

## ARTÍCULO DE REFLEXIÓN

### FUNDAMENTOS TEÓRICOS PARA UNA PROPUESTA DE SUBASTA Y REMATE POR LA VIA NOTARIAL EN BOLIVIA

#### *THEORETICAL BASIS FOR AN AUCTION PROPOSAL THROUGH NOTARIAL AUCTION IN BOLIVIA*

**Reinado Añez, María del Pilar**

[notaria73.santacruz@gmail.com](mailto:notaria73.santacruz@gmail.com)

Universidad Mayor, Real y Pontifica de San Francisco Xavier de Chuquisaca,  
Sucre, Bolivia

<https://orcid.org/0000-0001-6592-6283>

Recibido: 22/08/2025

Revisado: 24/08/2025

Aprobado: 05/11/2025

Publicado: 01/01/2026

**DOI:** <https://doi.org/10.61154/dje.v9i1.4248>

#### RESUMEN

El artículo explora la posibilidad de implementar subastas y remates por la vía notarial en Bolivia, en contraposición al sistema judicial actual. El problema abordado consiste en que el sistema judicial tradicional presenta demoras y burocracia, lo que desincentiva a los postores y perjudica tanto a deudores como a acreedores, afectando la garantía constitucional de la tutela judicial efectiva y el derecho a una justicia pronta y oportuna de los acreedores. Es un estudio crítico, bibliográfico, con enfoque cualitativo y teórico que parte de un análisis normativo de la Constitución Política del Estado Plurinacional, que promueve la cultura de paz, y de la Ley N°483/2014, que establece los principios de rogación y cultura de paz en la actuación notarial. El estudio propone la vía notarial como una alternativa más ágil y eficiente, especialmente, en casos donde existe acuerdo entre las partes y no hay derechos de terceros involucrados.

**DESCRIPTORES DE CONTENIDO:** Subasta; remate; vía notarial; Bolivia.

## ABSTRACT

*This article explored the possibility of implementing auctions and sales through notarial means in Bolivia, as opposed to the current judicial system. The problem addressed is that the traditional judicial system suffers from delays and bureaucracy, which discourages bidders and harms both debtors and creditors, affecting the constitutional guarantee of effective judicial protection and creditors' right to prompt and timely justice. This is a critical and bibliographic review with a qualitative and theoretical approach based on a normative analysis of the Political Constitution of the Plurinational State, which promotes a culture of peace, and Law No. 483/2014, which establishes the principles of request and a culture of peace in notarial proceedings. It proposes notarial means as a more agile and efficient alternative, especially in cases where there is an agreement between the parties and no third-party rights are involved.*

**CONTENT DESCRIPTORS:** Auction; notarial means; Bolivia.

## INTRODUCCIÓN

La importancia del tema en cuestión se explica desde la relevancia que tiene socio jurídicamente la solución del problema de acreedores, deudores, y el sistema judicial en el ámbito de la excesiva demora de los procesos ejecutivos en Bolivia. La congestión del sistema judicial hace interminables las esperas, afecta las garantías constitucionales y acarrea excesivos perjuicios económicos a las partes. Actualmente- y desde hace muchos años atrás- vienen sustentándose los remates en vía judicial – no solo con el consecuente proteccionismo legal amparado en una norma o ley, sino que están a merced del “burocratizado” sistema judicial que hoy por hoy tenemos en nuestro país.

Esta situación ocasiona que un sinnúmero de subastas y remates no lleguen a efectivizarse dentro del plazo establecido, tornándose poco atractivos. Ello se debe a las modificaciones normativas, a las dilaciones provocadas por el deudor en la tramitación de los procesos judiciales —amparado en los principios procesales previstos en los códigos sustantivos y adjetivos, así como en normas conexas y complementarias—, y al uso e incluso abuso de recursos ordinarios y extraordinarios con la finalidad de retrasar las subastas y remates.

Como resultado, se genera un enorme perjuicio no solo para las partes, sino también para la administración de justicia, que debe “soportar” constantes reveses cada vez que se fijan este tipo de actos. Todo ello provoca el desincentivo de postores e interesados en los remates judiciales, pues tanto las subastas como los remates tramitados en procesos ordinarios o ejecutivos de estructura monitoria se vuelven interminables, quedando estancados en la fase de ejecución de sentencia.

Es importante hacer notar que desde el año 2015 entró en vigor el Código Procesal Civil, el mismo que trajo unas reformas importantes en relación con el proceso. Actualmente los procesos ordinarios y los procesos ejecutivos de estructura monitoria son utilizados por los acreedores para poder satisfacer sus deudas, sin embargo, esta situación no sólo perjudica al deudor por los intereses legales y/o moratorios (según lo pactado) siendo que siguen corriendo hasta el remate, o al acreedor porque no recupera su capital en un tiempo oportuno, sino que también ocasiona un grave perjuicio a la Administración de Justicia, la misma que posee una gran carga procesal, sobre todo en lo que respecta a estos tipos de procesos.

Esto hace más lento el aparato judicial debido a que tiene una sobrecarga de tareas sin resolver, que bien podría resolverse por vía administrativa y/o voluntaria Notarial; especialmente, en casos donde existe acuerdo de parte- como los de indivisión de bienes-, los condóminos amparados en el artículo 167 del Código Civil, de manera voluntaria pretendan utilizar la subasta y remate para la venta al mejor postor de sus acciones y derechos en copropiedad, evitando con ello el proceso ordinario de cese de copropiedad y acceder a un remate en la vía judicial.

Así también es conveniente tener en cuenta que la Constitución Política del Estado Plurinacional, en diversas disposiciones en las que se promueve la cultura de paz, como el artículo 10° en el cual se establece que Bolivia es un Estado pacifista, que promueve la cultura de la paz y el derecho a la paz; así también en el artículo 108° se estipula que es deber de los bolivianos y bolivianas defender, promover y contribuir al derecho a la paz y fomentar la cultura de paz. Por lo tanto, existe el suficiente sustento constitucional para implementar la subasta voluntaria por la vía notarial, debido a que de esta manera se estarían evitando procesos conflictivos entre deudores y acreedores.

Por su parte la Ley N°483/2014, en su artículo 2° refiere a los principios sobre los cuales se fundamenta esta norma, siendo uno de ellos, el principio de rogación que establece que la actuación de la notaria o el notario se activa siempre a partir de la solicitud de las o los interesados; y el principio de cultura de paz, en virtud del cual el servicio notarial contribuye a la cultura de paz mediante el acuerdo sobre la modificación y extinción de relaciones jurídicas sin intervención jurisdiccional. Ambos principios fundamentan la vía voluntaria notarial, pudiendo ser utilizada para los trámites de subasta cuando exista en primer lugar la voluntad de las partes (deudor y acreedor) y cuando no existan derechos de terceros comprometidos con el bien a subastarse.

Otro aspecto que se debe tener en cuenta es que ante el largo confinamiento e inestabilidad política, el post COVID-19 en nuestro país, ha afectado al mercado inmobiliario, que trata aún de recuperarse,, las propiedades que salgan al mercado con precios muy reales (es decir no sobrevalorados) son los únicos con posibilidad de encontrar interesados en la compra; pues

hay una tendencia mundial a la baja de inmuebles, como está sucediendo en la recesión inmobiliaria del vecino país de Argentina, donde empiezan a ver ofertas con rebajas de hasta 40% off aceptadas por los propietarios según la necesidad, lo cierto es que, dentro del campo de oferta y demanda, el propietario del inmueble es el que tiene la última palabra, hoy no hay mercado o mejor dicho, el mercado es solamente de oportunidad.

Distintos autores han tratado en los últimos años este asunto de Subastas y remates en vía notarial, en sus obras, entre ellos, Altea Asensi, ha publicado su trabajo denominado “Régimen Jurídico de las Subastas electrónicas en particular”, publicado en la Universidad de Alicante en el año 2018.

En esta obra se define a las subastas voluntarias como un mecanismo de comercialización en el cual los vendedores ofrecen bienes o servicios al mejor postor de manera voluntaria. A diferencia de las subastas judiciales, en las cuales un bien es subastado como resultado de un proceso legal, las subastas voluntarias son iniciadas por los propietarios o titulares del bien o servicio, quienes buscan obtener el mejor precio posible a través de un proceso competitivo de puja (Asensi, 2018).

Las subastas voluntarias han cobrado una creciente relevancia en el ámbito comercial y económico en los últimos años. Este método de venta ha sido ampliamente utilizado en diversos sectores, desde el mercado inmobiliario y el arte, hasta bienes de lujo y antigüedades. Su popularidad se debe en gran medida a la facilidad de acceso a plataformas en línea que permiten la realización de subastas de manera rápida y global.

El objetivo de este estudio se centra en la conformación de los fundamentos necesarios para organizar un sostén teórico crítico que permita argumentar una propuesta para asignar como competencia notarial este tipo de procedimientos, y que dejen de ser tramitados únicamente vía judicial. La vía notarial sería de apreciable utilidad, tanto en situaciones de venta que están asociadas o no a procesos de ejecución crediticia litigiosa. Los conceptos que se manejan son efectivamente el remate, la subasta y la vía voluntaria notarial en Bolivia.

## MÉTODOS

Para llevar a cabo la investigación se implementó un estudio descriptivo con enfoque cualitativo. La metodología descriptiva permitió documentar y analizar de manera exhaustiva los desafíos identificados, proporcionando una visión completa de la situación actual, mientras que el enfoque cualitativo facilitó el análisis de la complejidad y las sutilezas de las experiencias y percepciones de los actores involucrados.

Desde la perspectiva de las ciencias jurídicas, se clasifica como una investigación dogmática-jurídica, fundamentada en el análisis de las normativas y la legislación que rige el objeto de estudio. Así mismo, se plantea una revisión dogmática que permitió examinar las bases

doctrinales y las construcciones teóricas que han sido desarrolladas en la literatura jurídica para entender y aplicar los principios legales que regulan las instituciones de las subastas y los remates en Bolivia.

Se emplearon métodos de investigación que incluyeron el exegético, la revisión bibliográfica y el análisis sintético, con el propósito de profundizar en la comprensión de las dinámicas legales y teóricas pertinentes.

En primer lugar, el método exegético se utilizó para examinar, interpretar y cotejar el conjunto de normativas relacionadas a la temática de estudio.

Simultáneamente, se llevó a cabo una revisión doctrinaria y bibliográfica exhaustiva, incluyendo investigaciones, artículos científicos y libros relacionados con los procesos de remate y subastas. Esta base de datos no solo sirvió como fuente para la construcción del discurso escrito, sino también como insumo para la fundamentación teórica de los hallazgos y la elaboración de conclusiones pertinentes. La amplitud de fuentes consultadas, respaldada por el análisis exegético de las normativas legales, fortaleció la validez y la integralidad de los resultados obtenidos en la investigación, permitiendo una exploración detallada y fundamentada en la literatura jurídica y teórica disponible.

Además, se empleó el análisis sintético para integrar y organizar la información recopilada, facilitando una comprensión profunda de las dinámicas legales y teóricas involucradas en el fenómeno estudiado.

## RESULTADOS

### 1. La vía voluntaria notarial. La subasta y el remate en vía voluntaria notarial

#### 1.1 La vía voluntaria notarial

Entre las principales características de la Vía voluntaria notarial –creada por la Ley 483 del Notariado Plurinacional para ofrecer nuevas competencias en actos de jurisdicción voluntaria a los Notarios, con el principal objetivo de desjudicializar tales asuntos- se tienen las siguientes:

a) Concepto: La vía voluntaria según define la Ley 483, es el procedimiento que seguirá el Notario para conocer sobre la creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas nacidas a partir de determinados actos de jurisdicción voluntaria que son de su competencia.

El artículo 89 de la Ley 483 ofrece una noción, de la vía voluntaria que permite elaborar el concepto anterior.

b) La competencia notarial sobre tales asuntos de jurisdicción voluntaria se abre solo si:

1. Existe acuerdo entre los interesados (libre, voluntario y consentido)

2. Libre, porque la elección de la vía notarial ha sido producto de una decisión autónoma. Voluntario, porque no ha recibido para ello presión o influencia alguna. Consentido, porque el acuerdo ha nacido a partir del consentimiento común de las partes interesadas. Según reglamento artículo 90, la manifestación del consentimiento y el acuerdo de los comparecientes ante notario tendrá carácter personalísimo, deberá ser expresa y de carácter indispensable para el inicio del trámite. Nótese que en la tramitación de la vía voluntaria se adoptan regulaciones rigurosas en el ámbito de la rogación notarial: manifestación de voluntad personalísima e indispensable para que sea válida la rogación. El trámite con representación procede solo si el poderdante reside en el extranjero, y el apoderamiento será en tales casos de carácter especial, el apoderado en tales casos seguirá el trámite personalmente y firmará el documento que contiene el consentimiento y acuerdo ante Notario de Fe pública. Existe prohibición reglamentaria de tramitar por poder la autorización de viaje de menores al extranjero art. 91.III. Si una de las personas interesadas no da su consentimiento al acuerdo o se opone a su tramitación, el Notario debe suspender inmediatamente su tramitación Art. 90.IV de la Ley 483.

3. Siempre que no estén involucrados derechos de terceras personas

c) La competencia notarial sobre los asuntos de tramitación en la vía voluntaria no limita la competencia asignada a las autoridades judiciales sobre las mismas cuestiones. Por tanto, la tramitación judicial del asunto excluye la competencia notarial. Incompatibilidad con la vía judicial art.96 del Reglamento.

Abierta la competencia notarial sobre el asunto, el Notario será responsable de garantizar la seguridad jurídica y los derechos de todos los concurrentes. De ello se infiere que se cumplirán durante la tramitación los principios del Notariado Latino, sobre todo aquellos que tienen que ver con el mantenimiento de los derechos adquiridos por los comparecientes al acto notarial (legalidad, asesoramiento, imparcialidad, unidad de acto).

Los procedimientos en la vía voluntaria concluirán con la autorización de la correspondiente escritura pública, que adquiere firmeza, genera obligaciones y se convierte en título ejecutivo desde el propio día de su autorización. No es muy técnico utilizar el concepto de cosa juzgada para una escritura pública, según lo establece el artículo 90.III de la Ley 483. La cosa juzgada es un concepto de la teoría del proceso que no es aplicable a la tramitación notarial.

Entre los requisitos comunes a todo trámite en vía voluntaria, según el artículo 93 del Reglamento, está la presentación al Notario de original y fotocopia simple de los documentos de identidad, e igualmente habrá que presentar al Notario petición escrita

donde conste el consentimiento de los intervinientes, sus generales de ley, el motivo de la petición y el derecho que les asiste. Además, la rogación notarial contendrá una mención acerca de que el asunto no se está tramitando judicialmente, o acreditación del desistimiento judicial en caso de un proceso en trámite. La petición que contiene el acuerdo se incorporará a la escritura pública que concluye el procedimiento notarial.

Los Notarios tienen la obligación de poner en conocimiento de la Dirección Departamental respectiva el inicio del trámite en la vía voluntaria a efectos de evitar duplicidad de trámites art. 95 del Reglamento.

d) Finaliza la tramitación notarial en la vía voluntaria por: 1) Autorización de escritura pública o acta notarial 2) por retiro o afectación de la voluntad 3) por caducidad 4) por la existencia de proceso judicial sin haberse desistido del mismo. En los casos 2, 3 y 4, el Notario suspenderá la tramitación, hará constar en acta la circunstancia y no autorizará la escritura pública

## **1.2 La subasta y el remate como formas de realización del valor**

El remate representa la fase final de una venta, razón por la cual se designa así a la última postura en una subasta pública. La subasta, por su parte —cuyo origen etimológico proviene del término *sub hasta*—, consiste en la venta pública de bienes al mejor postor, realizada generalmente por mandato judicial.

En la actualidad, esta diferenciación ha perdido vigencia, por lo que los términos subasta y remate suelen utilizarse como sinónimos. No obstante, es necesario distinguir entre los distintos tipos de subastas o remates según el ámbito jurídico en el que se lleven a cabo: judiciales o extrajudiciales. Asimismo, pueden clasificarse como oficiales, judiciales o particulares, dependiendo de la naturaleza del procedimiento y de la autoridad que los dirige. Subasta judicial es el acto procesal mediante el cual se enajenan, por un auxiliar del juez que actúa en representación de éste, el bien o bienes embargados, con el objeto de satisfacer, con su producido, el importe del crédito que dio origen a la ejecución.

La subasta oficial, es la declarada en el mismo sentido por un organismo oficial del Estado, como pueden ser Impuestos nacionales, por ejemplo. La subasta particular es aquella que pueden acordar las partes que de mutuo acuerdo optan por esta forma de realización de valor para resolver un conflicto sobre la liquidación de un patrimonio compartido, por ejemplo.

### **Definición de Subasta**

La palabra subasta procede del latín *subhasta*, que significa bajo la lanza, los romanos colocaban en el lugar en que se celebraba alguna venta pública.

Usualmente se suele confundir el término de subasta y el de remate, sin embargo; son figuras jurídicas diferentes. Según la real Academia de la Lengua, la subasta es una venta pública de bienes o alhajas que se hace al mejor postor, y se le aplican las reglas que conciernen al

contrato de compraventa, sin advertir que solo son analógicamente semejantes en cuanto a la transferencia del dominio (Morello, 2000, 36) y regularmente tienen efecto por mandato y con intervención de un juez u otra autoridad; sin embargo, se conoce por remate a cierta modalidad para la adquisición de bienes (muebles e inmuebles y otros) que han sido sujetos a un procedimiento legal.

Un remate judicial es un proceso legal para vender bienes muebles e inmuebles que han sido embargados por un incumplimiento de pago por parte de un deudor. En este proceso, un juez ordena la venta pública de los bienes.

El remate judicial es un conjunto de acciones realizadas por la autoridad judicial para hacer líquidos los bienes embargados. El objetivo es aplicar el producto de la venta para cumplir con las obligaciones del propietario.

El remate judicial se lleva a cabo en una diligencia llamada subasta o almoneda. En esta diligencia, el Tribunal o autoridad laboral vende públicamente los bienes embargados al mejor postor. El remate judicial también puede referirse a la decisión dictada por un juez que pone fin a un proceso.

#### **Naturaleza jurídica de la subasta**

Para determinar la naturaleza jurídica de las subastas se deben precisar aquí los distintos planteamientos teóricos que tratan de explicarla.

##### **a) Tesis contractualistas**

Esta postura explica la subasta desde una naturaleza jurídica privada. Considera que vendedor y comprador prestan su consentimiento para que la venta exista. En casos de venta forzosa se teoriza sobre la representación que el acreedor ejecutante puede disfrutar en calidad de mandatario del deudor (Palacio, 1984, 36) o que puedan considerar que el juez vende en representación del acreedor a través de un proceso ejecutivo de estructura monitoria.

Por ejemplo, tienen lugar este tipo de subastas en procesos de ventas judiciales de bien indivisible o con división incómoda, la partición de herencias por hijuelas, donde se procede a la subasta y remate para repartir la herencia de forma sencilla entre los coherederos.

Sin embargo, el esfuerzo por analogar la venta forzada con la voluntaria, conduce a sostener teóricamente que el consentimiento del deudor es implícito y otorgado anticipadamente en oportunidad de contraer la obligación.

##### **b) Tesis intermedia**

Representada por Carnelutti, resuelve el problema de la representación forzada en la subasta, presentando al deudor como afectado por una incapacidad para ejercer sus facultades dispositivas respecto del derecho que es titular y, en consecuencia, ese ejercicio lo asume el órgano judicial como administrador legal del deudor.

c)Tesis procesalista

Que sitúa a la subasta en el derecho público, al ocurrir en el ámbito del proceso judicial. Sostiene que el órgano ejecutivo cumple una función pública y procede a la ejecución de todos los actos procesales que tiendan a la ejecución del fin perseguido con el proceso ejecutivo de estructura monitoria: la satisfacción legítima del ejecutante (Fernández, 1950,441).

d)Tesis procesalista pura

Para este planteamiento teórico la subasta es eminentemente procesal, es solo un acto procesal derivado del ejercicio de funciones jurisdiccionales. Couture apoya este enfoque teórico de la subasta y señala que la venta judicial, es un acto ejecutivo por excelencia, público y emanado de la jurisdicción (Couture, 1958,492).

### **Clases de subasta**

Por su naturaleza jurídica las subastas se clasifican en subastas públicas o subasta privadas. Las subastas públicas son aquellas que se realizan ante la presencia de una autoridad pública. Pertenecen a esta categoría las subastas judiciales e igualmente pudieran entrar en esta clasificación las subastas voluntarias por la vía notarial.

Las subastas judiciales son aquellas dirigidas por la autoridad judicial competente y que pueden ser forzosas o voluntarias.

Las subastas judiciales forzosas tienen por objeto la venta de los bienes del deudor incumplidor para satisfacer con el precio obtenido en la adjudicación, la deuda del acreedor o acreedores.

Las subastas judiciales voluntarias son promovidas ante el juez competente voluntariamente por el propietario del bien que se pretende enajenar.

Por otra parte, las subastas privadas son aquellas en las cuales la figura del subastador u órgano encargado de su ejecución es una persona física o jurídica privada, que carece de autoridad o potestad administrativa.

Este estudio es un estudio crítico, de análisis bibliográfico, con enfoque cualitativo, con alcance teórico, que utilizó como método el análisis de documentos y como criterio de inclusión-exclusión las revisiones sistemáticas buscaron estudios originales, excluyendo reseñas y editoriales.

### **DISCUSIÓN**

En el ámbito teórico los resultados más relevantes pueden sistematizarse como sigue:

La función notarial, concebida dentro del sistema de notariado latino, se sustenta en la misión esencial de otorgar seguridad jurídica a los actos y negocios jurídicos que los particulares celebran en ejercicio de su autonomía privada. Esta misión implica que el notario no solo dé fe de la existencia de los hechos y declaraciones de voluntad, sino que también ejerza un

control de legalidad previo y asegure la eficacia social de los actos instrumentados. Bajo esta perspectiva, resulta comprensible que el notariado esté habilitado para conocer y formalizar procedimientos de subasta y remate cuando estos se realizan por acuerdo mutuo, siempre que no exista controversia entre las partes.

En primer lugar, la teoría de la autonomía de la voluntad reconoce a los particulares la facultad de organizar sus intereses patrimoniales conforme a su libre decisión. La subasta o el remate voluntario constituye una manifestación de esta libertad, en la medida en que las partes deciden recurrir a un mecanismo de venta pública con la finalidad de garantizar transparencia y objetividad en la disposición de un bien. El notario, al intervenir en este procedimiento, no sustituye la voluntad de las partes, sino que actúa como garante de su validez formal y sustantiva, permitiendo que la decisión adoptada despliegue efectos jurídicos ciertos.

En segundo lugar, la intervención notarial encuentra fundamento en la fe pública, atributo que confiere autenticidad y credibilidad a los actos instrumentados. En un procedimiento de subasta privada, resulta esencial que la comunidad jurídica y los terceros potencialmente interesados confíen en la veracidad de los hechos y en la corrección de las actuaciones. La presencia del notario asegura que la convocatoria, la celebración del acto y la adjudicación se desarrollen bajo parámetros de transparencia y de seguridad jurídica, eliminando posibles sospechas de arbitrariedad o fraude.

Asimismo, desde la teoría de la desjudicialización de la jurisdicción voluntaria, se sostiene que ciertos procedimientos carentes de conflicto pueden ser tramitados ante el notario en lugar de acudir al juez. La subasta voluntaria por acuerdo de partes se inscribe precisamente en este ámbito, ya que no se trata de resolver un litigio, sino de dar forma jurídica a una decisión patrimonial común. El notario, en consecuencia, se erige como auxiliar del Estado en la administración de justicia preventiva, descongestionando al aparato judicial y dotando de mayor celeridad a los trámites.

Otro de los pilares teóricos que justifica la competencia notarial en estas materias es el principio de legalidad y el control preventivo. A diferencia de un mero fedatario, el notario tiene el deber de verificar la capacidad de las partes, la legitimidad sobre el bien, la inexistencia de prohibiciones o gravámenes insalvables y el cumplimiento de los requisitos legales exigidos. Esta verificación previa garantiza que el procedimiento, no solo sea válido en el plano formal, sino que también resulte eficaz y oponible frente a terceros, protegiendo tanto a los otorgantes como a la colectividad.

De igual modo, debe considerarse la eficacia social del derecho notarial. El notario no se limita a dar forma escrita a un acto, sino que asegura que este sea reconocido y respetado en el entramado social. La eficacia de una subasta privada, por ejemplo, no depende únicamente de que las partes la hayan pactado, sino de que terceros y autoridades reconozcan el

resultado como legítimo y confiable. El notario, en tanto garante de la fe pública, se convierte en el vehículo que transforma la voluntad privada en un acto socialmente eficaz.

Finalmente, la intervención notarial responde al principio de imparcialidad y equilibrio en la formalización de actos patrimoniales. En el contexto de una subasta voluntaria, donde pueden concurrir intereses divergentes, la figura del notario aporta confianza, pues su rol no es favorecer a una de las partes, sino velar por el respeto equitativo de los derechos involucrados. Este principio conecta con la idea de que la función notarial, además de tutelar intereses privados, cumple una función de protección del orden público, asegurando que las operaciones patrimoniales no lesionen la confianza social en la justicia y en el tráfico jurídico. En suma, las razones teóricas que permiten a los notarios conocer procedimientos de subasta y remate por acuerdo mutuo se fundan en la autonomía de la voluntad de las partes, la fe pública como garantía de autenticidad, la desjudicialización de la jurisdicción voluntaria, el control preventivo de legalidad, la eficacia social de los actos notariales y la imparcialidad en la tutela de intereses patrimoniales. Estos elementos no solo explican la competencia notarial, sino que la legitiman como un instrumento eficaz de seguridad jurídica en la gestión ordenada de los patrimonios privados.

Se recomienda explorar los criterios de la comunidad jurídica nacional o internacional sobre el tema y los expertos en la materia para profundizar en esta investigación.

## CONCLUSIONES

Utilizando el método de análisis documental y teniendo en cuenta la bibliografía referenciada, se ha logrado conformar un marco de referencia teórico-doctrinal que permite sostener que la vía voluntaria notarial puede constituirse en cauce apropiado para cualquier tipo de subasta, siempre que exista acuerdo entre las partes involucradas; sin embargo, si en alguna tramitación notarial, se presentara oposición o se acreditara afectación a derechos de terceros, este sería un impedimento para la correcta realización por vía voluntaria de la subasta o remate y procedería únicamente la vía judicial.

## REFERENCIAS

- Domenech, F. (2015). La venta extrajudicial de la hipoteca mobiliaria. *Cuadernos de Derecho y Comercio*, (64), diciembre.
- Alexy, R. (1993). *Teoría de los derechos fundamentales*. Centro de Estudios Constitucionales.
- Asensi, A. (2018). *Régimen Jurídico de las Subastas electrónicas en particular*. Universidad de Alicante.
- Calvo, C. (2014). *La desjudicialización de la jurisdicción voluntaria*. Marcial Pons.

- Causse, J. R. (2002). *La subasta judicial y la intervención notarial*. Depalma.
- Couture, E. J. (1958). *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*. Depalma.
- De Castro, F. (1967). *Derecho Civil de España*. Instituto de Estudios Políticos.
- De la Cámara, M. (1998). *La fe pública notarial en el sistema latino*. Civitas.
- Dworkin, R. (2002). *Los derechos en serio*. Ariel Derecho.
- Fernández, J. R. (1950). *Código de Procedimientos en Materia Civil*. Porrúa.
- Gómez, R. (2009). *Venta extrajudicial ante notario del inmueble hipotecado*. Tirant lo Blanch.
- González, M. (2015). El expediente de subasta notarial. En AA.VV., *Jurisdicción Voluntaria Notarial*. Thomson Reuters Aranzadi.
- Jiménez, C. (2017). *Función Notarial y Jurisdicción voluntaria*. Tirant lo Blanch.
- Larroumet, C. (2006). *Derecho Civil. Parte General*. Económica.
- Leal, F. (2015). *La regulación de las subastas notariales en la Ley de Jurisdicción Voluntaria y su coordinación con las normas relativas a la venta extrajudicial de bienes hipotecados*. Notarios y Registradores.  
<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/la-regulacion-de-las-subastas-notariales-en-la-ley-de-jurisdiccion-voluntaria-y-su-coordinacion-con-las-normas-relativas-a-la-venta-extrajudicial-de-bienes-hipotecados/>
- López, J. (2015). *Formularios notariales Ley de jurisdicción voluntaria, subastas notariales y concordancia entre el catastro y el registro*. La Ley.
- Morello, A. M. (2000). *El Proceso Civil*. Librería Editora Platense S.R.L.
- Nieto, U. (2022). El expediente de subasta notarial. *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, (16 bis), 2796-2835.
- Palacio, L. E. (1984). *Derecho Procesal Civil*. Abeledo-Perrot.
- Pérez, N. (1955). *La eficacia del derecho*. Revista de Derecho Privado.
- Rebollo, R. (2010). *Manual de Derecho Notarial*. Editorial Jurídica.
- Rodríguez, A. (1999). La forma notarial de la declaración de voluntad. *Revista Jurídica del Notariado*, 30, 199-228.
- Rodríguez, A. (2000). El documento y la práctica documental. *Revista Jurídica del Notariado*, 33, 181-206.

- Ruiz, M. (2010). ¿Qué son y cómo funcionan las subastas on line ante Notario? *Escritura Pública*, (125), septiembre-octubre. Revista del Consejo General del Notariado de España. <https://escriturapublica.es/que-son-y-como-funcionan-las-subastas-online-ante-notario/>
- Sánchez, F. (2010). Subastas notariales: un plus en agilidad y eficacia. *Escritura Pública*, (125), septiembre-octubre. Revista del Consejo General del Notariado de España. <https://escriturapublica.es/que-son-y-como-funcionan-las-subastas-online-ante-notario/>
- Vallet de Goytisolo, J. B. (2002). *Teoría general del documento notarial*. Colegio Notarial de Madrid.

©2026 por la autora. Este artículo es de acceso abierto y distribuido según los términos y condiciones de la licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0) (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>).

