oficinajudicial

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

Tribunal de Instancia: SECCIÓN CIVIL 2 MURCIA
EJECUCION HIPOTECARIA 0000373/2025
Edicto EJH – Ley de Eficiencia
Id. Subasta: 266217

EDICTO
SUBASTA JUDICIAL ELECTRONICA

Identificador: 266217.
Régimen aplicable: Ley Eficiencia - Apremio - CON PUJA SECRETA

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 2 MURCIA se tramita procedimiento de EJECUCION HIPOTECARIA número 0000373/2025, seguido a instancias de PRIMOR PRESTAMOS, S.L.U., representado por el/la Procurador/a JUAN MANUEL ANDRES ALAMAN contra JOSE JESUS TERUEL GARCIA, representado por el/la Procurador/a INMACULADA DE ALBA Y VEGA, en reclamación de 61.655,05 € por principal, más 18.496,51 € 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: 266217L01 - Finca registral: 18055. Edificicio de dos plantas, con almacén y vivienda, en Alcantarilla (subasta con puja secreta. El ejecutante, si quiere adjudicarse el inmueble, tiene la obligación de participar)
- Descripción: (AVISO: Se aplica el régimen establecido por la Ley de Eficiencia. Subasta con puja secreta y participación obligatoria del ejecutante, si quiere adjudicarse el inmueble. URBANA. Solar sobre el que consta construido un edificio de dos plantas, con cubierta de terraza. La planta baja se destina a almacén, sin distribución alguna, y la planta alta constituye una vivienda. Dirección catastral: CL CUBA 9 Es:1 Pl:00 Pt:0A E/P/P/ 1/00/0A C.P. 30820 ALCANTARILLA. Tiene una superficie total cubierta de 129,60 m2, de los que 48,95 m2 corresponden al almacén en planta baja y 80,65 m2 a la vivienda, quedando el resto de la superficie del solar destinado a patio descubierto. La edificación se levanta sobre una parcela con una superficie de 167,07 m2. Linda. Norte, Emilia López Jara. Sur, Camino Viejo de Pliego. Este, solar vendido a D. José Lledó Candela. Oeste, solar vendido a D. Miguel Cáliz Adamuz.
- Número de finca registral: 18055. Registro de la Propiedad de Alcantarilla, finca Alcantarilla, insc. 7ª.
- CRU / IDUFIR: 30036000135078
- Referencia catastral: 6143605XH5064C0001LR.
- Valor del bien a efectos de subasta: 138.880,84 €.
- 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. No 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, no es vivienda habitual del deudor y no consta la situación posesoria de la finca..
- Depósito necesario para participar: Para tomar parte en la subasta las personas postoras, previamente a efectuar sus pujas, deberán hacer el depósito indicado en el Portal de Subastas del BOE, que es el que el tribunal ha considera adecuado a las circunstancias de la subasta. El depósito

se ha de realizar 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, **tras la reforma operada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justica**.

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, todas las pujas son secretas y no existe posibilidad de prórroga de dicho plazo***".

A. REQUISITOS PARA PARTICIPAR

A.1. Licitadores. Para tomar parte en la subasta los licitadores 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 la cantidad indicada con respecto a cada lote. 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. Parte ejecutante. Obligación de participar. Derecho a pujar sin efectuar depósito previo. Si tiene interés en adquirir los bienes, la parte ejecutante ha de participar en la subasta, y puede efectuar sus posturas en cualquier momento, como cualquier otro postor, pero sin tener que efectuar depósito previo.

A.3. Cesión de remate. 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 esa facultad, sin necesidad de manifestación expresa.

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 numerará 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 su fecha, 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 dará cuenta al tribunal 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. Ese plazo es **improrrogable**, cualquiera que sea el momento en que se efectúe la última puja.

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 ningún caso, el Portal de Subastas informará durante su celebración de la existencia y cuantía de las pujas**.

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 identifica 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 ya realizada por el mismo postor y solo será válida la última que haya realizado. Si realiza reserva de postura, esta última puja será tenida 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. Una vez cerrado el periodo de pujas, el portal subastas publicará la puja más alta o informará que no ha habido ninguna, por lo que la subasta debe declararse desierta.

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 naturales (se incluyen los inhábiles) 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. Tras el cierre de la subasta, 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 del resultado, 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 retendrán sus depósitos para que, si el rematante no entregara 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 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 hubiere, 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.

La parte 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. RESERVA DE POSTURA

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 **VEINTE 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. **Este plazo comenzará a contar automáticamente desde la fecha de finalización de la subasta y sin necesidad de notificación expresa.** No se permite realizar posturas ofreciendo pagar el precio de modo aplazado.

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.

Cuando el Portal de Subastas comunique la identidad del postor cuya reserva de postura cumpla las condiciones exigidas, se devolverán los depósitos de los demás postores y quedarán sin efecto sus reservas de postura.

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. Traslado a la parte demandada 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 la parte demandada, en el plazo de **DIEZ DÍAS HÁBILES**, presentar a otra persona que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 60% 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.

La persona indicada por el demandado en su escrito deberá haber ingresado previamente en la cuenta de depósitos y consignaciones el importe equivalente al del depósito exigido para participar en la subasta y tendrá un plazo de diez días para pagar el resto del precio ofrecido. Ese plazo se computará a partir del día en que se haya efectuado el ingreso. Si no efectuara el pago en ese plazo perderá el depósito realizado, que se aplicará a los fines de la ejecución, y se acordará la celebración de una nueva subasta, si fuera necesaria. Ello sin perjuicio de que, si la mejora es por la cantidad suficiente para lograr la completa satisfacción del crédito del ejecutante, se practique la correspondiente liquidación a los efectos de ingresar la cantidad que falte o devolverle el sobrante que resulte. El ingreso del resto deberá efectuarse también en el plazo de diez días, con apercibimiento de pérdida del depósito.

Si por la cuantía de la puja el ejecutado 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 ha 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 veinte 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 plazo conferido a la parte demandada para mejorar el precio resultante de la subasta **comenzará a contar automáticamente desde la fecha de cierre de la subasta y sin necesidad de notificación expresa**. Tendrá un plazo de diez días hábiles siguientes al día del cierre. De modo que, si transcurridos esos días desde la finalización de la subasta, la parte demandada no ha presentado a nadie, se informará 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.5. Pujas inferiores al 50 por ciento del valor de subasta. Aprobación o no del remate. Vivienda habitual de la parte demandada.

Cuando la parte demandada no haga uso de la facultad de mejora o ésta no haya tenido efecto, se aprobará el remate del bien en favor del mejor postor, aunque se haya subastado conjuntamente con otros bienes, siempre que la cantidad que se ofrezca por él sea igual o superior al **50 por ciento** de su valor de subasta. No obstante, también se aprobará el remate por la cantidad suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, sin que pueda ser inferior al **40 por ciento** del valor de subasta. En este caso, la adjudicación del bien supondrá la terminación de la ejecución por completa satisfacción del ejecutante, quedando liberados el resto de los bienes que pudieran garantizar el pago de lo reclamado.

Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el letrado o letrada 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 o no aprobación del remate suponga para el deudor, para el propio ejecutante o para terceros acreedores con sus derechos inscritos, y el beneficio que de ella obtenga el acreedor.

Tratándose de la **vivienda habitual del deudor**, no se aprobará el remate por cantidad inferior al **70 por ciento** de su valor de subasta, salvo que se haga por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos. En este caso, no se podrá aprobar el remate de la vivienda por menos del **60 por ciento** de ese valor. Cuando el ejecutante haya sido el mejor postor ofreciendo un precio que no cumpla esas condiciones, el letrado o letrada de la Administración de Justicia, si la parte demandada no hace uso de su facultad de mejora, procederá a aprobar el remate de la vivienda por el 70 por 100 del valor de subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos si fuera inferior a ese porcentaje, con un mínimo del 60 por 100 de su valor de subasta.

E.6. Subasta sin postores.

Si en la subasta no hubiera ningún postor, el letrado o letrada de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo.

No obstante, desde la finalización de la subasta desierta, la parte demandada, por sí o a propuesta del ejecutante, puede designar una persona que esté dispuesta a adjudicarse el bien por un importe que sea igual o superior al 50 por ciento de su valor de subasta. También se podrá adjudicar por la cantidad suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, sin que pueda ser inferior al 40 por ciento del valor de subasta. En este caso, la adjudicación del bien supondrá la terminación de la ejecución por completa satisfacción del ejecutante, quedando liberados el resto de los bienes que pudieran garantizar el pago de lo reclamado.

Si la petición de adjudicación fuera por importe inferior, el letrado o letrada de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá 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 o no aprobación del remate suponga para el deudor, para el propio ejecutante o para terceros acreedores con sus derechos

inscritos, y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. Contra el decreto que apruebe o deniegue el remate cabe recurso directo de revisión ante el tribunal que dictó la orden general de ejecución.

En todo caso, las partes de la ejecución pueden solicitar, de común acuerdo, la celebración de nueva subasta, o proponer otras formas de satisfacción del derecho del ejecutante, conforme a lo previsto por el artículo 640.

E.7. Cesión de remate por ejecutante y acreedores posteriores. Forma de efectuarla. Existencia de sobreprecio. Solo el ejecutante o los acreedores posteriores tienen la facultad de ceder el remate a otra persona para que sea ésta la adjudicataria del bien.

Una vez concluida la subasta, la cesión puede hacerse en cualquier momento. Si no se hubiera efectuado con anterioridad, la cesión se deberá efectuar en el plazo de cinco días que deberá conceder el letrado o letrada de la Administración de Justicia cuando queden los autos pendientes de dictar el decreto de adjudicación y tras haberse pagado, en su caso, el precio de remate.

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, se declarará la quiebra de la subasta y se descontará 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.8. 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.9. 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 párrafo 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 comparecieran sin justa causa. El auto que resolviera 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 22 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 – CON PUJA SECRETA

(Se aplican condiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil establecidas por 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.

¿Puedo comprobar si existen pujas y cuál es el precio máximo que se está ofreciendo durante la celebración de la subasta?

No. Se trata de una subasta **CON PUJA SECRETA**. El Portal de Subastas del BOE tiene prohibido informar sobre la existencia o no de pujas y sobre el precio máximo que se está ofreciendo. Cuando se cierre el periodo de pujas, se publicará el resultado de la subasta indicando si ha habido pujas y cuál ha sido el precio máximo ofrecido.

¿Cuánto dura la celebración de la subasta? ¿Puede prorrogarse el cierre?

La subasta durante veinte días naturales y son improrrogables. Salvo supuestos excepcionales en que la autoridad gestora suspenda la celebración, siempre finalizarán cuando se cumpla exactamente ese plazo.

Aunque se efectúan pujas en los últimos instantes, no habrá fase de prórroga. De hecho, solo el postor que la introduzca tendrá conocimiento del momento en que se ha hecho, ya que siempre será secreta.

¿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.

El sistema preguntará al postor, en el momento de realizar la primera puja, si quiere hacerlo reservando postura.

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.

NOTA IMPORTANTE. Requisitos para la aprobación de la reserva de postura: La reserva de postura se aprobará 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. 652 LEC, en la redacción dada por la Ley Orgánica 1/2025.

¿Es posible que reserve postura sin querer hacerlo?

No. El sistema de puja secreta garantiza que solo se reserva postura cuando el postor lo indique al hacer la primera puja.

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 veinte días hábiles en las de inmuebles. No cuentan a estos efectos los sábados, domingos y festivos, ni los periodos vacacionales 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 un plazo de diez días a la parte demandada para que puedn presentar a alguien que se lo quede por un precio superior.

Ese plazo se inicia automáticamente desde la fecha de finalización de la subasta, sin necesidad de hacer ninguna notificación. Si transcurre el plazo 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 el tiempo de devolución de esos depósitos cuando no se cubren esos porcentajes puede rondar los 30 días hábiles desde la finalización de la subasta de inmuebles, o 20 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. La ley solo tiene en cuenta la reserva de postura del siguiente postor, de modo que, una vez que el portal de subasta informa que la reserva de ese postor cumple los requisitos para que sea admitida, devolveremos los depósitos a todos los demás reservantes. Si ese segundo postor tampoco pagara el precio, se celebraría una nueva subasta.

¿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 ha sido el siguiente mejor precio que cumple las condiciones exigidas, se le dará un plazo para 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.

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.

¿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.

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

La aplicación no permite anular la puja realizada, pero sí es posible rectificar la puja, ofreciendo un precio inferior a otro marcado por el mismo postor previamente, siempre que sea superior a la puja mínima establecida para la subasta. En todo caso, solo será válida la última puja efectuada antes del cierre de la subasta. Es decir, no se admite que un postor se retire de la subasta tras haber efectuado una primera puja, solo podría reducir su importe al mínimo posible.

Por eso, hay que estar bien seguro antes de realizar la primera puja.

¿Puedo hacer mi puja ofreciendo pagar a plazos?

Bajo el régimen de esta subasta, la Ley de Enjuiciamiento Civil prohíbe hacer pujas ofreciendo pagar el precio de forma aplazada.

¿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, que, en el plazo de diez días tras el cierre de la subasta, podría presentar a alguien que ofreciera una cantidad superior a la ofrecida por el postor, siempre que cubra el 50% del valor de subasta, si es un mueble o vehículo, o el 60% del valor, si es un inmueble. También se puede mejorar por cantidades inferiores si con ello se cubre la cantidad reclamada por todos los conceptos.

Si, por ejemplo, el mejor postor ha ofrecido por un inmueble una cantidad que supera el 60% del valor de subasta o que cubre toda la cantidad adeudada, sin llegar al 70%, la parte demandada podría presentar a alguien que se quedara con él por un céntimo más.

Si se subasta la vivienda habitual de la parte demandada ¿Qué precio tengo que ofrecer para adjudicármela?

Tratándose de la vivienda habitual del deudor, no se aprobará el remate por cantidad inferior al 70% de su valor de subasta, salvo que se haga por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los

conceptos. En este caso, no se podrá aprobar el remate de la vivienda por menos del 60% de ese valor.

¿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?

Finalizada la subasta sin que hubiera postores, el demandante no tiene derecho a pedir la adjudicación.

Corresponde a la parte demandada, por sí o a propuesta del ejecutante, el derecho a designar una persona que esté dispuesta a adjudicarse el bien por un importe que sea igual o superior al 50 por ciento de su valor de subasta. También se podría adjudicar por la cantidad suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, sin que pueda ser inferior al 40% del valor de subasta. En este caso, la adjudicación del bien supondría la terminación de la ejecución por completa satisfacción del ejecutante, quedando liberados el resto de bienes que pudieran garantizar el pago de lo reclamado.

Si la petición de adjudicación fuera por importe inferior, el letrado o letrada de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá a la vista de las circunstancias del caso.

Por eso, si compruebas que no ha habido postores en la subasta, y tienes interés en adquirir el bien, puedes ponerte en contacto con la parte demandada para que apruebe la adjudicación a tu favor, previo ingreso del precio que corresponda.

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 un plazo de diez días, a partir del cierre de la subasta, para evitar que el mejor postor se quede con el bien por un precio que no cubre los mínimos porcentajes legales exigidos. El que tenga interés en comprar tendría que contactar con ellos inmediatamente una vez finalizada la subasta.

El deudor puede presentar una persona dispuesta a adquirir el bien por un precio superior al del mejor postor, cuando no llega al porcentaje exigido, cumpliendo los siguientes requisitos:

Si es un inmueble, el deudor tiene que presentar un escrito indicando que otra persona está dispuesta a mejorar el precio de la subasta ofreciendo una cantidad igual o superior al 60% del valor de subasta o que, aun siendo inferior a ese porcentaje, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

La persona indicada por el ejecutado en su escrito deberá haber ingresado previamente en la cuenta de depósitos y consignaciones el importe equivalente al del depósito exigido para participar en la subasta y tendrá un plazo de diez días para pagar el resto del precio ofrecido. Ese plazo se computará a partir del día en que se haya efectuado el ingreso.

Si no efectuara el pago en ese plazo perderá el depósito realizado, que se aplicará a los fines de la ejecución, y se acordará la celebración de una nueva subasta, si fuera necesaria.

Si la mejora es por la cantidad suficiente para lograr la completa satisfacción del crédito del ejecutante, se practique la correspondiente liquidación a los efectos de ingresar la cantidad que falte o devolverle el sobrante que resulte. El ingreso del resto deberá efectuarse también en el plazo de diez días, con apercibimiento de pérdida del depósito.

¿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, con un mínimo del 40% si se trata de un inmueble. 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 veinte 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