**Tribunal de Instancia: SECCIÓN DE LO MERCANTIL 4 CARTAGENA**
CONCURSO ORDINARIO 0000201/2023
Edicto subasta liquidación concurso
**Id. lote: 264046L01 (y ss.)**

# EDICTO
# SUBASTA JUDICIAL ELECTRONICA

**ID Subasta: -264046**
**Régimen aplicable: Ley Eficiencia - Concursal - CON PUJA SECRETA**

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

Que por la SECCIÓN DE LO MERCANTIL 4 CARTAGENA se tramita procedimiento de CONCURSO ORDINARIO número 0000201/2023, en relación con ALFONSO MOLINOS ORTEGA, representado por el/la Procurador/a JOAQUIN ROS NIETO. En dicho expediente se ha ordenado que se celebre subasta, que se sujetará a las siguientes condiciones. El presente edicto se publicará a través del Portal de Subastas del BOE.

## CONDICIONES PARTICULARES

**A.- Bienes subastados:**

**LOTE 1.-**
A.1.- Título de la subasta: **Id. Lote 264046L01 - Piso junto al Monte Sacro, en el centro de Cartagena (vivienda habitual del concursado) (puja mínima admisible: 210.476 €, correspondiente al 70% del valor de subasta).**
A.2.- Descripción: LOTE 1.- (AVISO: Vivienda habitual. Puja mínima: 210.476 €. Existe un crédito privilegiado garantizado por la hipoteca inscripción 4ª, que será cancelada cuando se adjudique el inmueble, junto con las demás cargas registrales. Según informa la Administración Concursal tiene una deuda aproximada por importe de 12.991,46 € de Comunidad de Propietarios y de 5.518,72 € de deuda tributaria de IBI. En cuanto al estado del inmueble se aportan fotografías de abril de 2024). URBANA: Número VEINTICINCO de la propiedad horizontal de la edificación denominada RESIDENCIAL SANTIAGO, BLOQUE I, Fases Comerciales 1 y 2, con fachadas a la Plaza de la Universidad y a la calle Carlos III, Diputación de San Antonio Abad, ciudad de Cartagena. Vivienda de la quinta planta de la escalera 1 Fase 1ª tipo A. Dirección catastral: CL CARLOS III 40(A) Es:1 Pl:05 Pt:A E1-QUINTO A; C.P. 30203 CARTAGENA. Tiene una superficie útil, incluyendo el 50% de terraza y galería cubierta, de 131,05 m2, y edificada, incluyendo el 50% de terraza y galería cubierta, y elementos comunes, de 167,92 m2. Se distribuye en salón- comedor, cocina, recibidor, cinco dormitorios, dos baños, aseo, paso, galería y terraza. CUOTA 1,32 %.
A.3.- Número finca registral: 46267 .Registro de la Propiedad n.º 2 de Cartagena. Matrícula vehículo/referencia catastral: 8342701XG7684S0025PG
A.4.- CRU / IDUFIR: 30014000399584
A.5.- Valor del bien a efectos de subasta: 300.680,00 € .
A.6.- Declaración sobre si el inmueble es o no vivienda habitual. Es vivienda habitual del deudor.
A.7.- 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 informa la Administración Concursal el

inmueble constituye la vivienda habitual del concursado. No se admiten pujas inferiores al 70% de su valor de subasta.
A.8.- Estado actual del inmueble, posibilidad de visitarlo (la inspección del inmueble solo puede ser autorizada o consentida por quien conste como poseedor u ocupante actual del inmueble): Para mas información contactar con la Administradora Concursal: Soraya López Patrocinio, telf. 968355639 - 627105849; correos: soraya@guillamon-abogados.com; soraya.lpatrocinio@gmail.com.
A.9.- Depósito necesario para participar: Para tomar parte en la subasta los postores, previamente a efectuar sus pujas, deberán depositar la cantidad correspondiente al 5% del valor del bien a efectos de subasta, sin que pueda ser inferior a 1.000 euros ni superior a 30.000 euros.

**LOTE 2:**
A.1.- Título de la subasta: **Id. Lote 264046L02 - Lote compuesto por participaciones sociales de QUORUM HISPANIA DOMO, S.L., que suponen el 35,91% de su capital social, de las que es propietario el concursado. La sociedad está inactiva, pero es propietaria de siete garajes, dos trasteros, dos pisos y un local comercial en Jaén, Granada y Cartagena (existe derecho de adquisición preferente en favor de la sociedad y los socios).**
A.2.- Descripción: LOTE 2.- (AVISO. Se reconoce a los socios y a la sociedad un derecho de adquisición preferente, conforme al art 8 (iii) de los estatutos sociales109 LSC. La Administración Concursal informa que, actualmente, la sociedad se encuentra inactiva, aunque es propietaria de doce inmuebles) Lote compuesto por 438.566 participaciones sociales (números 1 al 438.566 propiedad del concursado) correspondientes al 35,91% DEL CAPITAL SOCIAL de la sociedad QUORUM HISPANIA DOMO, S.L., CIF B18976688. Cada participación tiene un valor nominal de un euro, fijándose su valor a efectos de subasta en 437.250,30 euros. dicha mercantil, por título de aportación, es PROPIETARIA DEL PLENO DOMINIO DE LAS SIGUIENTES FINCAS REGISTRALES (se incorporan notas simples actualizadas para conocimiento de las cargas vigentes): Del Registro de la Propiedad nº 3 de Jaén: números 14559 (garaje), 14545 (garaje), 17915 (garaje), 21178 (garaje), 21171 (garaje), 11574 (piso), 17013 (local comercial), 21187 (trastero). Del Registro de la Propiedad nº 7 de Granada: números 1/43249 (garaje) y 6930 (Piso en Carril del Picón, 10, cuyos titulares registrales son personas físicas). Se advierte que esta finca 6930 no consta inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de la mercantil cuyas participaciones se subastan pero, en su escritura fundacional, figura como aportación no dineraria al capital social. Y del Registro de la Porpiedad nº 2 de Cartagena: fincas números 46219/19 (trastero) y 46221/8 (garaje) del Regstro de la Propiedad nº 2 de Cartagena.
A.3.- Valor del bien a efectos de subasta: 437.250,30 € .
A.4.- Estado actual del bien: Para mas información contactar con la Administradora Concursal: Soraya López Patrocinio, telf. 968355639 - 627105849; correos: soraya@guillamon-abogados.com; soraya.lpatrocinio@gmail.com.
A.5.- Depósito necesario para participar: Para tomar parte en la subasta los postores, previamente a efectuar sus pujas, deberán depositar la cantidad correspondiente al 5% del valor del bien a efectos de subasta, sin que pueda ser inferior a 1.000 euros ni superior a 30.000 euros.

**B.- Día, lugar y forma de celebración.** La subasta electrónica se celebrará de forma electrónica a través del portal dependiente de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado, según las condiciones establecidas en él, así como las particulares que constan en el presente edicto y las que se establezcan por esta unidad de subastas como autoridad gestora. 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.

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

La subasta se abrirá a partir de las veinticuatro horas siguientes al momento de la publicación de su anuncio en el Boletín Oficial del Estado y esta publicación se realizará una vez se haya efectuado el pago de la tasa correspondiente por la Administración Concursal.

La subasta admite posturas durante un plazo de veinte días naturales desde su apertura, improrrogable. El Portal de Subastas del BOE no ofrecerá información alguna sobre la existencia de pujas y su cuantía, por lo que tendrán carácter secreto.

Una vez publicada podrá localizarse la subasta en el Portal de Subastas, a través de su buscador, introduciendo en el campo **"ID Subasta"** el número **264046**. Mientras la subasta no se publique puede aparecer la información de que esa subasta no existe.

**CONDICIONES ESPECIALES DE LAS SUBASTAS ACORDADAS POR LAS SECCIONES DE LO MERCANTIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE MURCIA EN FASE DE LIQUIDACION DE CONCURSO DE ACREEDORES, acordadas en Junta de 26 de marzo de 2021.**

**Aplicables a cada uno de los lotes**
**(Se subastan de modo independiente)**

Para el caso de que haya de celebrarse subasta judicial de bienes en fase de liquidación concursal, se establecen las siguientes condiciones especiales:

**PRIMERA. Formación de lotes.** Tratándose de muebles y vehículos, no se subastarán lotes por valor inferior a 6.000 euros. En el caso de que tengan un valor inferior, serán enajenados por el procedimiento de venta directa salvo que, en interés del concurso y a la vista de las características de los bienes, la administración concursal solicite la celebración de subasta.

**SEGUNDA. Documentación e información disponibles. Cancelación de cargas existentes.** Los interesados tienen derecho a conocer el estado actual, físico y jurídico, de los bienes que se subasten. A tal efecto, la administración concursal remitirá a la Unidad de Subastas Judiciales de Murcia toda la información y documentación relevante de que dispongan. La titulación y demás información sobre los inmuebles se facilitará a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado. Se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o que no existan títulos.

La resolución que apruebe el remate o transmita el bien o derecho realizado acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales que no gocen de privilegio especial, si no se hubiese acordado con anterioridad. Tratándose de bienes afectos a éstos últimos se acordará en dicha resolución su cancelación, destinando la cantidad obtenida por la realización del bien al pago del referido crédito con privilegio especial hasta el importe total garantizado y no satisfecho, y de quedar remanente, al pago de los demás créditos, conforme al artículo 155.3 de la Ley Concursal.

**TERCERA. Participación obligatoria del acreedor privilegiado en la subasta. Facultad de ceder el remate.** Si el acreedor privilegiado tiene interés en adquirir el bien subastado deberá participar en la subasta señalada. Su intervención se entenderá realizada con la facultad de ceder el remate a un tercero, salvo manifestación en contrario del acreedor privilegiado. El acreedor privilegiado podrá realizar pujas aunque no concurran más postores. Si no participa en la subasta, se entenderá que no tiene interés en adquirir el bien por dicha vía, sin perjuicio de que pueda interesar su adquisición a través del trámite de venta directa para el caso de que la subasta quede desierta.

**CUARTA. Depósito necesario para participar. Acreedores privilegiados. Devolución inmediata a los postores.** Para tomar parte en la subasta, los postores deberán depositar una cantidad equivalente al 5% del valor fijado para cada lote. En ningún caso, el depósito a realizar será inferior a 1.000 euros ni superior a 30.000 euros, cualquiera que sea el valor del lote. El depósito se efectuará mediante retención de saldo de cuenta corriente, en la forma establecida por el Portal de Subastas del BOE.

Todos los depósitos, salvo el del mejor postor, serán devueltos cuando finalice la subasta. En el caso de que el precio ofrecido por el mejor postor fuera inferior a su depósito, se procederá a la devolución del exceso.

Tratándose de subasta de bienes afectos a créditos con privilegio especial, el acreedor que goce de dicho crédito privilegiado puede quedar exento de realizar el depósito. Para ello, ha de comunicar mediante correo electrónico a la Unidad de Subastas Judiciales de Murcia, la identidad de la persona física que va a representarle en la subasta, justificando su condición. La comunicación puede hacerse desde la remisión de la subasta al BOE y durante su celebración, con una antelación mínima de diez días respecto al del cierre de la subasta.

Si el acreedor privilegiado no realiza la identificación de su representante en el plazo indicado, tendrá que efectuar el correspondiente depósito para participar, que le será devuelto una vez finalizada la subasta, aun en el caso de que resulte ser el mejor postor.

**QUINTA. Puja mínima. Vivienda habitual del concursado**. Los postores que participen en la subasta han de ofrecer como mínimo 100 euros por el bien o lote, cualquiera que sea su valor a efectos de subasta, salvo que el juzgado acuerde una cuantía mayor con carácter previo a la celebración de la subasta a petición razonada de la administración concursal.

Tratándose de inmuebles que constituyan la vivienda habitual del concursado y se encuentren afectos a crédito con privilegio especial, no se admitirán pujas por importe inferior al 70 por ciento del valor de tasación.

El acreedor privilegiado deberá realizar sus pujas en esas condiciones, aunque no concurran otros postores.

No obstante, dadas las limitaciones para participar en la subasta derivadas de su legislación específica, si el primer acreedor privilegiado especial fuera la Agencia Tributaria o cualquier otro ente público al que resulten de aplicación esas normas, el precio mínimo de venta deberá cubrir el 50 por ciento del valor de subasta, si fuera inmueble, o el 30 por ciento si fuera mueble o vehículo. En caso de que la mejor puja no llegue a esos porcentajes, se declarará desierta.

**SEXTA. Forma de celebración de la subasta con puja secreta. Pago de tasa de publicación por el administrador concursal. Suspensión temporal.** La subasta se celebrará a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado. En ella intervendrá la Unidad de Subastas Judiciales de Murcia a fin de que permanezcan en secreto las pujas que realicen los postores. La subasta admitirá postores durante veinte días naturales a partir del día en que sea abierta. La subasta se publicará con una antelación mínima de veinticuatro horas al momento de su apertura o inicio. La publicación está además condicionada a que por el administrador concursal se pague la correspondiente tasa. Una vez remitida la información y documentación al Portal de Subastas, la Unidad de Subastas Judiciales de Murcia comunicará al administrador concursal el enlace de internet desde donde tiene que ser descargado el impreso para su pago. Dicho pago deberá efectuarse a la mayor brevedad posible.

Como la publicidad previa al inicio de la subasta es de solo tres días, si el administrador concursal lo considera preciso para permitir la participación de más interesados, puede solicitar a la Sección de Subastas Electrónicas Provinciales la suspensión de la subasta por un plazo que no puede ser superior a quince días hábiles. Esa petición deberá ser realizada con una antelación mínima de cinco días con respecto al del cierre de la subasta. Acordada la suspensión, la subasta se reanudaría transcurrido el plazo y por el tiempo que restara, permitiendo la incorporación de nuevos postores hasta su finalización.

**SEPTIMA. Plazos para consignación del resto del precio. Supresión de la reserva de postura. Quiebra de la subasta. Destino de la cantidad consignada. Decreto de adjudicación. Cesión de remate. Plazo.** Quien resulte mejor postor ha de ingresar el resto del precio ofrecido en los siguientes plazos: Si el lote o bien subastado es un mueble o vehículo, tiene un plazo de diez días hábiles. Si el bien subastado es inmueble, el plazo será de veinte días hábiles. Estos plazos empiezan a contar desde la fecha de finalización de la subasta, sin necesidad de efectuar notificación personal al mejor postor. El ingreso de esa cantidad se efectuará en la cuenta de la Unidad de Subastas Judiciales de Murcia. Efectuada la consignación, la unidad comunicará al juzgado el resultado de la subasta y transferirá a la cuenta del juzgado el importe total del precio ofrecido. Seguidamente se dictará por el Juzgado de lo Mercantil el correspondiente decreto de adjudicación.

Si en los expresados plazos, el mejor postor no realiza el ingreso del resto del precio ofrecido, perderá su depósito, que se aplicará a los fines del concurso y la subasta resultará quebrada, por lo que se celebrará nuevamente de modo inmediato. En consecuencia, no tendrán efecto las reservas de puja que pudieran realizar los postores, y todos los depósitos, salvo el del mejor postor, serán devueltos en el momento de finalización de la subasta.

La Unidad de Subastas Judiciales de Murcia remitirá nuevamente al Portal de Subastas la subasta que haya resultado quebrada para que se celebre en las mismas condiciones, salvo en lo que respecta al importe que han de depositar los postores, que podrá ser incrementado a la vista de las circunstancias que concurran.

Solo el acreedor privilegiado puede participar en la subasta con la facultad de ceder el remate a un tercero. Esta cesión deberá efectuarse dentro de los veinte días hábiles siguientes a la finalización de la subasta mediante comparecencia ante el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil, con asistencia del cesionario, el que deberá aceptar la cesión, previa o simultáneamente al pago del precio del remate, que deberá acreditarse documentalmente. No se concederá nuevo plazo para ceder el remate.

**OCTAVA. Subasta desierta. Efectos.** En el caso de que no haya postores, se declarará desierta la subasta y se instará a la administración concursal para que proceda a la venta directa del bien por el mejor precio posible. Si no hubiera ofertas, se podrá entregar el bien o lote subastado a una organización sin ánimo de lucro, o, en último término, se procederá a su destrucción.

No obstante, en el caso de que el bien estuviese afecto a un crédito con privilegio especial, se dará traslado de la mejor oferta al acreedor privilegiado para que, en el plazo de diez días, pueda solicitar la dación en pago del bien por precio igual o superior a la mayor suma ofertada, hasta el valor de su privilegio. También puede manifestar si admite la venta a ese tercero por la cantidad ofrecida, la cual sería percibida por el acreedor privilegiado. En ambos casos, el resto del crédito privilegiado no cubierto con la venta quedaría calificado dentro del concurso con la calificación que corresponda.

En el caso de que, en el plazo conferido, el acreedor privilegiado no realice manifestación alguna, se entenderá finalizada la liquidación respecto al bien subastado. Una vez liquidados el resto de bienes, y a solicitud de la administración concursal, se procederá a la conclusión del concurso con este bien sin liquidar, pudiendo el acreedor hipotecario perseguirlo ante los juzgados de primera instancia.

El resto de condiciones generales por las que se rige esta subasta no previstas en los párrafos anteriores serán las establecidas por la Ley de enjuiciamiento civil para las subastas acordadas en la vía de apremio.

Y en cumplimiento de lo acordado libro el presente en Murcia, a 24 de septiembre de 2026.
EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA

**Unidad de Subastas Judiciales de la Región de Murcia**

En Twitter-X: @subastas_murcia

# INFORMACION COMPLEMENTARIA
# SUBASTA CONCURSAL - CON PUJA SECRETA

**(Condiciones aprobadas por las Secciones de lo Mercantil de la Región de Murcia)**

**NOTA.-** Esta información se facilita a los interesados por la Unidad de Subastas Judiciales de la Región de Murcia. Es la autoridad gestora de las subastas acordadas en fase de liquidación concursal por las Secciones de lo Mercantil de la Región de Murcia. Estas subastas se celebran a través del Portal de Subastas del BOE según las condiciones que se explican en este documento.

## ¿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:

*JUZGADO 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 juzgado, 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 administrador concursal ¿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 en el que el tribunal ha acordado lal subasta.

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 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, consulta con tu 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.

## Soy acreedor privilegiado porque soy titular de un crédito hipotecario sobre el bien subastado. ¿Puedo no participar y pedir después la adjudicación? ¿Puedo pujar, aunque no haya más postores? ¿Tengo que hacer el depósito previo? ¿Puedo ceder el remate?

Según las condiciones de estas subastas en fase de liquidación concursal, si, el acreedor privilegiado tiene interés en adquirir el bien subastado, tiene la obligación de participar en la subasta acordada. Su intervención se entiende realizada con la facultad de ceder el remate a un tercero, a la que renunciará si solicita la adjudicación en nombre propio.

El acreedor privilegiado puede realizar pujas en cualquier momento, aunque no concurran más postores.

Si no participa en la subasta, se entiende que no tiene interés en adquirir el bien por dicha vía, sin perjuicio de que pueda interesar su adquisición a través del trámite de venta directa para el caso de que la subasta quede desierta.

Tratándose de subasta de bienes afectos a créditos con privilegio especial, el acreedor que goce de dicho crédito privilegiado puede quedar exento de realizar el depósito. Para ello, tendría que comunicar mediante correo electrónico a la Unidad de Subastas Judiciales de la Región de Murcia, la identidad de la persona física que va a representarle en la subasta, justificando su condición. La comunicación puede hacerse desde la remisión de la subasta al BOE y durante su celebración, con una antelación mínima de diez días respecto al del cierre de la subasta.

Si el acreedor privilegiado no realiza la identificación de su representante en el plazo indicado, tendría que efectuar el correspondiente depósito para participar, que le sería devuelto una vez finalizada la subasta, aun en el caso de que resulte ser el mejor postor.

## Esta es una SUBASTA CON PUJA SECRETA. ¿Cómo funciona?

La subasta con puja secreta se establece para que los interesados hagan sus pujas por el valor razonable que para ellos tienen los lotes subastados en función de sus intereses, sin depender su oferta de la existencia o no de otros postores o de los precios que puedan ofrecer. Este tipo de subasta se considera especialmente efectivo en situaciones en las que alguno de los participantes disponga de datos o información respecto a los bienes subastados que le permitan conocer que valen mucho más de lo que puedan ofrecer otros postores a la vista de la información publicada a través del Portal. Con ello se pretende incrementar el precio resultante de la subasta y concluir la liquidación concursal del modo más satisfactorio.

**La subasta tiene estas condiciones:**

**PRIMERA. Iniciada la celebración de la subasta, se ocultará toda información relativa a la existencia de participantes y los precios que hubieran podido ofrecer. Todas las pujas que se realicen dentro de la subasta tendrán carácter secreto.**

**SEGUNDA. Los interesados pueden realizar sus pujas durante el periodo de veinte días naturales determinando libremente su importe, sin sujeción a tramos de pujas prestablecidos. El portal permite que el postor pueda modificar al alza o a la baja su primera puja. Sólo será tenida en cuenta la última que haya confirmado dentro del periodo de celebración.**

**TERCERA. La subasta finalizará exactamente a la hora de cierre establecida, sin posibilidad de prórroga o prolongación, salvo que la administración concursal haya solicitado la suspensión en la forma establecida en las condiciones especiales de la subasta.**

**CUARTA. Durante el proceso de realización de pujas el Portal de Subastas del BOE informará al postor que está haciendo reserva de postura. No obstante, se recuerda que, según las condiciones establecidas por las Secciones de lo Mercantil de la Región de Murcia, la reserva de postura no tiene efecto. La falta de pago del precio por el mejor postor da lugar a la pérdida del depósito efectuado para participar, que se aplicará a los fines del concurso, y se procederá a la celebración de nueva subasta en la que se podrá acordar un incremento de la cantidad a depositar como fianza. Por consiguiente, los depósitos efectuados para participar, salvo el del mejor postor, serán devueltos el mismo día o el día hábil siguiente a la finalización de la subasta. El reintegro inmediato en la cuenta del depositante servirá como medio de notificación de que no ha sido el mejor postor.**

**QUINTA. Concluido el periodo de pujas, el letrado de la Administración de Justicia de la Unidad de Subastas Judiciales de Murcia solicitará al Portal de Subastas del BOE información sobre si ha habido pujas y quién ha sido el mejor postor. Facilitada su identidad y datos de contacto, si el precio ofrecido cubre el mínimo previsto en las condiciones de la subasta, se le informará cómo tiene que pagar el resto del precio ofrecido en el plazo que se haya establecido.**

**La participación en la subasta supone la aceptación por el postor de las anteriores condiciones.**

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

En esta subasta con puja secreta, el Portal de Subastas no publica información sobre si ha habido alguna puja y sobre cuál es el precio máximo que se está ofreciendo.

Esto supone, además, el sistema no informará a quien esté siendo mejor postor en ese momento sobre si algún otro postor ha introducido una puja superior a la suya. Esta información sí la facilita cuando la puja máxima es visible en el portal.

## ¿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?

En las condiciones aprobadas por las Secciones de lo Mercantil de la Región de Murcia, no está permitida esa posibilidad para las subastas acordadas en fase de liquidación concursal. Además, según la redacción actual de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicable supletoriamente a estas subastas, no está permitido hacer pujas ofreciendo pagar el precio de forma aplazada.

## Estoy interesado en un bien y necesito unos días más para obtener información del bien subastado. ¿Podría solicitar que se retrasara unos cuantos días más la fecha de finalización de la subasta?

En las condiciones aprobadas por las Secciones de lo Mercantil de la Región de Murcia, está previsto que, como la publicidad previa al inicio de la subasta es muy reducida, si el administrador concursal lo considera preciso para permitir la participación de más interesados, puede solicitar a la Unidad de Subastas la suspensión de la subasta iniciada por un plazo que no puede ser superior a quince días naturales. Esa petición deberá ser realizada con una antelación mínima de cinco días con respecto al del cierre de la subasta. Acordada la suspensión, la subasta se reanudaría transcurrido el plazo y por el tiempo que restara, permitiendo la incorporación de nuevos postores hasta su finalización.

## ¿Se prorroga la subasta si algún postor realiza una puja en la última hora anterior al cierre inicialmente previsto?

En esta subasta, el Portal de Subastas del BOE no admite prórroga alguna, por el hecho de que un postor dentro de la última hora antes del cierre. Por eso, la subasta finalizará siempre a la hora de cierre prevista.

## ¿Por qué en esta subasta no puedo hacer 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.

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 quiénes son los siguientes postores con reserva y nos transfiera sus depósitos.

**PERO EN ESTA SUBASTA, SALVO QUE SE DIGA EXPRESAMENTE LO CONTRARIO, NO SE ADMITEN LAS RESERVAS DE POSTURA.** Aunque el portal de subasta lo permita con carácter general, debes saber que una de las condiciones especiales de esta subasta es que no se admite la reserva de postura.

Quien resulte mejor postor ha de ingresar el resto del precio ofrecido en los siguientes plazos: Si el lote o bien subastado es un mueble o vehículo, tiene un plazo de diez días hábiles. Si el bien subastado es inmueble, el plazo será de veinte días hábiles.

Si en los expresados plazos, el mejor postor no realiza el ingreso del resto del precio ofrecido, perderá su depósito, que se aplicará a los fines del concurso y la subasta resultará quebrada, por lo que se celebrará nuevamente de modo inmediato. En consecuencia, no tendrán efecto las reservas de puja que pudieran realizar los postores, y todos los depósitos, salvo el del mejor postor, serán devueltos en el momento de finalización de la subasta.

La Unidad de Subastas Judiciales remitirá nuevamente al Portal de Subastas la subasta que haya resultado quebrada para que se celebre en las mismas condiciones, salvo en lo que respecta al importe que han de depositar los postores, que podrá ser incrementado a la vista de las circunstancias que concurran.

Se reitera que, excepcionalmente, si la Sección de lo Mercantil podría ordenar que se admita la reserva de postura, y decidir si procede o no aprobar el segundo precio apreciando las circunstancias y los intereses del concurso.

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

Según las condiciones de estas subastas en fase de liquidación concursal, sólo el llamado acreedor privilegiado puede participar en la subasta con la facultad de ceder el remate a un tercero. Esta cesión debe efectuarse dentro de los VEINTE DÍAS HÁBILES siguientes a la finalización de la subasta mediante comparecencia ante el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil, con asistencia del cesionario, el que deberá aceptar la cesión, previa o simultáneamente al pago del precio del remate, que deberá acreditarse documentalmente. No se concederá nuevo plazo para ceder el remate.

También puede hacerse la cesión mediante escrito firmado electrónicamente por cedente y cesionario, en la forma prevista por el art. 647.3 LEC. Es decir, adjuntando la documentación que acredite, en su caso, la representación en que actúan, si no constara ya en el expediente.

Los demás postores no pueden pedir al tribunal que adjudique a otra persona el bien por el que él ha pujado.

## Si he participado en la subasta ¿Cuándo se me devuelve el depósito?

En esta subasta con puja secreta, la Unidad de Subastas ordenará inmediatamente la devolución de tu depósito en el momento en que el portal de subastas le comunica que la subasta ha concluido. Esto se hace así porque en esta subasta la reserva de postura no tiene ningún efecto, y en el caso de que no se pague el precio por el mejor postor, la subasta se celebrará de nuevo.

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

En el caso de que no haya postores, se declarará desierta la subasta y se instará a la administración concursal para que proceda a la venta directa del bien por el mejor precio posible. Si no hubiera ofertas, se podrá entregar el bien o lote subastado a una organización sin ánimo de lucro, o, en último término, se procederá a su destrucción.

No obstante, en el caso de que el bien estuviese afecto a un crédito con privilegio especial, se dará traslado de la mejor oferta al acreedor privilegiado para que, en el plazo de diez días, pueda solicitar la dación en pago del bien por precio igual o superior a la mayor suma ofertada, hasta el valor de su privilegio. También puede manifestar si admite la venta a ese tercero por la cantidad ofrecida, la cual

sería percibida por el acreedor privilegiado. En ambos casos, el resto del crédito privilegiado no cubierto con la venta quedaría calificado dentro del concurso con la calificación que corresponda.

En el caso de que, en el plazo conferido, el acreedor privilegiado no realice manifestación alguna, se entenderá finalizada la liquidación respecto al bien subastado. Una vez liquidados el resto de bienes, y a solicitud de la administración concursal, se procederá a la conclusión del concurso con este bien sin liquidar, pudiendo el acreedor hipotecario perseguirlo ante las secciones civiles de los tribunales de instancia.

## ¿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 sido el mejor postor, ¿Qué plazo tengo que pagar el precio y dónde tengo que hacer el ingreso?

Si 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. Tampoco los periodos vacaciones de agosto y navidad.

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

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

Según las condiciones aprobadas por las Secciones de lo Mercantil de la Región de Murcia, si en los expresados plazos no se realiza el ingreso del resto del precio ofrecido, el mejor postor perderá la consignación realizada, que se aplicará a los fines del concurso, y la subasta se declarará en quiebra.

La Unidad de Subastas remitirá nuevamente al portal la subasta que haya resultado quebrada para que se celebre en las mismas condiciones, salvo en lo que respecta al importe que han de depositar los postores, que podrá ser incrementado a la vista de las circunstancias que concurran.

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.

## ¿Es verdad que si ofrezco 100 euros puedo asegurarme la compra de cualquier bien sin dar posibilidad que otros mejoren mi precio después de la subasta? ¿Y si es la vivienda habitual del deudor?

Así es. Según las condiciones aprobadas por las Secciones de lo Mercantil de la Región de Murcia, los postores que participen en la subasta han de ofrecer como mínimo 100 euros por el bien o lote, cualquiera que sea su valor a efectos de subasta, para asegurarse la compra.

Sólo se exigirá una cantidad mayor cuando el tribunal señale un precio mínimo previamente a la celebración de la subasta o se trate de inmuebles que constituyan la vivienda habitual del concursado y se encuentren afectos a créditos con privilegio especial. En este último caso, no se admitirán pujas por importe inferior al 70 por ciento del valor de tasación.

El acreedor privilegiado debe realizar sus pujas en esas condiciones, aunque no concurran otros postores.

El inconveniente que tiene ofrecer el precio mínimo en la subasta con puja secreta es que no se dispone información de lo que puedan haber pujado otros postores, por lo que el interesado en adquirir el bien debe ofrecer un precio acorde con su valor real. Ofrecer cantidades ridículas puede resultar inútil.

Y, al contrario de lo previsto por la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), en esta subasta no está permitido que, una vez finalizada, otra persona pueda mejorar el precio resultante. Si se cubre el mínimo exigido, el bien se adjudicará al que resulte mejor postor y pague el precio ofrecido.

## ¿Es verdad que los bienes se transmiten libres de embargos e hipotecas, aunque lo fueran de fecha anterior al concurso?

Salvo que otra cosa se acuerde en las condiciones particulares de la subasta, la resolución que apruebe el remate o transmita el bien o derecho realizado acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales que no gocen de privilegio especial, como los embargos.

Tratándose de bienes afectos a créditos que gocen de privilegio especial, como las hipotecas, también se acordará su cancelación. Se destinará la cantidad obtenida en la subasta al pago del referido crédito

con privilegio especial hasta el importe total garantizado y no satisfecho, y de quedar remanente, al pago de los demás créditos reconocidos en el concurso.

En consecuencia, el bien se transmitirá libre de esas hipotecas y embargos y el comprador podrá pedir al tribunal que ordene su cancelación en el Registro de la Propiedad.

No obstante, a veces no todas las cargas se cancelan. Las cargas que no fueran inherentes al propio concurso de acreedores porque, por ejemplo, garantizan deudas que no son de la persona concursada, no serían canceladas y el comprador en subasta respondería de su pago con la finca adquirida.

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

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, se dicta por el tribunal el auto o decreto de adjudicación, por el que se transmite el bien objeto de la subasta. Ese documento no tiene coste alguno para los interesados.

La entrega podría realizarse una vez que se ha pagado todo el precio de remate, pero eso tiene que valorarlo el administrador concursal. Verificado el pago, puedes ponerte en contacto con el administrador concursal para que, si lo considera oportuno y tiene garantías de que será conservado debidamente, te entregue los bienes a la mayor brevedad, especialmente si corren riesgo de deteriorarse o perderse, mientras el tribunal dicta el decreto de adjudicación.

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 o de Bienes Muebles, si fuera un vehículo. 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.

Precisamente, la inscripción posterior de los inmuebles en los Registros de la Propiedad o de los vehículos en el Registro de Bienes Muebles, puede demorarse en los casos en que se exija que se notifique a todos los embargantes y acreedores hipotecarios la cancelación de sus cargas. Mientras no se cumpla ese trámite no podrá entregarse el mandamiento que permita poner a nombre del interesado los bienes que ha comprado.

Además, antes de registrar la compra, hay que pagar los impuestos que procedan, IVA o Transmisiones Patrimoniales, Es importante consultar al administrador concursal para que te confirme si va a girar factura por la venta. 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 o de impuestos sobre vehículos que el concursado no haya pagado y no estén prescritos. Compruebe el plan de liquidación. Recomendamos consultar el estado de esas deudas con el administrador concursal y con asesores expertos que le oriente sobre el total coste que suponga la transmisión.

**PAGO DE PLUSVALIA.-** En concreto, la Audiencia Provincial de Murcia tiene declarado con carácter general que en las subastas en fase de liquidación concursal puede ser a cargo del comprador el pago del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Así se declara por Auto 0081/2016, de fecha 23 de marzo.

## 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.

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