oficinajudicial

Unidad de Subastas Judiciales de la Región de Murcia
Servicio Común de Ejecución - MURCIA

Tribunal de Instancia: SECCIÓN CIVIL 10 MURCIA
EJECUCION HIPOTECARIA 0000334/2024
Edicto EJH
Id. Subasta: 259987

EDICTO
SUBASTA JUDICIAL ELECTRONICA

Identificador: 259987
Régimen aplicable: Apremio, anterior LO 1/25 - CON PUJA VISIBLE

JUAN LUIS BAÑON GONZALEZ, Letrado de la Administración de Justicia, jefe de la Unidad de Subastas Judiciales de la Región de Murcia, integrada en el Servicio Común de Ejecución de Murcia, **HAGO SABER:**

Que por el Tribunal de Instancia SECCIÓN CIVIL 10 MURCIA se tramita procedimiento de EJECUCION HIPOTECARIA número 0000334/2024, seguido a instancias de CAIXABANK, S.A., representado por el/la Procurador/a ANTONIO CONESA AGUILAR contra LUIS PEREZ ALMANSA, MARIA JOSEFA SANCHEZ ALIAGA, representado por el/la Procurador/a , en reclamación de 152.154,04 € por principal, más 45.646,21 € presupuestados para intereses y costas. En dicho expediente se ha ordenado la celebración de subasta electrónica de la siguiente/s finca/s:

DATOS DE LOS BIENES SUBASTADOS

1.- Bienes subastados:

- Id. lote: 259987L01 - Finca registral: 9678. Dúplex con garaje, en Los Garres - Murcia (vivienda habitual de los demandados) (existen discrepacias en la identificación el inmueble según la descripción registral, correspondiendo a los interesados verificarlas personalmente)
- Descripción: (AVISO: Aunque en el domicilio del demandadado coincide con la dirección catastral, existencia discrepancias con la descripción registral, por lo que la identificación del inmueble deberá ser verificada por los interesados) URBANA: CUARENTA Y SIETE.- Vivienda unifamiliar adosada, tipo dúplex, de la edificación de que forma parte , en termino de Murcia, partido de Los Garres, con frente y fachada a calle denominada de la Gloria, y Calle San José, identificándolo como CONJUNTO RESIDENCIAL SIERRA PINAR, identificada con el NUMERO UNO. Dirección catastral: CL CONVER 17 Es:1 Pl:00 Pt:01 C.P. 30158 LOS GARRES - MURCIA. Consta de planta de sótano, planta baja, primera de piso y segunda, donde se ubican dos terrazas. Esta distribuida en diferentes dependencias, disponiendo de una terraza delantera y un patio-jardín posterior en planta baja, exteriores. Tiene una superficie útil total de 167,35 m2, siendo la de su terraza delantera de 9,95 m2, y patio posterior de 19,59 m2. Linda: Norte, rampa de acceso al bloque de viviendas de la edificación; Sur, vivienda dúplex identificada con el numero dos; Este, calle denominada 1; y Oeste, vivienda identificada con el numero siete.- CUOTA 4,2 %
- Número de finca registral: 9678. Registro de la Propiedad nº3 de Murcia, inscripción 2ª, modificada por la 4ª y 6ª.
- CRU / IDUFIR: 30044000526444
- Referencia catastral: 7727106XH6072N0047ER.
- Valor del bien a efectos de subasta: 198.368,41 €.
- Estado actual del inmueble, posibilidad de visitarlo. La inspección del inmueble solo puede ser autorizada por quien conste como poseedor u ocupante actual del inmueble.
- Declaración sobre si el inmueble es o no vivienda habitual. Es vivienda habitual del deudor.

- Situación posesoria que consta en el expediente judicial, o si se ha declarado si los ocupantes tienen o no derecho de permanencia: No consta. Según decreto de subasta, constituye la vivienda habitual de los demandados y está ocupada.
- Depósito necesario para participar: Para tomar parte en la subasta las personas postoras, previamente a efectuar sus pujas, deberán hacer un depósito de 9.918,42 € correspondiente al 5% del valor de la finca a efectos de subasta. El depósito se realizará por medios electrónicos a través del Portal de Subastas del Boletín Oficial del Estado, que utilizará los servicios telemáticos que la Agencia Estatal de la Administración Tributaria pone a su disposición, quien a su vez recibirá los ingresos a través de entidades colaboradoras.

CONDICIONES GENERALES DE LA SUBASTA
APLICABLES A CADA UNO DE LOS LOTES

(Se subastan de modo independiente)

La subasta se sujeta a las condiciones generales establecidas por la Ley de enjuiciamiento civil, en sus artículos 643 y siguientes, **según la redacción anterior a la reforma operada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justica**, que, no obstante, podrá ser aplicada de modo complementario o en aspectos no regulados expresamente por la normativa anterior que quedarán reflejados en el presente edicto.

El Portal del Subastas del BOE informa de la aplicación del régimen de esta subasta mediante el siguiente aviso: **"*Durante el plazo de ejecución de esta subasta, la puja más alta realizada es pública y existe posibilidad de prórroga hasta un máximo de 24 horas*".**

A. REQUISITOS PARA PARTICIPAR

A.1.- Para tomar parte en la subasta los licitadores se deben cumplir los siguientes requisitos:

1.º Identificarse de forma suficiente.
2.º Declarar que conocen y aceptan las condiciones generales y particulares de la subasta.
3.º Estar en posesión de la correspondiente acreditación, para lo que es necesario haber depositado el 5 por ciento del valor de los bienes. Ese depósito se efectúa por los servicios telemáticos de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante retención de saldo de cuenta corriente. No está permitida la participación mediante aval bancario. El procedimiento es el previsto por el Real Decreto 1011/2015, de 6 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para formalizar el sistema de consignaciones en sede electrónica de las cantidades necesarias para tomar parte en las subastas judiciales y notariales.. Los licitadores interesados disponen de la posibilidad de participar en los términos previstos por la Resolución de 13 de octubre de 2016, por la que se establecen el procedimiento y las condiciones para la participación por vía telemática en los procedimientos de enajenación de bienes a través del portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

A.2.-El ejecutante sólo puede tomar parte en la subasta si existen otros licitadores, pudiendo mejorar las posturas que se hicieren. No es necesario que deposite cantidad alguna.

A.3. Solo el ejecutante o los acreedores posteriores pueden hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. Su participación en la subasta se entiende realizada con reserva de esa facultad, sin necesidad de manifestación expresa, ya que el portal de subastas no permite efectuar esa reserva al hacer la puja.

B. MOMENTO Y FORMA DE CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA

B.1.- La subasta electrónica se realizará con sujeción a las siguientes reglas:

1.ª La subasta tendrá lugar en el Portal dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado para la celebración electrónica de subastas, en la dirección https://subastas.boe.es

La Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado tiene habilitado un formulario de contacto existente en la sede electrónica de la AEBOE para prestar asistencia respecto a las

condiciones del depósito para intervenir, dinámica de la subasta y funcionalidades para los interesados y postores, al que puede accederse a través del siguiente enlace:

https://www.boe.es/contactar/formulario_simple.php?tipo=SUB

Cada subasta está dotada con un número de identificación único asignado al expediente en que se ha acordado, cualquiera que sea el número de lotes de los que esté compuesta. El Portal enumerará cada uno de los lotes.

2.ª La subasta se abrirá a partir de las veinticuatro horas siguientes al momento en que se haya publicado su anuncio en el Boletín Oficial del Estado. Este anuncio contiene exclusivamente la fecha del mismo, la Oficina judicial ante la que se sigue el procedimiento de ejecución, su número de identificación y clase, así como la dirección electrónica que corresponda a la subasta en el Portal de Subastas.

La publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Estado se producirá una vez se haya efectuado el pago de la tasa que corresponda, salvo que esté exenta. Corresponde a la parte ejecutante efectuar el pago del anuncio y, si no lo efectuara en el plazo de diez días desde la remisión de la subasta al portal, podrá efectuarlo la parte demandada. En todo caso, se informará al tribunal, mediante escrito con traslado a las partes personadas, de que se ha efectuado el pago del anuncio. El coste de la publicación será incluible en la tasación de costas.

3ª. La subasta admite posturas durante un plazo de veinte días naturales desde su apertura. No obstante, la subasta no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura, siempre que ésta fuera superior a la mejor realizada hasta ese momento, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días a que se refiere este artículo por un máximo de 24 horas.

4.ª Una vez abierta la subasta solamente se pueden realizar pujas electrónicas con sujeción a las normas de esta Ley en cuanto a tipos de subasta, consignaciones y demás reglas que le fueren aplicables. En todo caso el Portal de Subastas informará durante su celebración de la existencia y cuantía de las pujas publicando la puja máxima hasta ese momento.

5.ª Para poder participar en la subasta electrónica, los interesados deben estar dados de alta como usuarios del sistema, accediendo al mismo mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos de acuerdo con lo previsto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica, de forma que en todo caso exista una plena identificación de los licitadores. El alta se realiza a través del Portal de Subastas mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos e incluirá necesariamente todos los datos identificativos del interesado. A los ejecutantes se les identificará de forma que les permita comparecer como postores en las subastas dimanantes del procedimiento de ejecución por ellos iniciado sin necesidad de realizar consignación.

6.ª Las pujas se enviarán telemáticamente a través de sistemas seguros de comunicaciones al Portal de Subastas, que devolverá un acuse técnico, con inclusión de un sello de tiempo, del momento exacto de la recepción de la postura y de su cuantía. El postor debe también indicar si consiente o no la reserva a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 652 y si puja en nombre propio o en nombre de un tercero. Son admisibles posturas por importe superior, igual o inferior a la más alta ya realizada, entendiéndose en los dos últimos supuestos que consienten desde ese momento la reserva de consignación y serán tenidas en cuenta para el supuesto de que el licitador que haya realizado la puja igual o más alta no consigne finalmente el resto del precio de adquisición. En el caso de que existan posturas por el mismo importe, se preferirá la anterior en el tiempo. El portal de subastas sólo publicará la puja más alta entre las realizadas hasta ese momento.

C. DESARROLLO Y TERMINACION DE LA SUBASTA. PAGO DE LA DEUDA Y POSIBILIDAD DE REHABILITACION DEL PRESTAMO HIPOTECARIO

C.1. El ejecutante, el ejecutado o el tercer poseedor, si lo hubiera, pueden, bajo su responsabilidad y, en todo caso, a través de la Oficina judicial ante la que se siga el procedimiento, enviar al Portal de Subastas toda la información de la que dispongan sobre el bien objeto de licitación, procedente de informes de tasación u otra documentación oficial, obtenida directamente por los órganos judiciales o mediante Notario y que a juicio de aquéllos pueda considerarse de interés para los posibles licitadores. También podrá hacerlo el/la letrado/a de la Administración de justicia por su propia iniciativa, si lo considera conveniente.

C.2. En el caso de que el/la letrado/a de la Administración de justicia tenga conocimiento de la declaración de concurso del deudor, suspenderá mediante decreto la ejecución y procederá a dejar sin efecto la subasta, aunque ésta ya se hubiera iniciado. Tal circunstancia se comunicará inmediatamente al Portal de Subastas.

C.3. La suspensión de la subasta por un periodo superior a quince días hábiles lleva consigo la liberación de los saldos retenidos, retrotrayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. La reanudación de la subasta se realizará mediante una nueva publicación del anuncio como si de una nueva subasta se tratase. La suspensión por un periodo que no supere los quince días naturales supone la mera paralización de la subasta, que se reanudaría por el tiempo que restara para concluir, permaneciendo retenidos los depósitos de los postores.

C.4. En la fecha del cierre de la subasta y a continuación del mismo, el Portal de Subastas remitirá al letrado/a de la Administración de justicia información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vencedora, con el nombre, apellidos y dirección electrónica del licitador.

C.5. Recibida la información, el/la letrado/a de la Administración de justicia dejará constancia en el expediente, expresando el nombre del mejor postor y de la postura que formuló.

En ese momento se liberarán o devolverán las cantidades consignadas por los postores excepto lo que corresponda al mejor postor, que se reservará en depósito como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta.

A quienes hubieran reservado su postura también se les retendrán sus depósitos para que, si el rematante no entregare en plazo el resto del precio, pueda aprobarse el remate en favor de los que le sigan, por el orden de sus respectivas posturas y, si fueran iguales, por el orden cronológico en el que hubieran sido realizadas.

Esta retención no se producirá si el mejor postor ha sido el ejecutante, en cuyo caso se devolverán inmediatamente los depósitos a todos los participantes y quedarán sin efecto sus reservas de postura.

Las devoluciones al postor siempre se harán mediante transferencia a la cuenta utilizada para efectuar el depósito con independencia de si hubiera actuado por como postor en nombre propio o de otra persona.

C.6. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, puede el deudor pagar íntegramente lo que debe al ejecutante por principal, intereses y costas y liberar los bienes embargados o hipotecados. También el tercer poseedor puede liberar el bien satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal, intereses y costas, dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien.

C.7. La ley permite reclamar la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses de un préstamo hipotecario si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de algunos recibos mensuales. Si el bien hipotecado es la vivienda habitual, el deudor, aunque no lo consienta el acreedor, puede liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte.

Liberado un bien por primera vez, puede liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas, con el límite del cinco por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva y, una vez satisfechas éstas, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.

D. INFORMACIÓN SOBRE CARGAS, OCUPANTES Y ESTADO ACTUAL DEL BIEN SUBASTADO

D.1. Existencia de cargas registrales preferentes y estado actual del inmueble. Documentación disponible. Se entiende que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o que no existan títulos. Las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiera, al crédito del actor continuarán subsistentes entendiéndose por el solo hecho de participar en la subasta, que el licitador los admite y queda subrogado en la responsabilidad derivada de aquellos, si el remate se adjudicare a su favor.

La certificación registral y, en su caso, la titulación y demás información sobre el inmueble estará a disposición de los interesados a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado. Si fuera posible, deberán constar la identificación de la finca o fincas objeto de la subasta, sus datos registrales, incluido el código registral único, y la referencia catastral si la tuvieran, así como la documentación que contenga cuantos datos y circunstancias sean relevantes para la subasta y, necesariamente, la certificación de dominio y cargas que se hubiera expedido al inicio de la ejecución, el avalúo o valoración que sirve de tipo para la misma, incluyendo, a estos efectos, el informe de tasación extrajudicial, cuyo certificado conste en el título ejecutivo, y que hubiera servido como referencia para determinar el valor de subasta; la minoración de cargas preferentes, si las hubiera, mediante la incorporación de las comunicaciones donde conste la situación actualizada de esos créditos; y su situación posesoria, si consta en el procedimiento de ejecución.

Si estuvieran operativos, el Portal de Subastas se comunicaría, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que este confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas que se mantendría permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y sería servida a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si la finca estuviera identificada en bases gráficas, se dispondría la información de estas, la referencia catastral si estuviera incorporada a la finca e información gráfica, urbanística o medioambiental asociada a la finca en los términos legalmente previstos, si ello fuera posible. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta.

D.2. Información sobre la situación posesoria. Existencia de ocupantes en el inmueble. Tercer poseedor. La situación posesoria de la finca, que consta en el expediente judicial es la que figura en los datos de cada lote subastado. Se puede informar a la oficina judicial que ha señalado la subasta si hay otras personas que ocupen el inmueble. Deberá identificarlas a fin de que, si así se acordara, se les pueda notificar la existencia del procedimiento de ejecución y puedan presentar en el plazo de diez días ante la oficina judicial que ha señalado la subasta los títulos o documentos que justifiquen su posesión.

El ejecutante puede pedir que, antes de anunciarse la subasta, el Tribunal declare que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución. La petición se tramitará con arreglo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 675 y el Tribunal accederá a ella y hará, por medio de auto no recurrible, la declaración solicitada, cuando el ocupante u ocupantes puedan considerarse de mero hecho o sin título suficiente. En otro caso, declarará, también sin ulterior recurso, que el ocupante u ocupantes tienen derecho a permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquirente para desalojar a aquéllos.

Si antes de que se venda o adjudique en la ejecución un bien inmueble y después de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, pasara a bien a poder de un tercer poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Oficina judicial, lo que se acordará por el/la letrado/a de la Administración de justicia sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores. Se considerará, asimismo, tercer poseedor a quien, en el tiempo a que se

refiere el apartado anterior, hubiere adquirido solamente el usufructo o dominio útil de la finca hipotecada o embargada, o bien la nuda propiedad o dominio directo.

D.3. Petición de inspección del inmueble. Reducción de la deuda hipotecaria hasta un dos por ciento del valor por el que el bien fuera adjudicado. Durante el periodo de licitación cualquier interesado en la subasta puede solicitar del Tribunal inspeccionar el inmueble o inmuebles ejecutados, quien lo comunicará a quien estuviere en la posesión, solicitando su consentimiento. Cuando el poseedor consienta la inspección del inmueble y colabore adecuadamente ante los requerimientos del Tribunal para facilitar el mejor desarrollo de la subasta del bien, el deudor podrá solicitar al Tribunal una reducción de la deuda de hasta un 2 por cien del valor por el que el bien hubiera sido adjudicado si fuera el poseedor o éste hubiera actuado a su instancia. El Tribunal, atendidas las circunstancias, y previa audiencia del ejecutante por plazo no superior a cinco días, decidirá la reducción de la deuda que proceda dentro del máximo deducible.

E.- APROBACION DE REMATE Y ADJUDICACIÓN

E.1.- Aprobación de remate. Si la mejor postura fuera igual o superior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el/la letrado/a de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de **CUARENTA DÍAS HÁBILES**, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate

E.2. Aprobación de la reserva de postura. En el caso de que el mejor licitador no completara el precio ofrecido, a solicitud del/la letrado/a de la Administración de Justicia, el Portal de Subastas le remitirá información certificada sobre el importe de la siguiente puja por orden decreciente y la identidad del postor que la realizó, siempre que este hubiera optado por la reserva de postura a que se refiere el párrafo segundo y que se cumplan las condiciones establecidas por el apartado 1 del artículo 652 LEC.

Según este precepto, el remate se podrá aprobar en favor del postor que le hubiese seguido en el orden de su postura siempre que se hubiese producido la reserva y que la cantidad ofrecida por éste, sumada al depósito del primer postor, alcance el importe del remate principal fallido, que constituirá el precio de adjudicación. En ningún caso se aprobará el remate en favor del segundo postor cuando, con el depósito constituido por el primer rematante, se puedan satisfacer el capital e intereses del crédito del ejecutante y las costas.

E.3. Aprobación de remate de varios lotes subastados. Para el pago de las cantidades reclamadas, el/la letrado de la Administración de Justicia puede acordar la subasta en lotes separados. Si, finalizadas las subastas, se comprobara que con el precio obtenido por alguno de lotes se cubriría el principal, intereses y costas adeudados, deberá resolver respecto a qué lotes son objeto de aprobación de remate y adjudicación teniendo en cuenta el menor perjuicio que se cause al demandado.

E.4. Existencia de posturas ofreciendo pagar a plazos. Si sólo se hicieren posturas superiores al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al ejecutante quien, en los veinte días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por 100 del valor de salida. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas, con las condiciones de pago y garantías ofrecidas en la misma.

Para que se admita a trámite la petición de aplazamiento se requiere, en primer lugar, que, en la subasta de ese lote, sólo se hubieran hecho posturas superiores al 70% del valor de subasta, y, en segundo lugar, que todas esas pujas lo fueran ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias.

De modo que, si en la subasta, además de la de ese postor, hubiera una sola puja ordinaria, sin propuesta de pago aplazado, cualquiera que sea su importe, se inadmitirá de plano la petición y se requerirá al postor para que pague el precio ofrecido en el plazo de cuarenta días hábiles, con apercibimiento de pérdida del depósito si no lo hiciera. Ello con independencia de si el interesado pudiera o no conocer la existencia de esa puja ordinaria y de si al pujar se hubiera hecho o no reserva de postura.

E.5. Traslado para mejora de postura. Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 % del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días hábiles, presentar ante el tribunal, mediante el correspondiente escrito, a un tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 % del valor del bien a efectos de subasta o que, aun siendo inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

Tratándose de inmuebles que constituyan la vivienda habitual del deudor, transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al 60% de su valor de tasación y a la mejor postura.

Tratándose de inmuebles diferentes de la vivienda habitual del deudor, cuando la mejor postura ofrecida sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta y el ejecutado no hubiere presentado postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por ciento o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura.

Si por la cuantía de la puja, se pudiera ejercitar la facultad de mejorar la postura, el letrado o letrada de la Administración de Justicia, transcurrido el plazo indicado, realizará la preceptiva notificación a quien hubiera resultado mejor postor informándole, en su caso, que la persona presentada por el ejecutado o el ejecutante han mejorado el precio ofrecido en la subasta y que se ordena la inmediata devolución del depósito efectuado para participar en ella.

Si no hubiera habido mejora, o ésta finalmente no se hubiera llevado a efecto, aprobado el remate, se requerirá al mejor postor para que en el plazo de cuarenta días efectúe el pago del resto del precio que ofreció, descontado el depósito. Verificado el ingreso, se dictará el decreto de adjudicación. Si no realizara el pago, perderá su depósito, que se aplicará a los fines de la ejecución.

IMPORTANTE.- El traslado a las partes para mejorar el precio resultante de la subasta **comenzará a contar automáticamente desde la fecha de finalización de la subasta**, de modo sucesivo para demandado y demandante, y sin necesidad de notificación expresa. Los demandados tendrán los primeros diez días hábiles y el ejecutante los cinco hábiles siguientes. De modo que si transcurridos quince días hábiles desde la finalización de la subasta ninguna de las partes ha presentado ese tercero, la Unidad de Subastas Judiciales de la Región de Murcia requerirá al mejor postor para que ingrese el resto del precio ofrecido siempre que supere el 50 por ciento del valor de subasta o la cantidad reclamada por todos los conceptos, si fuera inferior

E.6.- Pujas inferiores al 50 por ciento del valor de tasación. Denegación de la aprobación del remate. Si la mejor postura no supera el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, no cubre la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas, el/la letrado/a de la Administración de justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor.

Cuando el/la letrado/a de la Administración de justicia deniegue la aprobación del remate, dará traslado al acreedor para que pueda pedir la adjudicación de los bienes por el 50 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, o el que corresponda por tratarse de vivienda habitual.

E.7.- Subasta sin postores. Si en la subasta no hubiera ningún postor, el acreedor puede, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien. El plazo comienza a contar desde el día siguiente a la fecha de cierre de la subasta

Si no se trata de la vivienda habitual del deudor, el acreedor puede pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

Si se trata de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciera uso de esa facultad, el/la letrado/a de la Administración de Justicia procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.

E.8.- Cesión de remate por ejecutante y acreedores posteriores. Forma de efectuarla. Solo el ejecutante o los acreedores posteriores pueden hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. Su participación en la subasta se entiende realizada con reserva de esa facultad, sin necesidad de manifestación expresa. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el/la letrado/a de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario. El cesionario deberá aceptar la cesión, previa o simultáneamente al pago del precio del remate, que deberá acreditarse documentalmente. Igual facultad corresponde al ejecutante si solicitase, en los casos previstos, la adjudicación del bien o bienes subastados.

No obstante, el tribunal podrá admitir que la cesión puede efectuarse mediante escrito firmado por cedente y cesionario al que se adjuntarán los documentos que permitan acreditar la identidad, facultades y representación de los firmantes, si no constaran ya en el expediente.

Si la cesión ha sido mediante precio, se acreditará documentalmente el pago de la cantidad total por la que el cesionario hubiera obtenido la cesión. El precio de la cesión de remate podrá ser inferior al del remate o adjudicación sin perjuicio de que la minoración de deuda para el ejecutado deberá corresponderse con el importe total del remate o adjudicación.

Si hubiera sobreprecio también se aplicará a los fines de la ejecución, y así se hará constar en el decreto de adjudicación como un concepto distinto del precio de adjudicación. Si, a consecuencia de ese sobreprecio, existiera sobrante respecto al crédito total reclamado, se requerirá al ejecutante para que proceda a su ingreso en la cuenta del juzgado en el plazo de diez días. Si no efectuara el pago en el plazo de diez días, el tribunal podría declarar la quiebra de la subasta y descontar del crédito del ejecutante el importe equivalente al depósito exigido a los demás postores para participar en esa subasta, corriendo a su cargo los gastos de celebración de la nueva subasta.

E.9.- Hipoteca del derecho del rematante. Suspensión del plazo para pagar el resto del precio de remate. Cuando se le reclame para constituir la hipoteca a que se refiere el número 12 del artículo 107 de la Ley Hipotecaria (el derecho del rematante sobre los inmuebles subastados en un procedimiento judicial) el/la letrado/a de la Administración de Justicia expedirá inmediatamente testimonio del decreto de aprobación del remate, aun antes de haberse pagado el precio, haciendo constar la finalidad para la que se expide. La solicitud suspenderá el plazo para pagar el precio del remate, que se reanudará una vez entregado el testimonio al solicitante.

E.10.- Decreto de adjudicación del bien subastado. Aprobado el remate y consignado, cuando proceda, en la cuenta de depósitos y consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, se dictará decreto de adjudicación en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

F.- ENTREGA DEL INMUEBLE

F.1.- Entrega forzosa de la posesión del inmueble. Existencia de ocupantes. Si el adquirente lo solicita, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado. Si el inmueble estuviera ocupado, el/la letrado/a de la Administración de justicia acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda.

Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera resuelto sobre el derecho a permanecer en él el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el/la letrado/a de la Administración de justicia dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El Tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa. El auto que resolviere sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.

Y en cumplimiento de lo acordado libro el presente en Murcia, a 25 de septiembre de 2026.

EL LETRADO DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA

Unidad de Subastas Judiciales de la Región de Murcia

En Twitter-X: @subastas_murcia

INFORMACION COMPLEMENTARIA
SUBASTAS DE APREMIO – PUJA VISIBLE

(Se aplican condiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil vigentes antes de la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia)

NOTA.- Esta información se facilita por la Unidad de Subastas Judiciales de Murcia a los interesados en relación con las subastas en las que ella aparezca como Autoridad Gestora de su tramitación. Sus criterios interpretativos no tienen por qué ser aplicados de la misma forma en las subastas ordenadas por otras oficinas judiciales

¿Quiénes somos?

En la Región de Murcia, la publicación de todas las subastas judiciales en el Portal de Subastas del BOE, https://subastas.boe.es , está asignada a la Unidad de Subastas Judiciales de la Región de Murcia, integrada en el Servicio Común de Ejecución de Murcia, con una plantilla de seis personas. Todos los tribunales de la Región nos remiten los datos esenciales de las subastas que acuerdan, los revisamos, completamos y remitimos al Portal de Subastas del BOE con la documentación pertinente. Nuestra unidad también es la encargada de la gestión de cobro del precio ofrecido por el mejor postor. Ese precio final es transferido a las distintas oficinas judiciales para que adjudiquen y entreguen los bienes subastados.

Para el BOE somos la *Unidad Subastas Judiciales Murcia* y esta denominación es la que aparece en todos sus anuncios y en el Portal de Subastas Electrónicas del BOE. No nos confundáis con la Unidad de Subastas de Murcia, dependiente de la Agencia Tributaria.

Estamos a vuestra disposición en la dirección de correo subastas.murcia@justicia.es para cualquier petición, observación, queja o sugerencia de mejora.

Preguntas frecuentes a las que responde el Portal de Subastas del BOE

Se refieren al modo en que los usuarios pueden registrarse y participar en las subastas que se celebran a través de ese portal. Se encuentran en este enlace: https://subastas.boe.es/ayuda.php

En esa pestaña de ayuda existe un Manual de Usuario del Portal de Subastas donde aparecen perfectamente explicados con distintos pantallazos los pasos a seguir para poder registrarse y participar en la subasta.

¿Qué información contiene el anuncio de subasta del BOE? ¿Me permitiría localizar una subasta?

El anuncio de subasta en el BOE es requisito necesario para que pueda celebrarse y contiene una información muy escueta.

Veamos este ejemplo, publicado el día 21 de noviembre de 2015 en la Sección IV – Administración de Justicia:

*TRIBUNAL 1ª INSTANCIA 3.- Anuncio de subasta judicial en vía de apremio con número de identificación **0233000006086514**. Dirección electrónica: https://subastas.boe.es/ds.php?id=SUB-JA-2015-620 Almería, 22 de octubre de 2015.- El Letrado de la Administración de Justicia.*

El anuncio nos informa de que se trata de una subasta del Juzgado de Primera Instancia 3 de Almería, y en él aparece un número de 16 dígitos que corresponde a la cuenta expediente del tribunal, donde se ingresará el depósito del mejor postor una vez finalizada esa subasta. Esos 16 dígitos se dividen internamente en cuatro grupos con el siguiente significado:

- Primer grupo de cuatro dígitos: (**0233**). Indica la cuenta del Tribunal que ha publicado la subasta. En todas las subastas de la Región de Murcia aparecerá el número 3728, que es el que corresponde a nuestra Unidad de Subastas Judiciales.
- Segundo grupo de cuatro dígitios: (**0000**). En este caso no tiene un significado especial, pero, en la Región de Murcia, en ese espacio aparecerá el número correspondiente a la cuenta del tribunal que ha ordenado la subasta.
- Tercer grupo de dos dígitos: (**06**). Corresponde a la clave o tipo de procedimiento en el que se ha ordenado la subasta. Esta clave 06 es del procedimiento de Ejecución Hipotecaria. Hay tribunales que no ponen ninguna clave por lo que aparece 00.
- Cuarto grupo de cuatro dígitos: (**0865**). Corresponde al número del expediente en que se ha acordado la subasta.
- Quinto grupo de dos dígitos: (**14**). Corresponde al año de ese expediente.

Gracias a esa información podemos saber que la subasta del anterior anuncio se ha acordado por el Juzgado de Primera Instancia 3 de Almería, en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 865 del año 2014.

En el portal web del Ministerio de Justicia existe un enlace desde donde se puede obtener información sobre la operativa de las cuentas de depósitos y consignaciones, y descargarse, dentro de la sección Documentos Asociados, la relación de las cuentas expedientes de todas las oficinas judiciales de España:

https://sedejudicial.justicia.es/-/cuentas-de-depositos-y-consignaciones-judiciales

¿Qué subastas aparecen en el Portal de Subastas del BOE?

En ese portal aparece la información de todas las subastas que se han anunciado en el BOE y publicado en el portal desde la fecha de su creación, en el año 2015. Esto incluye las pendientes de inicio, las que se están celebrando, las finalizadas y las canceladas por cualquier motivo después del anuncio de subasta.

Soy parte solicitante de la subasta ¿Cómo tengo que realizar el pago de la tasa de publicación del anuncio en el BOE?

Una vez que se ha remitido la subasta al BOE, te facilitaremos una dirección de internet para que puedas descargarte el modelo 791. El importe de la tasa figura en dicho modelo por subasta remitida con independencia del número de lotes de que se componga.

Tendrás que imprimir las dos copias de ese modelo 791 (una para la entidad colaboradora y otra para el interesado) y dirigirte a cualquier sucursal de las entidades colaboradoras en la recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria. Cualquiera de estas entidades te proporcionará un NRC (Número de Referencia Completo), imprescindible para justificar el pago del anuncio.

También puede realizarse el pago de modo telemático, accediendo a la dirección: https://extranet.boe.es/anuncios/reanudar_pago_sin.php

En el momento de hacer el pago se deben introducir los mismos datos que aparecen en el modelo 791. Esto es muy importante, ya que, si no se hiciera así, no se podría actualizar el NRC, y habría que anular el pago.

Una vez efectuado el pago debes acceder a la sede electrónica del BOE por medio de la opción "Actualizar NRC de un anuncio" (https://extranet.boe.es/anuncios/actualizar_nrc.php) para proporcionar el NRC obtenido. La referencia de la subasta que se solicita para actualizar ese NRC es un número de 13 dígitos que aparece en el impreso descargado en el apartado “Liquidación” junto a la palabra BOE.

Recuerda que, una vez actualizado el NRC correctamente, tienes que informar al tribunal y a las demás partes personadas en el expediente que has procedido al pago de la tasa. De ese modo, conocerán que, entre cuatro y nueve días después, se iniciará la celebración de la subasta.

¿Cómo puedo ser avisado de que se ha iniciado en el Portal de Subastas del BOE una subasta que me interesa?

En primer lugar, has de registrarte en el Portal de Subastas Electrónicas del BOE, https://subastas.boe.es, para lo que necesitas tener certificado digital.

En su página de inicio existe la pestaña “Buscar” que permite localizar las subastas por distintos criterios (tipo de bien, localización, etc.). Nos centramos especialmente en dos criterios:

a) Búsqueda por ID de la subasta

Uno de los criterios de búsqueda es la dirección electrónica de la subasta que aparece en el anuncio de la subasta, “ID de la subasta”.

La ID de la subasta, que se corresponde con la parte final de la dirección electrónica:

*https://subastas.boe.es/ds.php?id=**SUB-JA-2015-620***

Poniendo literalmente esos caracteres que aparecen en negrita en el campo de búsqueda “ID de la subasta” aparecerá esa subasta, si ha llegado a iniciarse. No obstante, el dato más importante de la ID es el último grupo de números, el 620. Ése es un número único e irrepetible de cada subasta

judicial. Si ponemos en ese campo de búsqueda ese número con el guión delante (**-620**), nos aparecerá nada más que esa subasta.

b) Búsqueda por Cuenta Expediente

Otro de los criterios de búsqueda de una subasta en el Portal de Subastas del BOE es por ese número de 16 dígitos, que corresponde a la cuenta expediente del tribunal

Cuenta expediente
[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] *(solamente en subastas judiciales)*

Esto nos permite localizar subastas por tribunal, por tipo de expediente, por número de expediente y por año.

Según el ejemplo anterior, si queremos buscar las subastas que señale el Juzgado de Primera Instancia 3 de Almería, sólo tendremos que introducir en el primer grupo de cuatro dígitos el que corresponde a ese tribunal, que es el 0233, dejando lo demás en blanco.

Si queremos buscar las subastas por número de expediente y año, sólo rellenaríamos los dos últimos grupos introduciríamos los números 0865 y 14. Aparecerían todas las subastas acordadas en expedientes con ese número y año.

Si estamos registrados en el portal podemos guardar esas búsquedas para ser avisados del momento en que se inicien las subastas que cumplan esos criterios.

¿Cómo puedo localizar las subastas de un tribunal de la Región de Murcia?

La particularidad de la Región de Murcia consiste en que la publicación de todas las subastas judiciales en el Portal de Subastas del BOE está asignada a una unidad específica, la Unidad de Subastas Judiciales de la Región de Murcia, integrada en el Servicio Común de Ejecución de Murcia, que el BOE la reconoce como Unidad Subastas Judiciales Murcia. Esta denominación es la que aparecerá en todos los anuncios de las subastas judiciales de la Región de Murcia. Gracias a los 16 dígitos de la cuenta expediente se puede localizar el tribunal que ha ordenado la subasta.

Por ejemplo: para poder ser informado del inicio de las subastas de la plaza 1 de la Sección Mercantil del Tribunal de Instancia de Murcia, habría que guardar la siguiente búsqueda:

Cuenta expediente
[3728] [2209] [ ] [ ] [ ] *(solamente en subastas judiciales)*

La cuenta 3728 corresponde a la Unidad de Subastas Judiciales de la Región de Murcia
La cuenta 2209 corresponde a la Plaza 1 de la Sección de lo Mercantil del Tribunal de Instancia de Murcia.
Por ejemplo, la cuenta 4658 correspondería a la Plaza 2 de la Sección de lo Mercantil del Tribunal de Instancia de Murcia.

Si queremos localizar un expediente concreto de esos tribunales insertaríamos en los dos últimos campos su número, con cuatro dígitos, y su año, con los dos dígitos finales.

Del mismo modo, podríamos ser avisados de todas las subastas de la Región de Murcia gestionadas por la Unidad de Subastas introduciendo el número 3728 en el primer grupo de dígitos y dejando los demás en blanco.

¿Puede participar como postor una persona jurídica?

La aplicación informática sólo permite el registro de personas físicas por lo que sólo ellas pueden ser participantes en la subasta. Si se quiere participar en nombre o representación de una sociedad o

persona jurídica, aunque utilices un certificado de representante reconocido por la Agencia Tributaria, habrá que informar de ello cuando la aplicación pregunte si participas en nombre de otra persona o entidad. Sólo si resultas mejor postor, tendrás que remitir a nuestra oficina por correo electrónico en pdf copia de los poderes o escrituras que acrediten esa representación.

MUY IMPORTANTE. Si utilizas un **certificado de representante** para participar (como el de administrador de una sociedad), cuando el portal solicite información de si actúas en nombre propio o como representante de un tercero, tienes que contestar que participas como representante de un tercero, que es la sociedad a cuyo nombre está el certificado. Si no lo haces así, el portal de subastas nos informará que lo has hecho a título personal y tendrías que adjudicarte el lote a tu nombre, por lo que deberías que hacer una posterior transmisión a nombre de la sociedad, con los gastos que ello conlleva.

¿Tengo que ser titular de la cuenta desde donde se realiza el depósito de la subasta?

No necesariamente. A la hora de introducir la puja, la aplicación te dará la opción de señalar si el titular de la cuenta que indiques es una sociedad y tú estás autorizado a disponer de ella. En tal caso, posiblemente la aplicación te exija introducir los datos a través de tu certificado digital, no admitiendo que lo hagas con usuario y contraseña.

Por tanto, se admite que la cuenta esté a nombre de una sociedad a la que representes en la subasta, siempre que figures en ella como autorizado a disponer sin necesitar la firma de otras personas. La devolución del depósito, cuando proceda, se realizará a esa misma cuenta.

Si al intentar realizar el depósito le indica que su cuenta no está autorizada para hacer depósitos, consulte con su banco. Puede que no todas las cuentas de una entidad bancaria colaboradora de la AEAT estén autorizadas para realizar depósitos de subastas.

¿Qué tengo que hacer si quiero participar como un solo postor, pero representando a una o varias personas o sociedades?

Después de introducir el importe de la puja, el sistema te pedirá que le informes si actúas en nombre propio o si representas en todo o en parte a otras personas.

En el caso de que indiques que actúas como representante en todo o en parte de terceros, la aplicación te solicitará que indiques el porcentaje de participación que cada uno de los representados tendría en la propiedad del bien subastado. Si solo hay un representado, el porcentaje a indicar debe ser 100.

Si, además de actuar como representante, te corresponde un porcentaje en la adjudicación, tendrás que introducir tu nombre y el porcentaje que te corresponda. La suma de todos los porcentajes indicados debe ser 100. Si quisiérais adjudicároslo por terceras partes indivisas, habría que indicarlos porcentajes de la siguiente forma: 33%, 33,% y 34%.

Si no resultas mejor postor no tienes que aportar ninguna documentación.

Si has sido el mejor postor, una vez finalizada la subasta, tendrás que remitirnos un correo a la dirección subastas.murcia@justicia.es que deberá contener la siguiente información:

- ID. de la subasta.
- Número de referencia del lote en el que ha sido mejor postor.
- Nombre y apellidos o denominación social, NIF o CIF, dirección con código postal, teléfono y correo de todos los representados.

Tendrá que adjuntarse en formato PDF copia del poder que acredite la representación conferida por cada uno de ellos,

También admitimos que se adjunte el documento donde conste la autorización del representado siempre que esté firmado electrónicamente por él. También vale el poder notaria o la ratificación de la

autorización en nuestra oficina, sita en la Ciudad de la Justicia de Murcia, fase 2, segunda planta, mediante comparecencia personal del representado. Puedes concertar cita previa.

¿Cómo funciona la reserva de postura o reserva de puja?

La reserva de postura o reserva de puja es un mecanismo previsto por la ley para el caso de que el mejor postor no pague el precio que ha ofrecido por el bien subastado. Permite a los demás postores pujar por debajo de ese precio y quedar a la espera de que, si el mejor postor no lo paga, se pueda adjudicar a los siguientes postores por el orden de sus pujas.

A la hora de pujar por un precio superior al que haya hasta ese momento, el sistema preguntará al postor si quiere realizar esa reserva de postura. En cambio, si se ofrece un precio igual o inferior al que haya en ese momento el sistema considerará que el postor siempre quiere reservar su puja, por lo que puede ser que ni siquiera le pregunte si quiere reservar. El postor siempre reserva su puja cuando ofrece un precio igual o inferior al que esté publicado hasta ese momento.

Nadie puede saber qué postores han reservado postura, ya que el sistema no informa de ello. Sólo en el caso de que el mejor postor no pague el precio, nuestra oficina solicitará al portal que nos informe de quién es el siguiente mejor postor y nos transfiera su consignación.

Una vez realizada una puja indicando que deseas realizar reserva, todas las pujas sucesivas de la misma subasta (o del mismo lote, si la subasta está constituida por lotes de adjudicación separada) se realizarán con reserva de puja. Además, si realizas una puja por importe inferior a la puja máxima, se entenderá que la estás realizando con reserva de puja y así te lo advertirá el Portal.

NOTA IMPORTANTE. Aprobación o no de la reserva de postura: Antes de la reforma de la Ley de enjuiciamiento civil operada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, no estaba regulada la aprobación de la reserva de postura. Algunos tribunales entienden que la reserva de postura solo puede aprobarse si el precio ofrecido por el reservante más el depósito que pierde el primer postor, iguala o mejora el precio ofrecido por éste. Si no fuera así, no se aprobaría la reserva de postura y se celebraría nueva subasta. Así se establece por el art. 236 j) del Reglamento Hipotecario y el nuevo art. 652 LEC, en la redacción dada por la Ley Orgánica 1/2025.

¿Es posible que reserve postura sin querer hacerlo?

Sí, es posible. En el caso de que otro postor se anticipe a realizar la puja por un precio superior al que estés marcando en ese momento. Si ese postor realiza una puja igual o superior a la tuya un segundo antes de que tú lo hagas, estarás pujando realmente por un precio igual o inferior a otro anterior, y, conforme establece la ley, se entenderá que estás realizando la puja con reserva de postura. No se te devolverá el depósito al finalizar la subasta y deberás esperar a que el mejor postor pague todo el precio poder disponer de él.

Aunque el portal te podrá advertir de que tu puja es inferior a la de otro postor, recomendamos no esperar a los últimos segundos de la subasta para realizar la puja porque en esos momentos pueden coincidir muchas pujas y en el tiempo en que se realiza la propia pueden anticiparse otros postores con pujas más altas.

Si reservo postura ¿Qué tiempo puede pasar hasta que se me devuelva el depósito?

El depósito se devuelve a quienes han reservado postura en el momento en que el tribunal comunica al BOE que el mejor postor ha pagado el resto del precio ofrecido en la subasta. También acordamos la devolución inmediata de los depósitos de los postores que pudieran haber reservado postura una vez que comprobemos que el mejor postor ha sido el ejecutante.

En principio, el plazo para pagar el resto del precio ofrecido, descontando el depósito previo, es de diez días hábiles en subastas de muebles y vehículos, y cuarenta días hábiles en las de inmuebles.

No cuentan a estos efectos los sábados, domingos y festivos, ni los periodos vacaciones de agosto y navidad.

Si el pago del resto del precio se produjera antes, antes se devolverían los depósitos.

Sin embargo, si el precio final de la subasta no alcanza unos porcentajes mínimos respecto del valor de subasta, el plazo para pagar el resto del precio se alarga. Si en una subasta de muebles o vehículos se ofrece menos del 50% del valor de subasta o si en una subasta de inmuebles se ofrece menos del 70% de ese valor, el precio no es definitivo y tiene que darse plazo al demandante y al demandado para que puedan presentar a alguien que se lo quede por un precio superior. Se dan primero diez días hábiles al demandado y después cinco días hábiles al demandante.

Con el fin de agilizar ese trámite, en las subastas de la Región de Murcia, esos plazos se inician automáticamente desde la fecha de finalización de la subasta, sin necesidad de hacer ninguna notificación. Ese criterio no es seguido por todos los tribunales de España, que pueden notificar ese traslado personalmente a las partes, y los plazos empezarían a contar desde esa notificación.

Si transcurren los plazos y no hay mejora de postura, se tiene que requerir al mejor postor para que pague el resto del precio en los días que le concede la ley.

Por eso, hay que tener en cuenta que, en nuestras subastas, el tiempo de devolución de esos depósitos cuando no se cubren esos porcentajes puede rondar los 55 días hábiles desde la finalización de la subasta de inmuebles, o 25 días hábiles si son muebles o vehículos.

El plazo puede ser menor si el mejor postor paga el precio sin esperar a que venza el plazo legal. Lo más normal es que si está interesado en que el bien se le adjudique cuanto antes, también realizará ese pago a la mayor brevedad que le sea posible.

El plazo puede ser mayor si el mejor postor no paga el precio que ha ofrecido y hay otros postores con reserva de postura, ya que hay que esperar a que estos lo paguen.

¿Puedo renunciar a mi reserva de postura y no pagar el precio que ofrecí en la subasta?

La ley no prevé que el postor que haya reservado postura pueda renunciar a ella y solicitar la devolución de su depósito. Se ha de esperar a que finalice el trámite de pago del resto del precio por el mejor postor. Si éste no paga, y le llega el turno al que reservó postura, se le dará un plazo para aceptar y pagar el precio de remate y si no lo hace podrá perder el depósito previo.

Por eso es muy importante pensar bien antes de pujar si se va a reservar postura o no, y ver todos los pros y los contras que tiene. Marcada la reserva de puja, uno ya no se puede volver atrás y puede perder la cantidad depositada para participar si, habiéndose comprometido a pagar el precio de remate, no lo hace cuando le llegue el turno.

¿Qué pasa si soy mejor postor y no pago en el plazo previsto el precio que he ofrecido?

Según la ley, si el mejor postor y ninguno de los demás postores que han reservado postura pagaran el precio en el plazo señalado perderán el depósito que hubieran efectuado y se procederá a nueva subasta, salvo que con esos depósitos se pueda pagar la cantidad reclamada por el demandante y las costas del procedimiento. El sobrante, si lo hubiera, se entregaría a los depositantes.

Cuando los depósitos no alcancen a pagar la deuda, se destinarán, en primer lugar, a satisfacer los gastos que origine la nueva subasta y el resto se unirá a las sumas que se obtengan en ésta. En este último caso, si hubiera sobrante, se entregará al demandado hasta completar el precio ofrecido en la subasta y, en su caso, se le compensará de la disminución del precio que se haya producido en la nueva subasta. Sólo después de efectuada esta compensación, se devolvería lo que quedara a los depositantes.

¿Qué pasa si soy mejor postor y mi precio es inferior al depósito que he tenido que hacer para participar?

Una vez que recibamos el ingreso en nuestra cuenta del depósito efectuado para participar en la subasta y comprobemos que el precio ofrecido es inferior, procederemos a la devolución del exceso por transferencia a la cuenta indicada en el momento de efectuar la puja. Según se nos ha informado, la transferencia a nuestra cuenta tardará aproximadamente un mes desde la finalización de la subasta.

En una subasta veo que el precio actual es muy alto, ¿me interesaría pujar por debajo de ese precio?

No hay que fiarse de los precios anormalmente altos ofrecidos por un postor cuando se realizan bastante antes de la fecha de cierre de la subasta. Pueden ser hechos con la intención de desanimar a otros postores.

La maniobra consiste en ponerse de acuerdo con otro postor que ofrezca un precio mucho más bajo con reserva de postura para ver si dejando de pagar el primer el precio tan alto ofrecido, el otro pueda quedárselo por un precio mas bajo. No les será fácil controlar esa posibilidad ya que el portal sólo da información del precio más alto hasta el momento. No puede averiguarse si hay o no pujas por debajo de ese precio y si son con reserva de postura.

En cualquier caso, **se informa a los postores que, según el art. 262 del Código Penal, cometen delito los que se concertaran entre sí con el fin de alterar el precio del remate y los que fraudulentamente quebraran o abandonaran la subasta siendo los mejores postores**. Si se apreciaran indicios de esa conducta, esta unidad dará cuenta a la autoridad competente para que se investiguen de esos hechos.

Si de verdad te interesa el bien, reserva tu puja pujando por debajo de ese precio lo que considere ajustado.

Es cierto que la depósito estará retenido un tiempo más o menos largo, pero no lo es menos que puede compensarse esa demora con la compra a buen precio del bien subastado.

Si he participado en una subasta y no he hecho reserva de postura ¿Cuándo se me devuelve el depósito?

En el momento de finalización del último de los lotes que contenga la subasta, el sistema liberará el depósito de quien ha participado sin reservar postura. Como máximo, si hubiera prórroga de la subasta, la hora de finalización no iría más allá de veinticuatro horas con respecto a la hora inicial prevista.

¿Puedo saber cuántos postores están pujando y que precios ofrecen?

El sistema sólo informa de la puja más alta hasta ese momento o de que no las hay. No facilita información de los postores que están interviniendo en esa subasta ni de quién ha efectuado una determinada puja.

A quien está participando se le informará telemáticamente de que ha habido una puja que ha superado la que él había ofrecido anteriormente con la finalidad de que pueda a su vez mejorarla. En cambio no le informará de las que se hayan ofrecido por debajo de su precio.

¿Puedo saber si mi puja es la siguiente a la del mejor postor?

El sistema no da información alguna al respecto durante la celebración de la subasta. Ni a los demás postores ni al propio tribunal. Cuando finaliza la subasta informa al tribunal de los datos del mejor postor y del precio que ha ofrecido. En el caso de que el mejor postor no pague el resto del precio, el tribunal pedirá información de quién es el siguiente mejor postor que haya reservado postura, y así sucesivamente.

¿Puedo retirar una puja que hice anteriormente o podría ofrecer una cantidad inferior?

La aplicación no permite pujar por debajo de un precio inferior a otro marcado por el mismo postor previamente, ni tampoco se puede anular la puja realizada. Por eso, hay que estar bien seguro antes de realizar la puja. Es irrevocable.

Si mi puja es la máxima hasta ese momento ¿Puedo pujar por una cantidad superior?

El sistema permite la sobrepuja. Es decir, el mismo postor puede pujar por encima de su propio precio, aunque éste fuera el máximo que hubiera hasta ese momento.

Por eso hay que tomar precauciones para confirmar que el precio máximo publicado hasta ese momento no es el del propio postor. Ha habido casos en que el postor ha creído que ese precio era el marcado por otros, o no ha actualizado la información visible y ha efectuado sin querer una sobrepuja.

¿Puedo hacer mi puja ofreciendo pagar a plazos?

La ley permite que un postor pueda proponer el pago aplazado del precio ofrecido en la subasta, aunque con el sistema actual de pujas electrónicas, resulta muy complicado y con claro riesgo de pérdida del depósito que hubiera efectuado para participar.

Esto es así porque los artículos 650.3 y 670.3 de la Ley de enjuiciamiento civil admiten esa opción *"Si sólo se hicieren posturas superiores al 50 o 70 por 100 del avalúo (dependiendo del tipo de bien) pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio alzado"*.

Ambos preceptos exigen, pues, que se den dos condiciones:

Primera.- Que sólo se hubieran hecho posturas superiores al 50% del valor de subasta (si son muebles o vehículos) o al 70% (sin son inmuebles).
Segunda.- Que todas esas pujas lo fueran ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias.

Esto quiere decir que si en la subasta hubiera una sola puja ordinaria sin propuesta de pago aplazado, cualquiera que sea su importe, ya no habría lugar a admitir esa petición. Eso, independientemente de que el interesado pudiera o no conocer la existencia de esa puja ordinaria y de si al pujar se hubiera hecho o no reserva de postura.

Por eso se informa de lo siguiente a los postores interesados en hacer una puja con pago aplazado:

Si durante la subasta ha habido al menos una puja ordinaria (sin propuesta de pago aplazado), cualquiera que sea su importe, fuera o no conocida por los demás postores, no se habrían cumplido los requisitos legales y el postor que hizo la propuesta de aplazamiento deberá pagar el resto del precio ofrecido en los plazos de 10 o 40 días hábiles según el tipo de bien subastado, con posible pérdida del depósito constituido si no lo hiciera.

También se informa que en las subastas de la Unidad de Subastas Judiciales de Murcia, si el que ha participado en la subasta, **aunque no fuera mejor postor**, lo ha hecho ofreciendo pagar a plazos, **antes de las 9 horas del día hábil siguiente a la finalización de la subasta, deberá remitir un mensaje a la dirección** subastas.murcia@justicia.es **comunicando su intención de pagar a plazos y las condiciones de ese aplazamiento**. También ha de reseñar qué garantías hipotecarias o bancarias ofrece y adjuntar en formato pdf copia de las escrituras de hipoteca o avales bancarios suficientes que garanticen el pago del precio aplazado.

Si no se aporta la documentación completa antes de esa hora, se considerará que la puja es ordinaria y se le informará al que fuera mejor postor que tiene que pagar el resto del precio en el plazo de 10 o 40 días hábiles a partir de la finalización de la subasta, según el tipo de bien subastado. Si no hiciera efectivo el pago podría perder el depósito, como cualquier otro postor.

Por otro lado, una vez recibida la petición, se recabará del BOE información sobre si ha existido alguna puja más en la subasta, aunque lo fuera sin reserva de postura, y si se informara de la existencia de, al menos, una puja ordinaria o de otra hecha por el postor que hizo propuesta de pago aplazado pero inferior al 50 o 70 por ciento del valor del bien, se entenderá que la puja es ordinaria al no darse las condiciones exigidas por la ley, y el mejor postor que realizó la propuesta de aplazamiento deberá pagar el resto del precio dentro de los plazos legales. Si ese pago no se efectúa, podrá perder el depósito realizado para participar y se considerará mejor postor al siguiente que hubiera reservado postura, quien podría ingresar el precio ofrecido en el plazo de diez o cuarenta días hábiles, según el tipo de bien subastado, a contar desde la comunicación que se realizará a tal fin.

Si se informara por el BOE que no ha habido pujas de las referidas en el párrafo anterior, se tramitará la propuesta de aplazamiento, de la que se dará traslado al demandante para que, en los cinco días siguientes, pueda pedir al tribunal la adjudicación de los bienes por el 50% o 70% del valor de subasta, dependiendo del tipo de bien. Si el demandante no pidiera la adjudicación en ese plazo, nuestra oficina remitirá al tribuanl la documentación recibida con las condiciones del aplazamiento, junto con el depósito del postor y la información recibida del BOE, para que ese órgano decida si las garantías y condiciones del aplazamiento son aceptables y se puede aprobar el remate a su favor.

¿Puedo quedar fuera de la subasta si otro postor mejora mi puja unos segundos antes de la hora de finalización?

El sistema ha previsto que si se hace una puja en la última hora anterior a la finalización, la subasta se prorrogue durante una hora más a partir del momento en que se ha hecho esa puja para que todos los postores tengan la posibilidad de mejorar ese último precio una hora más.

Cada vez que se haga una nueva puja, la subasta se prorrogaría una hora más desde esa puja hasta un máximo de 24 horas desde la de cierre inicialmente prevista, pero si durante la hora siguiente no se hiciera ninguna puja, la subasta se cerraría antes.

No olvides actualizar o refrescar la pantalla para conocer las pujas de los últimos segundos y confirmar la puja que has realizado con la clave remitida desde el portal ya que la puja no se tendrá por efectuado si no se introduce esa clave de confirmación antes de que se cierre la subasta.

¿Puedo incorporarme a la subasta durante la fase de prórroga?

Sí. El sistema permite la incorporación de nuevos postores hasta que se cierre definitivamente la subasta.

Si alguien mejora mi puja unos segundos antes de que finalice la prórroga de la subasta, ¿podría quedarme fuera de la subasta?

Sí. La subasta finalizará, como máximo, a las 24 horas siguientes a la inicialmente prevista. La última puja que entre y se confirme antes de ese momento será la definitiva y quien la haya hecho será el mejor postor. El sistema no admitirá ninguna puja más después de pasada la hora de cierre de la prórroga.

¿Para qué sirven los tramos de puja?

Los tramos de puja sirven para evitar que los precios ofrecidos por los postores se vayan mejorando por cantidades ridículas. Si no se fijaran, se podrían mejorar las pujas céntimo a céntimo.

Al dar de alta una subasta, el Letrado de la Administración de Justicia puede determinar el importe mínimo por el que una puja ha de superar la anterior. Normalmente se fijan en relación con el valor del bien a efectos de subasta. Si el valor de subasta es de 100.000 euros, se puede establecer que cada tramo corresponda al 1% de ese valor, o sea, 1.000 euros.

Según está previsto, el sistema de subastas del BOE la fijación de tramos es muy necesaria con el fin de evitar que los postores prolonguen la subasta sin que se mejore significativamente el precio para intentar ser el último postor al final de la prórroga prevista llevarse el bien.

Si, por ejemplo, se fijan unos tramos del 2% del valor de tasación, quien quiera llevar la subasta hasta el momento final de la prórroga tendría que mejorar cada hora ese 2%, lo que supondría que, si se puja una vez por hora, llegaríamos al final con una mejora mínima del 50% del valor de subasta del precio ofrecido en la hora de cierre inicialmente prevista.

¿Qué precio tengo que ofrecer para asegurarme la compra sin dar posibilidad que otros mejoren mi precio después de la subasta?

Si uno quiere asegurarse la compra de un bien tiene que ofrecer como mínimo los siguientes porcentajes con respecto al valor de subasta:

a) Si es un inmueble, hay que ofrecer como mínimo el 70% del valor de subasta del lote.
b) Si es un mueble o vehículo, hay que ofrecer como mínimo el 50% del valor de subasta del lote.

En estos casos, el postor interesado debería iniciar su puja directamente a partir de esos porcentajes. Si el precio final fuera inferior, habría que dar traslado para mejorar postura al demandado y demandante y podrían quedárselo por esos porcentajes o por la cantidad adeudada si se debe menos. En este último supuesto, cuando la cantidad adeudada fuera inferior al 70% o 50%, bastaría que se ofreciera un céntimo más que el mejor postor para que éste quedara fuera de la subasta y se le devolviera su depósito, perdiendo toda posibilidad de adjudicarse el bien.

¿Hasta qué momento el deudor puede evitar la adjudicación de un bien subastado o rehabilitar su préstamo a fin de dejar sin efecto la subasta?

Se puede pagar la deuda hasta el momento en que se aprueba el remate por el tribunal o se le adjudica el bien al mejor postor. En este caso, se devolvería el depósito al mejor postor y la subasta quedaría sin efecto.

En el caso de subasta por préstamo hipotecario de vivienda habitual, el deudor podría rehabilitar el préstamo, poniéndolo al día, hasta la fecha de finalización de la subasta, En el caso de que la subasta fuera desierta, el tribunal podría entender que el plazo para rehabilitar es hasta el momento de la adjudicación del inmueble al ejecutante.

¿Puedo participar en la subasta con la posibilidad de ceder el remate a un tercero?

La ley sólo permite ceder el remate al demandante y a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, llamados acreedores posteriores.

Cualquier otra persona que participe en la subasta no puede pedir al tribunal que adjudique a otra persona el bien por el que él ha pujado.

Una subasta de un bien que me interesa ha resultado desierta por falta de postores, ¿Qué podría hacer para intentar comprarlo?

Debes tomar nota de quién es el demandante y su representante en ese procedimiento. Finalizada la subasta este demandante tiene un plazo de veinte días hábiles para pedir al tribunal la adjudicación del bien y ceder el remate a favor de quien indique al tribunal.

Este plazo será de diez días hábiles si se tratara de la ejecución tramitada por una Sección de lo Social en la que resulte aplicable el artículo 264 de la Ley de la Jurisdicción Social, según el cual tendrán los demandantes o, en su defecto, los responsables legales solidarios o subsidiarios, el derecho a adjudicarse los bienes por el 30 % del avalúo.

El interesado puede ponerse en contacto con ellos y realizar una oferta. Si es aceptada, podrá serle cedido el remate y se adjudicará el bien a su nombre.

Una subasta ha terminado y el precio final no cubre los porcentajes mínimos para que sea adjudicado inmediatamente, ¿Todavía podría comprar el bien subastado?

La ley concede al demandado y demandante unos plazos para evitar que el mejor postor se quede con el bien por un precio que no cubre los mínimos porcentajes legales exigidos. Esos plazos son muy cortos y el que tenga interés en comprar tendría que contactar con ellos inmediatamente una vez finalizada la subasta.

Tanto el deudor como el acreedor pueden presentar una persona dispuesta a adquirir el bien por un precio superior al del mejor postor, cuando no llega al porcentaje exigido. Si es el acreedor, puede quedárselo directamente y ceder después el remate.

Si la deuda reclamada es superior al 70% (inmuebles) o 50% (vehículos o muebles) habría que ofrecer, como mínimo esos porcentajes. Si la deuda reclamada fuera inferior, bastaría mejorar por un céntimo la cantidad ofrecida por el mejor postor.

El primero a quien se da traslado es al deudor demandado, por diez días. Si éste presenta al tercero, ya no se da traslado al acreedor demandante. En las subastas de la Región de Murcia, el plazo empieza a contar a partir de la fecha de finalización de la subasta. Primero diez días hábiles para el demandado, y a continuación cinco días hábiles para el demandante.

Si se llega a un acuerdo con alguna de las partes para ser presentado como mejor postor, tendría que personarse ambos en el Letrado de la Administración de Justicia del tribunal que ha ordenado la subasta, quien podrá exigir que dentro del plazo de mejora de postura se deposite en su cuenta de consignaciones el importe íntegro del precio que se ofrece.

¿Qué cantidad tengo que ofrecer como mínimo para que se pueda aprobar el precio que he ofrecido en la subasta?

La ley exige que para que se apruebe, el precio final de la subasta, tiene que cubrir los siguientes porcentajes:

a) Si es un inmueble, el 50% del valor de subasta.

b) Si es un mueble o vehículo, el 30% del valor de subasta.

Esta norma tiene como excepción el hecho de que se reclame una cantidad inferior a esos porcentajes. En este caso, si se cubre esa deuda, el precio puede aprobarse legalmente aunque sea inferior a esos porcentajes. Por eso es muy importante conocer cuál es la cantidad reclamada en el procedimiento que da lugar a la subasta.

En los demás casos en que se ofrezca una cantidad inferior al 50% o 30%, será el Letrado de la Administración de Justicia encargado del expediente el que pueda aprobar o no el precio a la vista de las alegaciones y circunstancias de la subasta.

En el caso de que no apruebe el precio, se devolvería el depósito al mejor postor y se daría plazo al demandante para que pidiera la adjudicación directa del bien por esos mismos porcentajes o por la deuda.

Si el propio deudor estuviera interesado en que se apruebe el remate por un precio inferior a esos porcentajes, tendría que comparecer en el tribunal para manifestar su conformidad. Podría admitirse esta petición siempre y cuando no perjudicara a terceros.

Si he sido el mejor postor y he ofrecido por un inmueble un precio superior al 70%, del valor de subasta, o por un mueble o vehículo un precio superior al 50%, ¿Qué plazo tengo que pagar el precio y dónde tengo que hacer el ingreso?

Como se ha cubierto el mínimo legal exigido para adjudicar el bien sin otros trámites, el plazo para pagar el resto del precio empieza al día siguiente de la finalización de la subasta. Tratándose de inmuebles, es de cuarenta días hábiles, y de muebles o vehículos, diez días hábiles. En el cómputo de ese plazo no se cuentan los sábados, domingos y los festivos en la localidad sede del órgano judicial que ha acordado la subasta.

Por nuestra parte, te enviaremos un correo de confirmación del resultado de la subasta con copia al tribunal para que apruebe el remate a tu favor.

Para efectuar el ingreso con total seguridad, **debes tener a la vista la certificación de mejor postura de la subasta.** Puedes descargarla entrando como usuario registrado en el Portal de Subastas del BOE. Accedes la subasta y seleccionas la pestaña “Pujas” del lote correspondiente. En ese certificado aparecen **dos cuentas bancarias** de la autoridad gestora a los efectos siguientes:

A. Si quieres efectuar el pago presencialmente en una oficina del Banco de Santander, o mediante cheque bancario a nombre de la Unidad de Subastas Judiciales de Murcia, o a través de la Banca Online Supernet del Banco Santander, se debe indicar la cuenta de este expediente, que solo tiene 16 dígitos.

B. Si quieres efectuar el pago por transferencia desde una entidad distinta del Banco Santander, debe indicarse la cuenta de 20 dígitos, IBAN: ES55 0049 3569 9200 0500 1274. Además, en el campo “Destinatario” debe escribirse “Unidad de Subastas Judiciales de Murcia” y en el campo “Concepto” u “Observaciones” deben copiarse los 16 dígitos de la cuenta del expediente. Si esos números no son incluidos al hacer la transferencia, será rechazada y se devolverá a su origen. Después de ese número se puede añadir el identificador de la subasta y del lote.

Aunque, al confirmar la transferencia, se muestren avisos de que pueden no coincidir el destinatario con el titular de la cuenta, siempre será correcta si los números introducidos son los mismos que aparecen en el certificado del mejor postor.

C. También es posible hacer el ingreso por Internet mediante tarjeta de crédito o débito emitida por cualquier entidad, sin comisión alguna, accediendo a la Carpeta Justicia (https://carpeta.justicia.es). El sistema dispone de una guía para la introducción de los datos de la tarjeta donde se efectuará el cargo. El usuario dispondrá también de la correspondiente confirmación de que el ingreso ha llegado a nuestra cuenta.

Una información más completa sobre ingresos se muestra en este enlace de la sede electrónica del Ministerio de Justicia:

https://sedejudicial.justicia.es/-/cuentas-de-depositos-y-consignaciones-judiciales

He sido el mejor postor en la subasta y he ofrecido un precio inferior al 70% (inmuebles) o 50% (muebles o vehículos) ¿Qué plazo tengo que pagar el precio?

Como no se ha cubierto el mínimo legal exigido para adjudicar el bien inmediatamente, la ley exige que demos un plazo al demandado y al demandante para que puedan presentar a alguien que ofrezca un precio mayor.

El plazo para hacer ese traslado empieza al día siguiente de la subasta y es de diez días hábiles para el demandado y cinco días hábiles para el demandante. Si en esos plazos alguien mejora tu precio quedarás fuera de la subasta y te devolveremos el depósito a la cuenta desde donde lo hiciste.

Si no se mejora el precio, comprobaremos si tu precio cubre el 50% del valor de subasta (si es un inmueble) o el 30% (si es un mueble o un vehículo). Si tu precio no cubre esos porcentajes, informaremos al tribunal y haremos la transferencia a su cuenta de tu depósito. Tendrás que quedar a la espera de si decide aprobar o no ese precio. Si no lo aprobara, el tribunal te devolvería el depósito y daría un plazo al demandante de quedarse con el bien por esos porcentajes mínimos, como si la subasta hubiera sido desierta.

Si recibes un correo nuestro informándote de que eres finalmente el mejor postor, a partir de ese momento empieza tu plazo para pagar el resto del precio que has ofrecido por el bien. Tratándose de inmuebles, tienes cuarenta días hábiles, y de muebles o vehículos, diez días hábiles. En el cómputo de ese plazo no se cuentan los sábados, domingos y los festivos en la localidad sede del órgano judicial que ha acordado la subasta.

No obstante, puedes realizar el ingreso inmediatamente para que se te adjudique y entregue el bien cuanto antes.

El ingreso del resto del precio puedes efectuarlo en la forma indicada en el apartado anterior.

Ya he pagado el precio de un inmueble subastado ¿Cuándo se me adjudica y entrega? ¿Hay que otorgar escritura de compraventa? ¿Qué otros gastos tendría que pagar?

En las subastas judiciales no hay que otorgar escritura de compraventa para transmitir la propiedad de los bienes subastados. Pagado el precio de la subasta, el Letrado de la Administración de Justicia tiene que dictar el llamado “decreto de adjudicación”, por el que se transmite el objeto de la subasta. Ese documento no tiene coste alguno para los interesados.

Previamente a dictarlo, el Letrado de la Administración de Justicia ha de hacer una liquidación de la deuda para saber si con el precio de subasta hay o no dinero suficiente para pagarla. Aunque se vea claramente que la cantidad ofrecida es inferior al principal reclamado, se tiene que hacer una liquidación de toda la deuda por principal, intereses y costas para saber qué queda pendiente de pago.

Esto se hace para el caso de que en el futuro, si el demandante pretendiera reclamar esa deuda pendiente a los deudores embargando nuevos bienes, el tribunal pueda conocer el importe exacto de esa reclamación.

Ese trámite retrasará el momento de adjudicación, ya que hasta que no se apruebe esa liquidación, no se puede dictar el decreto.

Dictado el decreto de adjudicación, se tiene que notificar a las partes y una vez firme, se entregará a quien lo ha comprado una copia certificada para que pueda inscribir la compra en el Registro de la

Propiedad. También se le entregará una orden o mandamiento al registrador de la Propiedad para que cancele las cargas posteriores a la que dio lugar a la subasta.

Antes de registrar la compra, hay que pagar los impuestos que procedan, IVA o Transmisiones Patrimoniales, También el comprador ha de pagar los gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad y aquellas cargas legales que han de asumirse aunque no consten registradas, como por ejemplo, cuotas de la comunidad de propietarios los últimos años o recibos del IBI del anterior propietario que no haya pagado y no estén prescritos. Recomendamos consultar su cálculo con asesores expertos para calcular el coste que suponga.

Ya he pagado el precio de un vehículo o un mueble subastado ¿Cuándo puedo recogerlo y ponerlo a mi nombre?

La ley establece que la entrega del mueble o vehículo se realizará una vez que se ha pagado todo el precio de remate.

Si fuera necesario, la oficina judicial que ha acordado la subasta, facilitará un oficio para que el depositario o quien lo tenga en su poder se lo entregue.

Más adelante, se dictará el decreto de adjudicación. Si se trata de un vehículo, ese decreto es necesario para que se pueda realizar la transferencia formal en la Dirección General de Tráfico. Hay que informarse de qué gastos supone esa transferencia, y, especialmente, si hubiera impuestos pendientes de pago que tendría que asumir el comprador en subasta para poner a su nombre el vehículo.

He comprobado en la certificación de cargas que el inmueble que se subasta es vivienda de protección oficial, ¿Qué consecuencias puede tener para mí su compra?

Debido a los distintos regímenes aplicables a las Viviendas de Protección Oficial, en el momento que se compruebe la vigencia de esa calificación, el interesado en comprar debería consultar previamente en la administración pública que ha otorgado la calificación y en el mismo Registro de la Propiedad si su adquisición en subasta es susceptible de ser inscrita o si tiene alguna consecuencia económica. Especialmente hay que preguntar por los posibles inconvenientes por una reventa posterior.

En las subastas de inmuebles se cancelan las cargas posteriores a la que da lugar a la subasta, ¿es posible que no se cancele totalmente esa carga que da lugar a la subasta y el comprador tenga que hacer frente al pago de la parte no cancelada?

En las ejecuciones de hipoteca está previsto que si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

Normalmente, en las ejecuciones hipotecarias, se ha declarado el vencimiento anticipado del préstamo y se reclama toda lo que queda pendiente de pago. Así que este es un supuesto que no suele darse, pero es posible. Especialmente en los casos de hipotecas cambiarias, en que pueden ser reclamados sólo algunos pagarés vencidos, no todos los pendientes de pago, sólo se cancelaría parcialmente la hipoteca, y el comprador tendría que hacerse cargo del pago de los pagarés no reclamados y pendientes de vencimiento.

Si comprueba que la cantidad reclamada por el impago de una hipoteca es anormalmente pequeña, podría ser porque se reclama sólo la parte vencida del préstamo. En ese caso, el comprador en subasta se haría cargo del pago de los siguientes recibos que quedan pendientes de vencer en el futuro.

Si me adjudico un mueble o un vehículo, ¿Tengo que pagar los gastos de depósito?

La ley no prevé expresamente que sea el adjudicatario el que pague los gastos de depósito del vehículo subastado.

Si el depositario fuera persona distinta del demandante, del demandado y del tercero poseedor del bien mueble objeto del depósito tiene derecho al reembolso de los gastos ocasionados por el transporte, conservación, custodia, exhibición y administración de los bienes, pudiendo acordarse por el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, el adelanto de alguna cantidad por el ejecutante, sin perjuicio de su derecho al reintegro en concepto de costas. El tercero depositario también tendrá derecho a verse resarcido de los daños y perjuicios que sufra a causa del depósito.

Cuando las cosas se depositen en entidad o establecimiento adecuados, por ser títulos valores u objetos especialmente valiosos o necesitados de especial conservación se fijará por el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, una remuneración acorde con las tarifas y precios usuales. El ejecutante habrá de hacerse cargo de esta remuneración, sin perjuicio de su derecho al reintegro en concepto de costas.

Información facilitada por el letrado de la Administración de Justicia de la Unidad de Subastas Judiciales de la Región de Murcia.

Basada en la legislación vigente a fecha 1 de enero de 2026