SECCIÓN CIVIL 6 MURCIA
EJECUCION DE TITULOS JUDICIALES 0000388/2024
Edicto subasta división de cosa común - voluntaria
Id. Subasta: 266322

EDICTO
SUBASTA JUDICIAL ELECTRONICA

ID Subasta-266322
Régimen aplicable: Ley Eficiencia - Voluntaria - 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 el Tribunal de Instancia, SECCIÓN CIVIL 6 MURCIA se tramita procedimiento de EJECUCION DE TITULOS JUDICIALES número 0000388/2024, a instancias de JUAN CARLOS FERNANDEZ CASAS, representado por el/la Procurador/a JUSTO PAEZ NAVARRO en el que interviene también JUANA ROCA GARCIA, representado por el/la Procurador/a , 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 Judiciales del Ministerio de Justicia.

CONDICIONES PARTICULARES

A.- Bien subastado:

A.1.- **- Id. lote: 266322L01 - Finca registral 11871. Piso en Alcantarilla (subasta para la división de cosa común, con condiciones especiales. Con puja secreta. Sin prórroga. Puja mínima admisible: 40.000 euros. Venta libre de cargas registrales. Está a disposición de los copropietarios, a quienes corresponde autorizar las visitas a los interesados)**
A.2.- Descripción: (AVISO: Subasta para la división de cosa común, con condiciones especiales. No existe tasación. Puja mínima admisible: 40.000 euros. Con puja secreta y sin prórroga. Se vende libre de cargas registrales. Aunque conste inscrita una hipoteca a favor de Caja Postal, se informa que el crédito garantizado está pagado, pendiente de cancelación registral. Las visitas deberán ser autorizadas por los copropietarios) URBANA. NUMERO QUINCE. Vivienda en planta sexta, tipo B1, del edificio en término de Alcantarila, Avda. Martínez Campos. Dirección catastral: AV MARTINEZ CAMPOS 17 Es:2 Pl:06 Pt:0B E/P/P/ 2/06/0B C.P. 30820 ALCANTARILLA. Con una superficie útil de 85,95 m2. Se compone de tres dormitorios, salón, cocina, baño, aseo, terraza lavadero y terraza a la calle. Cuota 7%.
A.3.- Número de finca registral: 11871. Registro de la Propiedad de Alcantarilla,, .
A.4.- CRU / IDUFIR: 30036000030137
A.5.- Referencia catastral: 6642807XH5064B0014PT.
A.6.- Cargas registrales hasta el momento de facilitarse la información: Hipoteca Caja Postal, pagada, pendiente de cancelar.. Pueden variar posteriormente y que todas las que aparezcan hasta el momento en que se presente el decreto de adjudicación en el Registro de la Propiedad sean asumidas por el comprador en subasta. Hay que comprobar las condiciones particulares de este edicto y conocer qué se establece al respecto.
A.7.-- Valor del bien a efectos de subasta: 70.000,00 €.
A.8.- Situación posesoria que consta en el expediente judicial. Posibilidad de examinar el bien: Según el decreto de subasta, no consta la situación posesoria. Según informa la parte ejecutante, la vivienda está a disposición de ambos copropietarios, a quienes corresponde autorizar la visita del inmueble.
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 porcentaje legalmente previsto en

relación con el valor del bien a efectos de subasta o la que conste en las condiciones especiales de esta subasta.

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 y las particulares que constan en el presente edicto. 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 parte solicitante de la subasta, salvo que tenga derecho de asistencia jurídica gratuita.

Una vez publicada, la subasta podrá localizarse en el Portal de Subastas, a través de su buscador, introduciendo en el campo **"ID Subasta"** el número **266322**. Mientras la subasta no se publique puede aparecer la información de que esa subasta no existe.

La subasta admite posturas durante un plazo de veinte días naturales desde su apertura, y no existe fase de prórroga. Durante la celebración, no se facilitará información sobre la existencia de pujas ni de su cuantía, ya que tiene carácter secreto.

El Portal del Subastas del BOE informa de la aplicación del régimen de esta subasta **CON PUJA SECRETA,** 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".***

CONDICIONES ESPECIALES DE ESTA SUBASTA

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

CONDICIONES ESPECIALES DE LA SUBASTA ID. 266322 (DIVISIÓN DE COSA COMUN)

1. El valor de subasta del inmueble se fija en 70.000 €. No existe tasación alguna en la que se haya basado esa valoración.
2. El precio inicial mínimo para aprobar de remate es de 40.000 €. No se admitirán ofertas por debajo de ese importe. Si no hubiera pujas, se celebrará nueva subasta en las mismas o distintas condiciones.
3. El depósito para participar en subasta es del 5% del valor de subasta (3.500 €), sin que los copropietarios de la vivienda deban efectuar depósito alguno para poder participar. En caso de impago, el depósito se aplicará al pago de los gastos de la ejecución y, en lo que exceda, se percibirá por los copropietarios en concepto de daños y perjuicios.
4. Los copropietarios de la vivienda podrán intervenir o no en el desarrollo de la subasta, aunque no intervengan otros postores. Para poder hacerlo, ellos, o sus representantes, deberán registrarse en el Portal de Subastas del BOE.

5. La subasta se desarrollará, salvo las particularidades expuestas y solicitadas aquí, con el sistema legal propio de la Ley de Enjuiciamiento de Civil vigente, establecido por la Ley Orgánica 1/2025. Entre otras condiciones, se establece que las pujas tendrán carácter secreto y se suprime la fase de prórroga. Las reservas de postura no se admitirán si suponen pérdida de precio con respecto a la oferta del primer postor, conforme prevé el art. 653 LEC.
6. El copropietario mejor postor podría descontar del precio ofrecido el que correspondiente a su participación indivisa en la propiedad de la vivienda subastada.
7. El plazo para pagar el resto del precio ofrecido es de veinte días hábiles. El plazo comenzará de modo automático a partir del día siguiente al cierre de la subasta.
8. Aunque en el Registro de la Propiedad conste la existencia de una hipoteca a favor de Caja Postal, constituida el año 1996, para garantizar la devolución de un préstamo de 30.050,60 euros, dicho préstamo está pagado, pendiente de cancelación registral. La parte ejecutante intentará aportar el correspondiente certificado de pago.
9. En consecuencia, el piso se vende libre de cargas registrales. Si aparecieran nuevas cargas registrales, deberán ser canceladas. A tal fin, el copropietario responsable deberá hacer frente a su pago, descontándose, en su caso, del importe obtenido con la venta del bien. Si no fuera posible esa cancelación, el postor podrá solicitar que se deje sin efecto la subasta.
10. Los gastos del procedimiento serán asumidos por el propietario que ha provocado esta ejecución. Los impuestos se pagarán según ley.
11. No consta que el inmueble esté ocupado, por lo que se considera que ambos copropietarios lo tienen a su disposición. Las visitas solo podrán ser efectuadas previa autorización de cualquiera de ellos.

El resto de condiciones generales por las que se rige esta subasta no prevista en los párrafos anteriores serán las establecidas por la Ley de enjuiciamiento civil para las subastas acordadas en la vía de apremio tras la reforma efectuada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

Y en cumplimiento de lo acordado libro el presente en Murcia, a 14 de octubre 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 DE DIVISIÓN DE COSA COMÚN - CON PUJA SECRETA

(Condiciones establecidas en subastas para la división de la cosa común)

NOTA.- Esta información se facilita por la Unidad de Subastas Judiciales de la Región 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 tribunales de otros territorios.

¿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 dígitos: (**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



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 juzgado, 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.

Soy uno de los copropietarios del 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?

Para responder a esas preguntas debes comprobar las condiciones especiales de cada subasta, que constan en el edicto que incorporamos al portal como archivo adjunto Suele establecerse que, si uno de los copropietarios tiene interés en adquirir el bien subastado debe participar obligatoriamente en la subasta señalada, y que su intervención puede entenderse realizada con la facultad de ceder el remate a un tercero. Frecuentemente, el copropietario puede realizar pujas, en cualquier momento, aunque no concurran más postores. También suele establecerse que, si no participa en la subasta, se entiende que no tiene interés en adquirir el bien por dicha vía, y no podrá pedir posteriormente la adjudicación.

Pero siempre has de comprobar si esas condiciones constan o no en el edicto de cada subasta.

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. El Portal de Subastas del BOE, durante la celebración de la subasta, ocultará toda información relativa a la existencia de participantes y los precios que hubieran podido ofrecer. Gracias a esa puja de cobertura, 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 ir elevando o reduciendo el importe su primera puja, y solo 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.

CUARTA. Concluido el periodo de pujas, el Portal de Subastas del BOE publicará información sobre si ha habido pujas e informará a la oficina judicial 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 sobre 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 participar en la subasta con la posibilidad de ceder el remate a un tercero?

Sólo es posible que un postor no propietario del bien subastado ceda el remate a un tercero si lo prevén las condiciones del edicto de la subasta.

¿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 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.

Aunque el portal de subasta lo permita con carácter general, debes comprobar en las condiciones especiales de esta subasta **SI SE ADMITE O NO 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 indicados en las condiciones de la subasta.

Si se admite la reserva de postura y no se establece otra cosa, será de aplicación el art. 652.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), según el cual, solo se admitirá la reserva si el precio ofrecido por el reservante, más el depósito que pierde el primer postor, igualan o superan el precio ofrecido por éste.

Si no hubiera reservas de postura admisibles, la Unidad de Subastas dará cuenta al tribunal que ha ordenado la subasta a fin de que resuelva sobre la necesidad de celebrar nueva subasta y mantener o modificar sus condiciones de celebración.

¿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?

El plazo para pagar el resto del precio, que será el fijado en las condiciones particulares de la subasta, empieza al día siguiente de su finalización. 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.

La cuenta donde tienes que hacer el ingreso es la cuenta del expediente judicial, de 16 dígitos que aparece en el encabezamiento del certificado de mejor postor de la subasta. Como el depósito inicial para participar se considera parte del precio, sólo habría que ingresar la diferencia hasta cubrir el que se ha ofrecido en la subasta.

El ingreso en cuenta puedes hacerlo de distintas formas. En el portal web del Ministerio de Justicia existe un enlace desde donde puedes obtener toda la información. Especialmente, debes tener cuidado si realizas transferencia desde una entidad distinta del Banco Santander, ya que tienen que abonarse en esta cuenta de veinte dígitos: IBAN: ES55 0049 3569 9200 0500 1274, que también aparece en el certificado del mejor postor. Este es el enlace:

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

Especialmente útil es la posibilidad de hacer el ingreso a través de Internet, accediendo al portal facilitado en Carpeta Justicia (https://carpeta.justicia.es), mediante tarjeta de crédito o débito emitida por cualquier entidad, sin comisión alguna para la ciudadanía. El sistema dispone de una pantalla donde identificar debidamente el destino del ingreso, así como facilidades guiadas para la introducción de los datos de la tarjeta donde se efectuará el cargo. Dispondrás también de la correspondiente confirmación de que el ingreso ha llegado a la cuenta del órgano judicial correspondiente.

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

Según las condiciones especiales que suelen establecer por el tribunal, si en los expresados plazos no se realiza el ingreso del resto del precio ofrecido, el mejor postor perderá la consignación realizada.

Salvo que se establezca otra cosa, conforme a lo dispuesto por el art. 652 de la Ley de enjuiciamiento civil, si, en el plazo fijado, no consignase el rematante el complemento del precio, quedará sin efecto el remate inicial. 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.

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

Si resulto adjudicatario, ¿Qué cargas del Registro de la Propiedad tengo que asumir y pagar, en su caso?

Al tratarse de una subasta voluntaria o de división de cosa común, el comprador en subasta tiene que hacer frente al pago de todas las cargas que consten sobre la finca en el Registro de la Propiedad y que sean anteriores al momento en que se presenta en esa oficina el decreto de adjudicación de esa finca.

A diferencia de lo que ocurre en el procedimiento de ejecución dineraria o hipotecaria, si durante el procedimiento se ha expedido alguna certificación de cargas, ésta no tiene el efecto de poder cancelar todas las inscripciones a anotaciones sobre la finca después de haberse expedido.

En consecuencia, se debe comprobar en las condiciones del edicto de la subasta qué pasaría si aparecieran nuevas cargas no tenidas en cuenta al sacar a subasta el bien y si el comprador pueda no asumir su pago. Si en el edicto no se dice nada, el comprador se subrogaría en todas ellas y si fueran embargos o hipotecas, tendría que hacer frente a ellos para evitar la subsiguiente ejecución.

Ya he pagado el precio del 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 Letrado de la Administración de Justicia del tribunal competente el llamado decreto de adjudicación, por el que se transmite el objeto de la subasta. Ese documento no tiene coste alguno para los interesados.

La entrega se realizará en la forma establecida, en su caso, por las condiciones del edicto de esta subasta.

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.

Además, 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, salvo que en las condiciones de la subasta se prevea otra cosa, 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 no se hayan pagado y no estén prescritos. Recomendamos consultar con asesores expertos que le oriente sobre el total coste que suponga la transmisión.

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.