

# Índice

<b>Introducción .....</b>	<b>12</b>
<b>Nota Final.....</b>	<b>14</b>
 <b>CAPÍTULO I : LA SUBASTA DE BIENES Y DERECHOS</b>	
<b>¿Qué es una subasta?.....</b>	<b>17</b>
<b>¿Cómo podemos enterarnos de la existencia de las subastas? .....</b>	<b>17</b>
<b>¿Qué debo conocer para acudir a una subasta?.....</b>	<b>18</b>
<b>¿Quién subasta? .....</b>	<b>19</b>
<b>¿Qué se subasta? .....</b>	<b>20</b>
<b>Tipos de subastas .....</b>	<b>21</b>
La Subasta Administrativa o Institucional .....	22
La Subasta Privada .....	23
Subasta de inmovilizado bancario (gestión de carteras) .....	24
La Subasta Judicial .....	25
La Subasta Extrajudicial .....	26
<b>¿Dónde y cuándo se subasta?.....</b>	<b>27</b>
Internet como opción de futuro.....	27
<b>Reglas de la subasta .....</b>	<b>28</b>
¿Quién puede participar? .....	29
¿Cómo pujo?.....	29
¿Desde donde empiezo a pujar?.....	30
¿Y si me quedo con un lote?.....	31
<b>Consejos prácticos. ....</b>	<b>32</b>

## **CAPÍTULO II : LAS SUBASTAS JUDICIALES**

<b>El Procedimiento en la Subasta Judicial .....</b>	<b>36</b>
<b>El lugar de la subasta.....</b>	<b>37</b>
Los Juzgados .....	37
Reparto geográfico de las subastas.....	38
<b>Los bienes subastados .....</b>	<b>40</b>
Los inmuebles .....	42
Ubicación de los inmuebles respecto al lugar de la subasta .....	43
<b>Los Actores o Participantes.....</b>	<b>44</b>
Ejecutante (o la parte actora).....	45
La banca .....	45
El resto .....	47
Ejecutado, embargado o demandado.....	47
Jueces, Abogados y Procuradores .....	47
Tasadores, Peritos y Agentes Inmobiliarios .....	48
Tasadores .....	48
Inmobiliarias .....	48
Peritos .....	49
Registradores de la Propiedad.....	49
Profesionales de la Subasta, Inversores y Público en general .....	50
Profesionales de la Subasta .....	50
Inversores .....	51
Público en general .....	51
<b>El futuro.....</b>	<b>51</b>

## **CAPÍTULO III : INTERPRETACIÓN DE LA L.E.C. 1/2000 RESPECTO A LAS SUBASTAS JUDICIALES**

<b>La regulación en la L.E.C. 1/2000 de la fase de realización de los bienes afectados a la ejecución.....</b>	<b>52</b>
Convenios de realización .....	53
Agilidad en el procedimiento .....	53
Protección de terceros .....	53
Cargas y avalúo.....	53
Ocupantes del inmueble subastado .....	54
Publicidad de las Subastas Judiciales.....	54
Nuevas vías de financiación de una Subasta Judicial.....	55
Conclusión .....	55

**Realización de bienes embargados en la L.E.C. 1/2000.....56**

<b>La Subasta Judicial de bienes inmuebles conforme a la regulación de la L.E.C. 1/2000 .....</b>	<b>58</b>
Avalúo de los bienes embargados.....	58
Existiendo acuerdo entre ejecutante y ejecutado sobre el valor del bien .....	58
A falta de acuerdo entre ejecutante y ejecutado sobre el valor del bien (Art. 637-639 L.E.C.): <u>peritación</u> .....	58
Valoración de inmuebles para su Subasta Judicial .....	59
Certificación de dominio y cargas .....	60
Información de las cargas extinguidas o aminoradas.....	60
Comunicación de la ejecución .....	62
A los titulares de derechos, con asientos posteriores al que se ejecuta, que consten en la certificación de cargas.....	62
A los titulares de derechos, con asientos posteriores al que se ejecuta, que no consten en la certificación de cargas.....	62
A los arrendatarios y ocupantes de hecho.....	62
Anuncio de la Subasta Judicial .....	63
Realización de bienes inmuebles .....	66
Convenio de realización: Art. 640 L.E.C.....	66
Realización por persona o entidad especializada: Art. 641 L.E.C.: la llamada “Subasta Privada” .....	68
Subasta Judicial (sistema ordinario) .....	71
El proceso de la Subasta Judicial .....	71
El final de la Subasta Judicial tras la adjudicación del inmueble subastado .....	71
Aceptación de las cargas.....	71
Hipoteca del derecho de remate.....	71
Posible anulación de la adjudicación .....	71
Destino de las sumas obtenidas en la Subasta Judicial de inmuebles. ....	72
Inscripción de la adquisición y cancelación de cargas.....	72
Posesión judicial y ocupantes del inmueble.....	72
Entrega de bienes inmuebles.....	73
Ocupantes de inmuebles que deban entregarse.....	74

**CAPÍTULO IV : ¿CÓMO SE PARTICIPA EN UNA SUBASTA?**

<b>Participar en una Subasta Judicial .....</b>	<b>76</b>
Condiciones especiales de la Subasta Judicial.....	76
Subastas simultáneas .....	76
Aprobación del remate, pago y adjudicación de los bienes al acreedor.....	77
Subasta Judicial sin ningún postor.....	78
Reserva de Postura.....	79
Quiebra de una Subasta Judicial .....	79
Resumen de las situaciones finales en las Subastas Judiciales .....	80

Caso de postura IGUAL o MAYOR al 70% del precio para subasta.....	81
Caso de postura INFERIOR al 70% del precio para subasta .....	82
Caso de SUBASTA DESIERTA.....	83
<b>La enajenación de bienes por la Agencia Tributaria (AEAT).....</b>	<b>84</b>
Enajenación por concurso público .....	84
Enajenación por adjudicación directa .....	84
Enajenación por subasta pública .....	84
Participar presencialmente en una subasta de AEAT .....	85
El inicio .....	85
Relación depósito / lotes a subastar.....	85
La acreditación .....	85
Primera licitación o puja .....	86
La adjudicación .....	86
Primera puja desierta.....	86
Caso de acuerdo de adjudicación directa .....	86
Caso de acuerdo de celebrar una segunda licitación .....	86
Al final de la subasta.....	87
¿Cuáles son las obligaciones del adjudicatario?.....	87
Las cargas del inmueble .....	87
La suspensión de la subasta.....	87
Participar por Internet en una subasta de la AEAT .....	87
Puja automática .....	88
Pujas por Internet y pujas presenciales.....	89
Al final de la puja.....	89
Ventajas de la participación por Internet:.....	90
Cuadro resumen del proceso de subasta de la AEAT.....	90
<b>La enajenación de bienes por la T.G.S.S.....</b>	<b>91</b>
Enajenación por Concurso Público .....	91
Enajenación por Gestión Directa .....	92
Enajenación por Subasta Pública .....	92
Publicidad de las subastas ejecutivas de bienes embargados .....	92
¿Quiénes pueden participar? .....	93
Cuestiones de interés a tener en cuenta.....	93
Cuadro resumen del proceso de subasta de la T.G.S.S. ....	94
<b>Cuadro resumen comparativo de subastas .....</b>	<b>95</b>
<b>CAPÍTULO V : ANEXOS</b>	
<b>Tipos de inmuebles “según su uso”.....</b>	<b>97</b>
<b>¿Qué vale un inmueble? .....</b>	<b>98</b>

<b>Organismos y Organizaciones .....</b>	<b>98</b>
SEGIPSA .....	98
Organización del Poder Judicial .....	100
Organización territorial.....	100
Jueces Decanos .....	101
Distribución geográfica de los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción (año 2.001) .....	102
Organización del Colegio de Abogados .....	102
Organización del Colegio de Procuradores.....	103
<b>Legislación .....</b>	<b>104</b>
<b>Glosario de términos y diccionario.....</b>	<b>105</b>
<b>Nomenclátor .....</b>	<b>108</b>
<b>Direcciones de Interés.....</b>	<b>108</b>
Asociaciones .....	108
Centros de estudios .....	108
Promotores y gestores de subastas.....	109

## **CAPÍTULO VI : LEGISLACION APLICABLE A LAS SUBASTAS**

## *Introducción*

El **1 de enero del 2.000** se promulgó la nueva **LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL (L.E.C. 1/2000)**

Entró en vigor el 8 de enero del 2.001, un año después de su publicación en el B.O.E. (lo que ya nos da idea de la complejidad de su adaptación)

Este hecho, entre otras cosas, modificó el anterior marco jurídico, social y económico del *mundo de las Subastas Judiciales*, las cuales, y desde entonces adquirieron una mayor popularidad merced a nuevos agentes y al apoyo de los propios órganos judiciales.

*Esta nueva ley modifica un mercado que mueve más de 4.000 Millones € / año.*

Se quiera o no, nos parezca ética o socialmente injusto, las subastas son en sí mismas un gran mercado, *“un Gran Negocio”*.

Existe una extensa regulación en nuestro ordenamiento jurídico que ordena nuestra convivencia y actividades dentro del conjunto de la sociedad y de la familia, y la subasta es una necesidad y una consecuencia de nuestras acciones, reguladas al amparo de este ordenamiento.

Nos introduciremos en el complejo *mundo de las subastas*, obteniendo una visión general de conceptos, presentándonos a los actores de este gran mercado, de este escenario social; se aportarán datos y comparativas para que podamos valorar su importancia, aunque, final y fundamentalmente, nuestra atención se centrará fundamentalmente en

### *Las Subastas Judiciales de Inmuebles*

Analizaremos en detalle el cómo la **L.E.C. 1/2000** afecta a este tipo de subastas, y en definitiva al *“Gran Mercado de las Subastas Inmobiliarias”*.

# *Capítulo I : La Subasta de Bienes y Derechos*

## *¿Qué es una subasta?*

*Una subasta es un proceso o acto por el cual se vende un bien o derecho al mejor de los postores que acuden a ella.<sup>1</sup>*

Como veremos, no es necesariamente el propietario del bien o el titular del derecho quien insta ó promueve la subasta.

## *¿Cómo podemos enterarnos de la existencia de las subastas?*

Esta es la primera pregunta que se nos plantea, pero ya que se ha de hacer referencia a quién subasta y/o al tipo de ésta, la respuesta la iremos obteniendo a lo largo del presente libro.

De momento damos por hecho que conocemos su existencia, y adelantamos un breve comentario:

Las **Subasta Judiciales**, antes de la entrada en vigor de la **L.E.C. 1/2000**, tenían que ser publicadas en un Boletín Oficial, el del Estado (B.O.E.), el de la Comunidad Autónoma correspondiente ó el de la Provincia (B.O.P.), pero ahora ya no existe tal obligación, y la publicación del anuncio de subasta en dichos boletines oficiales queda a criterio del demandante o actor. Lo que sí es obligatorio es su exposición en lugar público, habitualmente en el tablón de anuncios del Juzgado correspondiente.

---

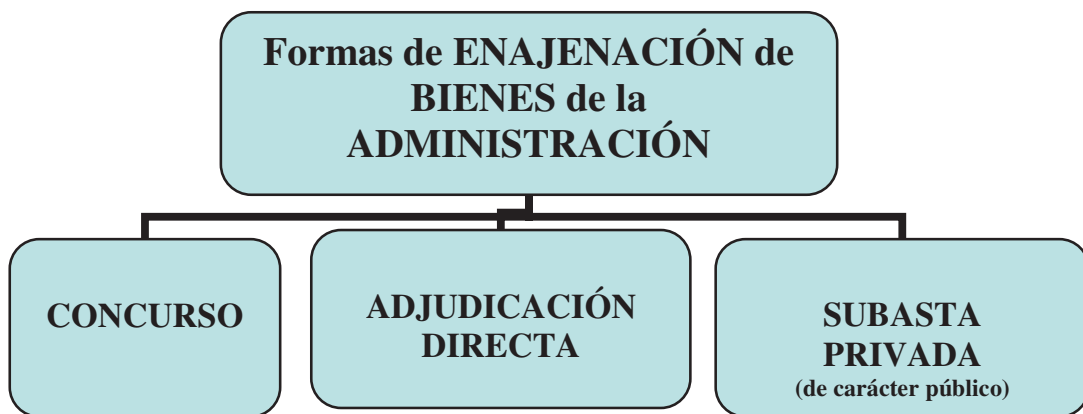
<sup>1</sup> Hay otra modalidad de subasta, que es el medio por el cual normalmente la Administración adjudica la ejecución de una obra pública, la contratación de servicios públicos, el suministro de provisiones, etc. Esta modalidad de subastas no se tratarán en el presente libro, aunque se hará una breve referencia a ellas.

Aún siendo importante el volumen subastado por esta vía, no es equiparable al que se subasta por Subastas Judiciales. Una de las razones se debe también a que estas entidades no sólo pueden enajenar bienes o ejecutar embargos por la vía de la subasta, sino que también la legislación les atribuye la capacidad, bajo ciertas condiciones regladas, de enajenar por la vía del *concurso* y de la *adjudicación directa*.

Hay que distinguir entre las subastas promovidas por estas entidades contra los deudores y las subastas de bienes propiedad de estas (bienes de titularidad pública), los cuales pueden haber tenido su origen en que ellas mismas resultaron adjudicatarias de dichos bienes o que sean activos propios de los que quieren deshacerse.

En realidad, y en los casos de subastas por parte de la Administración de bienes de titularidad pública, estaríamos ante una “*Subasta Privada*”, sólo que es una entidad pública quien la promueve.

Veámoslo en un simple esquema:



## ***La Subasta Privada***

En realidad es una modalidad de compra-venta.

*Una Subasta Privada es promovida por voluntad del propietario del bien o derecho que se subasta, y quien la ejecuta es el mismo propietario o alguien facultado por éste.*

---

las subastas que promueven, lo cual, por la sola simplificación y unificación de criterios, redundaría en una reducción de costes al Tesoro Público y una mayor afluencia de potenciales postores.



- tras estudiar y analizar ciertos inmuebles descubramos que no nos interesan o que pueden ser problemáticos para nuestros intereses.
- Que aún asistiendo a la subasta con ánimo de ser adjudicatarios, alguien ha rebasado nuestra máxima puja, por lo que se ha de comenzar de nuevo desde el principio.

## *Capítulo II : Las Subastas Judiciales*

En el capítulo anterior ya se hizo una pequeña introducción de lo que es una *Subasta Judicial*. Ahora estudiaremos cada uno de los siguientes puntos:

- el **Procedimiento**
- los **Participantes** en el proceso
- el **Bien** subastado
- el **Lugar** de la subasta
- el **Acto** de la subasta

### *El Procedimiento en la Subasta Judicial*

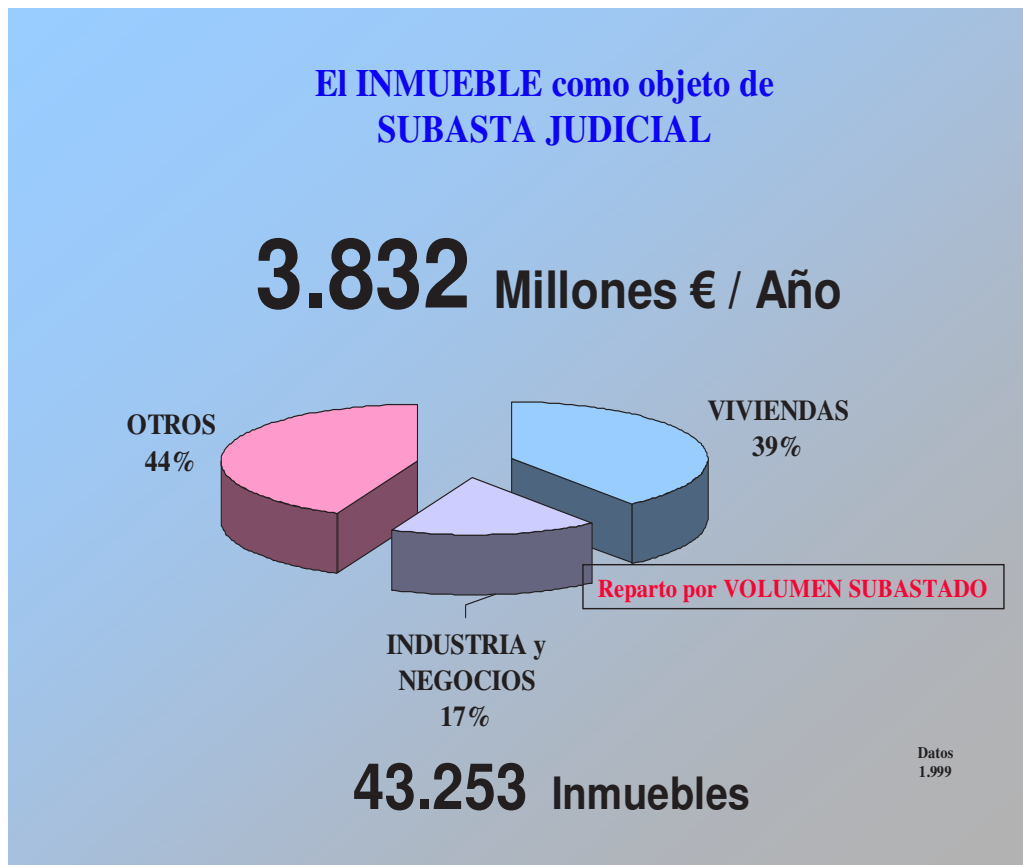
En líneas generales y a nivel coloquial, podemos decir que el procedimiento es un derecho o herramienta en virtud de la cual una persona física o jurídica solicita el amparo judicial para resolver un litigio con otra parte.

Existen varias clases de procedimientos, cuyo estudio aquí no procede, ya que correspondería al ámbito de otro curso o texto jurídico.

La Subasta Judicial tiene su origen en que alguien reclama dinero a otro, y en virtud de no ser resarcido de la deuda, solicita al Juzgado el embargo de bienes conocidos del deudor o la ejecución de la hipoteca con la que se garantizó el pago de esa deuda.

Un Juez puede ordenar un embargo y posterior subasta cuando la deuda es reconocida por una de las siguientes causas:

- a) **Por sentencia:** si un procedimiento no se desiste (se renuncia a él), o se declara nulo (en virtud de otro acto judicial), acaba en *sentencia*, la cual puede involucrar que una de las partes (deudor) deba abonar a la otra (acreedor) una determinada cantidad económica (deuda). Esta sentencia puede ser de condena en costas como final de cualquier tipo de procedimiento, o bien la sentencia de un **procedimiento ejecutivo** (procedimiento por el cual se reclama un título o valor (cheque, pagaré...));



De los inmuebles subastados por vía judicial, **la vivienda** es el que abarca el mayor porcentaje, tanto en número como en cifra de tasación, con amplia diferencia respecto a cualquier otro tipo<sup>14</sup>.

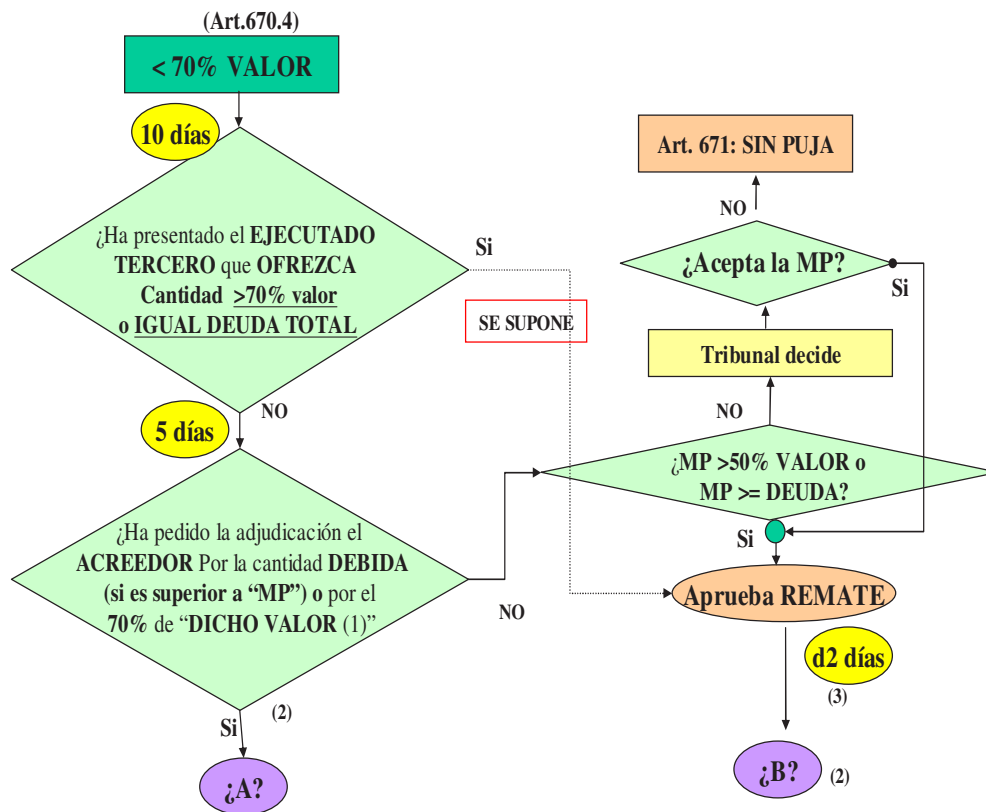
Tipo INMUEBLES	UNIDADES	% Unid.	TASACION (Millones €)	% Tas
VIVIENDAS	19.140	44,25%	1.510	39,41%
INDUSTRIA y NEGOCIOS	4.928	11,39%	665	17,36%
OTROS	19.185	44,36%	1656	43,23%
<b>TOTAL</b>	<b>43.253</b>	<b>100 %</b>	<b>3.832</b>	<b>100 %</b>

### ***Ubicación de los inmuebles respecto al lugar de la subasta***

Desde 1.995 las Subastas Judiciales de inmuebles han de celebrarse en el Juzgado de la demarcación jurisdiccional de la localidad en la que esté ubicado el mismo.

<sup>14</sup> En "OTROS" englobamos al resto de la tipología en su conjunto.

## Caso de postura *INFERIOR* al 70% del precio para subasta



(1): Literalmente la L.E.C. dice "DICHO VALOR", no quedando muy claro si es de TASACION o de VALOR SUBASTA (supongo éste).

(2): Es de suponer (sólo suponer) que se pasaría al punto indicado.

(3): d1, d2, d3... tiempo (días) que marcan un plazo máximo de espera (consultar la L.E.C. para cada uno de ellos).

MP = MEJOR POSTURA.

El quedarse un inmueble por debajo del 70% del valor de salida tiene la **VENTAJA de un menor precio de compra** (la inversión es más rentable), pero tiene la **DESVENTAJA** de que:

- **el propietario** tiene la opción de ejercitar su derecho de pagar la deuda, presentar un mejor postor o renunciar a su derecho (expresamente o por