

Subastas judiciales

Estonia



1. Publicidad y tasación para la venta de bienes embargados

De la venta de los bienes embargados se encargan los [agentes judiciales](#) (*kohtutäitur*). En caso de que el deudor y el demandante lleguen a un acuerdo sobre el pago de la deuda, es decir, si acuerdan que la deuda que se está ejecutando puede satisfacerse de otra manera, no es necesario que los bienes embargados se vendan en subasta. Estos acuerdos deben incluir a todos los demandantes y se deben notificar al agente judicial; de lo contrario, el agente sigue con las actuaciones propias del proceso.

En el caso de que diferentes acreedores hayan presentado demandas de ejecución de una deuda a diferentes agentes judiciales y uno de estos agentes ya haya embargado bienes inmuebles del deudor, el resto de agentes judiciales que hayan incoado proceso de ejecución no pueden ejecutar esos bienes inmuebles embargados hasta que el primer agente los libere.

Un perito determina el valor real y el precio inicial de los bienes que van a subastarse.

Las subastas en línea se llevan a cabo en una [plataforma de subastas](#) en línea especial. La subasta se anuncia al menos diez días antes de su celebración en la [sección de anuncios del Boletín Oficial](#) (*Ametlikud Teadaanded*) y por edicto en internet. El agente judicial también puede publicar el anuncio en un periódico que se venda en la zona de la subasta. A petición del demandante o del deudor, el agente judicial publica el anuncio en otras publicaciones a expensas de la parte que lo inste.

Los terceros interesados tienen derecho a inspeccionar los bienes que se van a subastar desde la publicación del anuncio hasta el inicio de la subasta. Asimismo, tienen el derecho a que se les informe de las demandas presentadas relativas a los bienes que se van a subastar, así como los certificados de los bienes, incluidas las tasaciones. En caso de que los bienes se vendan durante el proceso de ejecución, ni el agente judicial ni el deudor son responsables de los vicios que aquellos puedan tener; esta exención no exime al agente judicial y al deudor de la responsabilidad por daños causados ilícitamente. El agente judicial determina el momento en el que se pueden examinar los bienes. Si los bienes están en poder del deudor, este tiene el derecho de pedir que la inspección tenga lugar en el plazo establecido para las diligencias de ejecución. El agente judicial debe tener en cuenta los intereses del propietario.

Si hay varias personas interesadas en los bienes que se van a subastar, todas ellas pueden pujar siempre que se hayan inscrito correctamente. La subasta empieza por el precio inicial y los postores deben pujar siempre al alza y durante el tiempo establecido para la subasta. Si se realiza una nueva puja durante el intervalo de prórroga antes de que finalice la subasta, la subasta se prolonga y dura mientras sigan haciéndose pujas. El intervalo de prórroga dura de 1 a 60 minutos. En una subasta en línea, la mejor puja es la más alta que se haya realizado en la plataforma de subastas antes de que la subasta finalice. La mejor puja se publica en la plataforma el siguiente día hábil a la fecha de la subasta.

El agente judicial puede exigir que los postores depositen una fianza de hasta el diez por ciento del precio de salida. Si se fija una fianza, quienes quieran participar en la subasta deben abonarla. La fianza puede depositarse de forma electrónica, es decir, mediante transferencia bancaria a través de internet, a la cuenta bancaria que el agente judicial especifique o dentro de la plataforma de subastas mediante un proveedor de servicios de pago. En las subastas orales, el depósito puede hacerse en efectivo si no supera los 640 EUR.

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

Los agentes judiciales se encargan de la venta de los bienes muebles e inmuebles embargados en procesos ejecución. De las subastas simplificadas se ocupan las personas a las que el [Colegio de Agentes Judiciales y Administradores Concursales](#) (*Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja*) autorice. La venta de la masa concursal se lleva a cabo mediante subasta de conformidad con el procedimiento establecido en el Código de Ejecución (*täitemenetluse seadustik*); de la venta se encarga el administrador concursal.

3. Subastas a las que no se aplica el régimen ordinario

Las normas anteriores son de aplicación plena a todos los tipos de subasta en los procedimientos concursales y de ejecución. Sin embargo, leyes especiales pueden introducir diferencias en las condiciones para la celebración de ciertas subastas.

4. Información sobre los registros nacionales de bienes

Estonia cuenta con los registros siguientes:

- El [Registro Electrónico de la Propiedad](#) (*E-kinnistusraamat*) es un servicio electrónico que permite verificar de manera rápida y práctica los datos generales, la zona, los propietarios y gravámenes y cargas (como las hipotecas) de bienes inmuebles registrados. Es preciso identificarse para usar el servicio. Se pueden consultar los distintos datos pormenorizados que constan en los asientos del Registro de la Propiedad por el precio indicado en el baremo de tasas.
- El [Registro de Edificios](#) (*Ehitisregister*) es un registro electrónico público cuyo propósito es recopilar, almacenar y publicar información sobre edificios en construcción o en uso.
- El [Registro de Tráfico](#) (*Liiklusregister*) ofrece información sobre vehículos y remolques. Se trata de una base de datos electrónica de carácter público, si bien la consulta de algunos datos (por ejemplo, información sobre los propietarios de los vehículos) está restringida.
- El [Registro de Valores](#) (*Väärtpaberiregister*) es la plataforma de servicio electrónico del Registro Central de Valores de Estonia (*Eesti väärtpaberite keskreistri*). Se dirige tanto a empresas como a particulares y permite realizar búsquedas y obtener información con rapidez sobre los valores y las cuentas de valores que constan en el Registro dentro de los límites acordados. Es preciso identificarse para usar el servicio.
- El [Registro Electrónico Mercantil](#) (*E-äriregister*) contiene datos acerca de todas las personas jurídicas registradas en Estonia. Además de sociedades, asociaciones sin ánimo lucrativo y fundaciones, también se pueden consultar datos de Administraciones de ámbito local y estatal, personas jurídicas de Derecho público y órganos constitucionales. Cualquiera que acceda al Registro con su documento de identidad puede ver sus propios datos de forma gratuita.
- El [Registro de Bienes Conyugales](#) (*Abieluvare registrisse*) contiene datos sobre el tipo de régimen económico matrimonial elegido y las capitulaciones matrimoniales firmadas por los cónyuges. La información disponible en este Registro es pública: se puede consultar de forma gratuita y electrónica.
- El [Registro de Buques](#) (*Laevakinnistusraamat*) es un registro electrónico que contiene información sobre los buques matriculados y los buques en construcción, así como sobre los derechos reales relacionados con estos. Los datos que constan en el Registro de Buques son públicos y despliegan los efectos jurídicos propios de la publicidad registral. Todo el mundo puede consultar estos datos de forma gratuita.
- El [Registro de Aeronaves](#) (*Õhusõidukite register*) está destinado a la recopilación y el tratamiento de los datos necesarios para registrar y matricular a las aeronaves.
- El [Registro de Impagos](#) (*Maksehäireregister*) es el registro oficial de Creditinfo y el único registro de Estonia que contiene información coherente y de calidad sobre pagos incumplidos; lo crearon en 2001 los bancos de Estonia. Se pueden realizar búsquedas en el Registro pagando una tasa.
- En los registros electrónicos públicos de [patentes y marcas](#) se pueden realizar búsquedas de forma gratuita.

5. Bases de datos en las que los acreedores pueden buscar los bienes o derechos de los deudores

La mayor parte de la información disponible en los registros nacionales citados es pública en su totalidad o en parte. Para realizar una búsqueda puede que sea preciso iniciar sesión utilizando un documento de identidad o

un código identificador del móvil o a través de un banco. Ciertas búsquedas están sujetas al pago de una tasa.

En varios registros, los agentes judiciales y administradores concursales deben pedir autorización para consultar electrónicamente determinados datos.

6. Información sobre ventas judiciales en línea

En las subastas celebradas durante un proceso de ejecución, los bienes inmuebles y muebles embargados se venden de conformidad con la ley. Las subastas en línea pueden verse y seguirse desde la [plataforma de subastas](#) especial que gestiona el [Colegio de Agentes Judiciales y Administradores Concuriales](#).

Las subastas públicas se anuncian al menos diez días (veinte si se trata de bienes inmuebles) antes de su celebración en la sección de anuncios del Boletín Oficial y por edicto en internet. El agente judicial también puede publicar el anuncio en un periódico que se venda en la zona de la subasta. A petición del demandante o del deudor, el agente judicial publica el anuncio en otras publicaciones a expensas de la parte que lo inste.

Para participar en una subasta, el interesado debe inscribirse en una subasta específica de conformidad con el procedimiento y el plazo establecidos en el anuncio de la subasta; también debe depositar una fianza en caso de que ello sea una condición para participar en la subasta en cuestión y de que no esté exento por ley de hacerlo. Pueden pujar aquellos postores registrados que cuenten con la capacidad de obrar necesaria y cuyo derecho a participar en la subasta no esté limitado legalmente o de otra manera. Para participar en una subasta pública, debe firmarse una solicitud, ya sea de forma digital o a mano. La solicitud de participación se puede enviar por correo electrónico al agente judicial a la dirección especificada en el anuncio de la subasta o se puede cargar a la plataforma de subastas. En principio, no hace falta que la solicitud de participación esté cifrada, si bien el proceso específico de registro lo determina el agente judicial. En el caso de las subastas orales, el sobre debe estar sellado. Para realizar una puja en la plataforma de subastas en línea, los postores deben iniciar sesión utilizando su documento de identidad, un código identificador del móvil o un nombre de usuario y una contraseña.

Los pagos requeridos (fianza, gastos, precio de remate, etc.) pueden hacerse de forma electrónica, ya sea mediante transferencia bancaria a través de internet a la cuenta bancaria que el agente judicial especifique o dentro de la plataforma de subastas mediante un proveedor de servicios de pago.

Los postores deben estar inscritos antes de que comience la subasta. Se informa a todos los postores del inicio de la subasta por medio de un correo electrónico. Cualquiera puede ver el progreso de la subasta en la plataforma de subastas públicas. Hay un límite de tiempo para pujar (modelo eBay). Los postores cuentan con asistencia al usuario (en estonio, ruso e inglés). Se garantiza el anonimato de los postores que participan en una subasta hasta que esta finalice.

Las subastas públicas transfronterizas fomentarían las relaciones entre las personas y las empresas de los Estados miembros de la UE, harían las subastas más transparentes y atraerían a un mayor número de postores. Este tipo de subastas también podría reducir el tiempo requerido para vender los bienes.

■ Última actualización: 05/01/2022

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.