de Instrumentos de Garantía Judicial y Notarial (Registro de Gravámenes) [*upisnik sudskih i javnobilježničkih osiguranja (upisnik založnih prava)*];
- el Registro Único de Cuentas (*jedinstveni registar računa*), y
- otros registros y libros de registro.

Los registros los gestionan varias entidades públicas y se puede acceder a ellos de forma electrónica (por ejemplo, accediendo a un registro de personas jurídicas de los tribunales mercantiles).

Para que las entidades competentes faciliten información registral normalmente hay que pagar una tasa, cuyo importe depende de la entidad a la que se solicite y se determina de conformidad con la Ley de Tasas Administrativas (*Zakon o upravnim pristojbama*) (NN n.º 115/16) y el Decreto de Tarificación de Tasas Administrativas (*Uredba o tarifi upravnih pristojbi*) (NN n.º 8/17). Las tasas administrativas de hasta 100,00 kunas (HRK) se pagan con timbres fiscales y las que exceden de dicha cantidad se pueden pagar mediante transferencia electrónica.

La lista de bienes muebles e inmuebles que se pueden vender en procedimientos de ejecución está regulada por el Reglamento sobre el contenido y la forma de gestionar un registro de los bienes muebles e inmuebles vendidos en procedimientos de ejecución (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*) (NN n.º 115/12 y n.º 156/14).

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

El artículo 18 de la Ley de Ejecución Forzosa obliga a las entidades públicas a proporcionar información sobre el deudor a petición de una persona que pretenda iniciar un proceso de ejecución o un proceso de ejecución de garantías en un plazo de ocho días a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

- El Ministerio del Interior (*Ministarstvo unutarnjih*) está obligado a proporcionar información sobre si una persona está inscrita en el registro de vehículos matriculados como propietario de un vehículo y la clase, marca, tipo, modelo, año de fabricación y número de matrícula del mismo, así como de cualquier gravamen que pese sobre dicho vehículo. El Ministerio del Interior también está obligado a indicar el número del documento de identidad de la persona, además de su nombre y fecha de nacimiento.
- La Sociedad Central de Depósito y Liquidación (*Središnje klirinško depozitarno društvo*) u otras personas autorizadas que ejerzan la teneduría de las cuentas de valores nominativos o valores desmaterializados, acciones, bonos, letras del Tesoro, letras del banco central, pagarés, certificados de depósito y otros valores emitidos en serie, deben proporcionar información sobre si una persona que aparece en su libro de registro tiene valores registrados en las cuentas.
- La Capitanía de Puerto (*Lučka kapetanija*) debe proporcionar información sobre si una persona inscrita en el libro de registro o en el registro de que se trate figura como propietaria de un buque, un yate, una instalación flotante, una instalación fija situada en el mar, un barco o instalaciones en construcción.
- La autoridad responsable de los registros catastrales debe proporcionar una copia impresa de cualquier hoja de propiedad que posea de una persona física o jurídica.
- El empleador o el beneficiario de ingresos permanentes en efectivo está obligado a facilitar información sobre la forma de pago del salario u otro ingreso permanente en efectivo a una persona contra la que el demandante tiene intención de iniciar un proceso.
- Cualquier otra autoridad o persona que lleve un registro o un libro de registro de cualquier derecho pertinente que constituya propiedad está obligada a proporcionar información acerca de si una persona

inscrita en el registro o libro de registro en cuestión figura como titular de un derecho particular.

A petición del órgano jurisdiccional, la persona señalada por el ejecutor como deudora del ejecutado o como poseedora de una parte de los bienes del ejecutor deberá, en el plazo de ocho días, declarar si el ejecutado tiene algún derecho sobre su patrimonio, y si la persona en cuestión tiene en su poder alguno de los bienes del ejecutado.

La Administración Fiscal del Ministerio de Hacienda está obligada a facilitar los datos previstos en el artículo 217 de la Ley de Ejecución Forzosa en un plazo de ocho días, a instancia de la persona que pretenda iniciar un proceso de ejecución con el fin de recuperar el importe, expresado en términos brutos, de un crédito pecuniario derivado de una relación laboral.

Las autoridades y las personas mencionadas anteriormente no están obligadas a actuar a petición de la persona que solicita la información hasta que los gastos de llevar a cabo tales acciones les hayan sido pagados.

La persona que presenta una solicitud de información debe especificar en dicha solicitud la pretensión acerca de la cual dicha persona tiene intención de iniciar la ejecución o el procedimiento de ejecución de garantía y adjuntar un documento que sirva de base a esa reclamación.

No es necesario contratar a un abogado para que presente la solicitud de información antes mencionada y los gastos dependen de la entidad estatal a la que se envíe la solicitud.

## 6. Información sobre ventas judiciales en línea

El procedimiento de venta de bienes muebles e inmuebles mediante subasta judicial en línea está regulado por las disposiciones de la Ley de Ejecución Forzosa, así como por reglamentos de aplicación, específicamente:

- Reglamento relativo a la forma y el procedimiento de venta de bienes muebles e inmuebles en un procedimiento de ejecución (*Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*) (NN n.º 156/14, n.º 1/19 y n.º 28/21; en lo sucesivo, el «Reglamento de venta»);
- Reglamento relativo a los tipos e importes de las tasas de la gestión de la venta de bienes muebles e inmuebles en un procedimiento de ejecución (*Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*) (NN n.º 156/14);
- Reglamento sobre el contenido y la forma de gestionar un registro de los bienes muebles e inmuebles vendidos en un procedimiento de ejecución (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*) (NN n.º 115/12 y n.º 156/14).

Las subastas judiciales en línea comienzan con la convocatoria para la participación en esta.

La convocatoria para la participación en una subasta judicial en línea debe contener la forma y las condiciones de venta, la fecha y hora del inicio y fin de la subasta, el momento en el que las personas interesadas en los bienes inmuebles pueden verlos, así como otros datos necesarios.

La FINA publicará una convocatoria para participar en una subasta judicial en línea en medios de comunicación públicos si la parte lo solicita por escrito y adelanta los costes de dicho procedimiento.

Debe transcurrir un plazo mínimo de sesenta días entre el anuncio de la convocatoria de participación en una subasta en línea en el sitio web de la FINA y el inicio del proceso de licitación.

Solo las personas que hayan presentado un depósito de garantía pueden participar como compradores en una subasta judicial en línea (artículo 99, apartado 1, de la Ley de Ejecución Forzosa).

Como prerequisite para acceder al sistema de subastas judiciales en línea, hay que contar con un certificado digital válido que confirme la identidad del licitador y un certificado que permita el uso de una firma electrónica avanzada en la oferta de la persona en cuestión (artículo 14, apartado 2, del Reglamento de venta).

En el momento de la primera conexión a una subasta judicial en línea determinada, el licitador está obligado a cumplimentar un formulario de registro para participar.

El licitador debe firmar este formulario con una firma electrónica avanzada.

Una vez cumplimentado el formulario electrónico a que se refiere el artículo 15 del Reglamento de venta, el sistema de subasta judicial en línea asignará un identificador exclusivo al licitante para una subasta judicial en línea determinada.

Los formularios forman parte integral del Reglamento de venta.

El plazo para la recepción de ofertas en una subasta judicial en línea es de diez días hábiles; las ofertas se reciben de forma electrónica las veinticuatro horas del día en días hábiles y no hábiles.

El plazo para la recepción de ofertas se fijará entre las 9.00 y las 15.00 en días laborables. Con carácter excepcional, si la oferta válida más ventajosa se presenta en los últimos diez minutos antes de que expire el plazo especificado en la convocatoria para la participación en la subasta judicial en línea como hora límite para la recepción de ofertas, la oferta se ampliará en diez minutos desde la última oferta válida más ventajosa hasta que hayan transcurrido diez minutos desde la última oferta válida más ventajosa.

El precio de salida de un artículo en venta será determinado por el órgano jurisdiccional. Al finalizar la subasta judicial en línea, la FINA presentará al órgano jurisdiccional un informe con la información establecida en el artículo 25 del Reglamento de venta.

El proceso de subasta judicial en línea tiene lugar ante la FINA y los pagos se realizan mediante transferencia bancaria. No es necesario que el licitador esté presente en la subasta, sino que puede participar en dicho proceso de forma remota.

El órgano jurisdiccional dictará una resolución por escrito (resolución de adjudicación), que se publicará en el tablón de anuncios del órgano jurisdiccional y en el sitio web de la FINA.

En el caso de la venta de bienes muebles y a propuesta del ejecutor, la venta de dichos bienes también podrá realizarse mediante subasta judicial en línea, a la que se aplicarán por analogía las disposiciones de la Ley de Ejecución Forzosa relativas a la subasta judicial en línea de bienes inmuebles (artículo 149, apartado 7, de la Ley de Ejecución Forzosa).

---

■ Última actualización: 12/05/2023

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.