

MEDIDAS PARA LA EFICIENCIA DE LA SUBASTA JUDICIAL ELECTRÓNICA

Sentido y alcance de la reforma de la Ley Orgánica 1/2025

Por Juan Luis Bañón González

Letrado de la Administración de Justicia

Unidad de Subastas Judiciales de Murcia

XI Seminario

Grupo de Trabajo de la Administración de Justicia y Registradores de la Comunidad Valenciana

Valencia, 3 de marzo de 2025

1. OBJETO Y ENTRADA EN VIGOR.

- Se adapta mejor a la estructura de los Tribunales de Instancia y a los Servicios Comunes Procesales.
 - Para que gestionen la publicación, celebración y pago del precio por los postores.
 - Esta es la estadística de la Unidad de Subastas Judiciales de Murcia (1LAJ, 3GP, 1TP y 1AJ):

Números registro	Números registro	Semana	Recibidas semana	Registro semanal	Total pend registro	Total entrada	Remitidos al BOE	Canceladas	% registradas	Subastas celebradas	Con postores	% celebradas	Sin postores	% celebradas
241609	241693	Del 21 al 26 de enero	19	53	3	43510	9	2	4%	2	0	0,0%	2	100,0%
241694	242028	Del 26 de enero al 2 de febrero	48	25	26	43558	18	20	80%	12	11	91,7%	1	8,3%
242029	242924	Del 3 al 16 de febrero	153	139	40	43711	315	46	33%	54	19	35,2%	35	64,8%
242925	243387	Del 17 al 23 de febrero	17	6	51	43728	-18	51		57	8	14,0%	49	86,0%
TOTALES DEL PERIODO				6	51	43728	35045	7232	16,5%	31484	12884	40,9%	18600	59,1%

- Disp. Transitoria Novena. Sólo afecta a los procedimientos que se incoen a partir del 3 de abril.
- Aplicabilidad inmediata:
 - Subastas de la ORGA.
 - Concursos de acreedores. Si así se prevé por las reglas especiales de liquidación.
 - Venta extrajudicial hipotecaria del art. 129 LH (art. 129.2.d.).
 - Subastas voluntarias judiciales o de división de cosa común. Si se decide aplicarla.
- Siempre podrían aplicarse criterios interpretativos o para cubrir lagunas legales.

1. MEDIDA QUE PRETENDE ACELERAR LA CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA, UNA VEZ ACORDADA (I)

- Si el ejecutante no paga el anuncio de la subasta en diez días, ese pago puede ser realizado por cualquiera de las partes de la ejecución (art. 648, regla 2ª).
- Quien pague tiene que informar al juzgado y partes personadas del próximo inicio de la subasta.

1. MEDIDA QUE PRETENDE ACELERAR LA CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA, UNA VEZ ACORDADA (II)

- Subastas paralizadas por los ejecutantes en la Región de Murcia:

En febrero 2023:

Unidad de Subastas Judiciales de Murcia
@subastas_murcia

- ✓ A fecha de hoy, estamos gestionando las subastas acordadas en 898 ejecuciones hipotecarias de la Región de Murcia... solo pendientes de que el ejecutante pague el anuncio de la subasta en el BOE
- ✓ Paralizadas por los mismos acreedores
- ✓ Afectan a 2.869 inmuebles

Portal de Gestión de Subastas

Mis subastas

Buscador de subastas

Resultados 1 a 10 de 898

SUBASTA SUB-JA-2016-5975
Expediente: 1201/13
Estado: Pendiente de pagar el anuncio.
Ref. lote: 072026. Finca 14327. Solar en Urb. Montepinar de El Esparragal - Murcia.

890 exp. - 2.869 lotes

En septiembre de 2023

Unidad de Subastas Judiciales de Murcia
@subastas_murcia

- ✓ Los juzgados solo sabemos cuándo se va a iniciar una #subasta:
- ✓ En las ejecutorias penales
- ✓ O si el solicitante tiene justicia gratuita
- ✓ Si no, no se celebran hasta que el ejecutante pague su anuncio en el BOE

Tenemos 1044 subastas pendientes de eso (3.195 lotes)

Portal de Gestión de Subastas

Mis subastas

Buscador de subastas

Resultados 1 a 10 de 1044

SUBASTA SUB-JA-2016-3153
Expediente: 2138/12
Estado: Pendiente de pagar el anuncio.
Ref. lote: 071668. Finca 14327. Solar en Urb. Montepinar de El Esparragal - Murcia.

1.044 exp. - 3.195 lotes

En febrero de 2025

Unidad de Subastas Judiciales de Murcia
@subastas_murcia

- ✓ Año y medio después...
- ➔ En la Región de Murcia:
- ✓ Se mantienen 848 ejecuciones paralizadas
- ✓ Hay 2.909 inmuebles con subasta acordada
- ✓ Remitidas al portal de subastas...

Pendientes de que los ejecutantes paguen los 67 € que cuesta el anuncio del BOE

Portal de Gestión de Subastas

Mis subastas

Buscador de subastas

Resultados 1 a 10 de 848

SUBASTA SUB-JA-2016-5975
Expediente: 1201/13
Estado: Pendiente de pagar el anuncio.
Ref. lote: 072026. Finca 14327. Solar en Urb. Montepinar de El Esparragal - Murcia.

848 exp. - 2.909 lotes

2. MEDIDAS QUE MEJORAN LAS CONDICIONES DE PREPARACIÓN DE LA SUBASTA

- Acreedores preferentes.

- Deben **identificar al firmante** de los certificados de saldo deudor, que debe acreditar que tiene poderes suficientes para ello.
- Deben informar si su crédito no existe porque ha sido **cedido a un tercero**.
- Tienen **obligación de contestar** a los requerimientos de información.
 - Si no lo hacen, pueden serles impuestas multas coercitivas (arts. 589 y 591).

- Información registral. Se pueden solicitar notas simples registrales **actualizadas**.

- Transcurridos **seis meses** desde la certificación de cargas (art. 656.2).
- Comprobación de la **vigencia** de las inscripciones y cargas registrales
 - Terceros poseedores, caducidades, prohibiciones de disponer, decomiso.
 - Hasta mayo de 2023, la USM devolvió 56 subastas con el embargo caducado.

3. MEDIDAS QUE REFUERZAN EL CONTENIDO INFORMATIVO DE LA SUBASTA.

- **Documentación** incorporable al Portal de Subastas (arts. 646.2 y 656 y 668.2):

- Edicto con condiciones generales y especiales.
- Informe de valoración pericial del bien.
- En las ejecuciones hipotecarias, la tasación efectuada para concesión de los préstamos bancarios.
- Código Registral Único (CRU o IDUFIR). **Necesario para que el Registro incorpore información durante la subasta.**
- Certificación de cargas obrante en el expediente.
- Comunicaciones de los acreedores preferentes informando del saldo deudor actual.
 - Donde debe constar la minoración o extinción de las cargas preferentes.
- Situación posesoria que conste en el expediente.
- Posibilidad de visitar el inmueble.

- Todo lo que contenga **datos y circunstancias relevantes** para los compradores (art. 646.2).

- Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas. Informan del fallecimiento de los titulares.
- Conexión de hipoteca preferente con el embargo acordado en las ejecuciones ordinarias de hipotecas.
- Edad de los usufructuarios, o si han fallecido.
- Situación de vulnerabilidad.

4. MEDIDAS QUE REFUERZAN LOS DERECHOS DE LA PARTE DEMANDADA:

- **Notificación personal** del decreto de convocatoria de subasta (art. 644.3).
 - Al demandado no personado, se le notifica en la forma previas en el art. 155.
- **Ofrecimiento de colaboración en la venta** en el propio decreto de subasta. (art. 664).
 - Puede obtener una rebaja de la deuda hasta el 2% del precio de adjudicación (art. 669.3).
- Si está personado, el ejecutante tiene que **avisarlo del próximo inicio** de la subasta (art. 648.2).
- Es el **único que puede mejorar** el precio resultante de la subasta, presentado a otra persona.
 - En los inmuebles basta que la mejora cubra el 60% del valor de subasta (art. 670.4).
- Si la subasta resulta desierta, es el **único que tiene derecho a solicitar la adjudicación** de los bienes hipotecados o la cancelación del embargo (art. 671).
 - De acuerdo con el ejecutante puede proponer nueva subasta.
- Puede marcar el ritmo de la ejecución.

5. MEDIDAS QUE EQUIPARAN AL EJECUTANTE Y A LOS DEMÁS POSTORES:

- El ejecutante solo mantiene sus derechos a **pujar sin depósito** previo y a **ceder el remate** (647.2 y 3).
 - Puede ceder el remate sin necesidad de manifestación expresa de reserva en la subasta.
- El ejecutante puede **adjudicarse los muebles por menos del 30%** del valor de subasta (art. 650.3).
- El ejecutante, si tiene interés por el bien, **debe intervenir como postor** en la subasta (art. 647.2).
- El ejecutante **puede pujar en cualquier momento**, sin que tenga que haber una puja previa (art. 647.2).
- El ejecutante **no puede mejorar** el precio resultante de la subasta (art. 647.2).
- Si la subasta resulta desierta, el ejecutante **no puede pedir la adjudicación** (art. 647.2).
- Se prevé la **quiebra de la subasta** por el ejecutante. Se descuenta crédito reclamado (art. 650.2 y 670.2).
 - Tiene 10 días para pagar la cantidad que exceda del total reclamado.
- **Nadie** puede adjudicarse la **vivienda habitual** del deudor por menos del **60%** del valor de subasta (670.3).
 - Si el ejecutante ofrece menos, el remate se le aprobará directamente por el 60% o el que corresponda.

6. MEDIDAS QUE AYUDAN A LA CONCILIACIÓN DE LA VIDA FAMILIAR Y PROFESIOANL Y FACILITAN LA REALIZACIÓN DE LAS PUJAS

- Los procuradores de los ejecutantes pueden pujar en cualquier momento, sin que tenga que haber una puja previa (art. 647.2).
- Ninguna subasta finalizará en **vacaciones**, ni en fines de semana ni festivos nacionales (art. 649).
- **Se suprime la prórroga de hasta 24 horas** siguientes al cierre de la subasta (art. 649).
 - Todas las subastas terminarán a las 18,00 horas.
- Los postores pueden modificar sus pujas **al alza o a la baja**. La última es la puja válida (art. 649).

7. MEDIDAS QUE INCREMENTAN LA RESPONSABILIDAD DE LOS POSTORES

- La subasta judicial es la única en la que la **responsabilidad del postor se limita al depósito** constituido (art. 647.1.3º.).
 - La AEAT puede reclamar los perjuicios causados por el impago (101.4.c. RGR).
 - En la subasta privada, el vendedor puede exigir el cumplimiento forzoso (art. 59.3 LOCM)
- **Se incrementa el depósito** necesario para participar (647.1.3º. y 669.1):
 - Se establece un depósito mínimo de 1.000 euros, cualquiera que sea el valor del bien.
 - Para los muebles, se establece el 10% del valor de subasta.
 - Para los inmuebles y vehículos, el 20%.
 - Pero pueden establecerse importes o porcentajes de depósitos distintos.
 - A la vista de las circunstancias de cada subasta.

8. MEDIDAS PARA MEJORAR EL PRECIO RESULTANTE DE LA SUBASTA (I)

- Se establece un **sistema de puja secreta** (arts. 648, regla 6ª y 649.1).
 - Gracias a él el periodo de pujas puede hacerse improrrogable.
 - Sistema recomendado cuando alguien dispone de información privilegiada sobre los bienes.
 - Ejemplos:



Unidad de Subastas Judiciales de Murcia
@subastas_murcia

✓ Fin #subasta, id. 176946 🤫 Con puja secreta

🏠 Edificio en construcción en Caravaca
🇪🇸 Se vende para repartir el precio. División de cosa común
▶ Valor 381.706,67 €

Información general Autoridad gestora

Pujas

Puja máxima de la subasta

ALT 8.888.888,88 €

Valor de subasta: 381.706,67 €

Listado detallado de pujas recibidas:

IMPORTE	FECHA	
8.888.888,88 €	10/06/2022 18:05:23+02:00	Puja de cobertura
100,00 €	27/06/2022 18:11:43+02:00	
153.000,00 €	27/06/2022 18:36:40+02:00	
26.112,12 €	29/06/2022 19:44:29+02:00	
120.009,00 €	30/06/2022 09:25:12+02:00	
350.000,00 €	30/06/2022 10:28:50+02:00	Copropietario A
210.050,75 €	30/06/2022 10:37:30+02:00	
351.999,00 €	30/06/2022 12:42:36+02:00	
760.000,00 €	30/06/2022 17:49:20+02:00	Copropietario B
800.000,00 €	30/06/2022 17:58:27+02:00	Copropietario B

Unidad de Subastas Judiciales de M... @subastas_m... · 28 nov. 2024 ...

✓ Iniciada #subasta #concurasal id. 230665
 😊 Con #pujasecreta

📍 **LOTE 1:** Finca de 12,22 hectáreas, con vivienda, en #Calasparra
 ➔ Valor: 53.000 €
 ➔ Puja mínima: 100 €
 🆓 Se cancelan cargas registrales.

📅 Finaliza el 16 de diciembre
 🖱️ subastas.boe.es/detalleSubasta...



1 1 mil

Subasta id. 230665 - Lote 1

IMPORTE	FECHA
8.888.888,88 €	26/11/2024 18:05:18+01:00
270.000,00 €	11/12/2024 17:45:33+01:00
307.000,50 €	13/12/2024 13:45:07+01:00
90.000,00 €	14/12/2024 08:56:55+01:00
65.000,00 €	14/12/2024 13:43:35+01:00
3.356,67 €	15/12/2024 18:50:42+01:00
4.000,00 €	16/12/2024 12:12:02+01:00
12.001,01 €	16/12/2024 14:11:45+01:00
16.390,00 €	16/12/2024 14:49:34+01:00
40.000,00 €	16/12/2024 16:09:30+01:00
32.150,00 €	16/12/2024 16:28:26+01:00

Puja de cobertura

1ª puja del mejor postor

2ª puja del mejor postor

Puja del 2º postor

IMPORTE	FECHA
6.850,00 €	16/12/2024 17:33:17+01:00
4.635,55 €	16/12/2024 17:38:09+01:00
11.374,15 €	16/12/2024 17:50:01+01:00
28.890,00 €	16/12/2024 17:54:25+01:00

Valor de subasta: 53.000 €

Precio ofrecido: 307.000,50 €

Por esos dos inmuebles, valorados en **434.706,67 €**, se han obtenido **1.107.000,50 €**.

Si los mejores postores hubieran visto las pujas de los demás, podrían haberse obtenido más de 452.000 € por los mismos bienes, obteniendo una plusvalía de unos **655.000 €**.

8. MEDIDAS PARA MEJORAR EL PRECIO RESULTANTE DE LA SUBASTA (II)

- **Se prohíbe la adjudicación de más de un inmueble en pago de la deuda** (art. 670.3).

- Cuando se subasten varios bienes, conjunta o separadamente, solo podrá adjudicarse uno en concepto de dación en pago, liberándose los demás bienes.

- Quien se quiera adjudicar varios bienes, tendría que ofrecer, al menos, el 50% del valor de subasta por cada uno de ellos, los necesarios hasta que se cubra la cantidad reclamada.

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

- **Ningún postor (no solo el ejecutante) puede adjudicarse la vivienda habitual del deudor** (art. 670.3).

- Por menos del 70% del valor de subasta cuando la deuda cubre ese porcentaje.

- Si la deuda no llega al 70%, se adjudicará por el importe adeudado.

- Con un mínimo del 60% del valor del inmueble.

(se evita que los ejecutantes “se inventen” postores para adjudicarse la vivienda por debajo de esos porcentajes, ya que esos límites solo se preveían para las subastas desiertas)

9. MEDIDAS QUE TRATAN DE EVITAR LA QUIEBRA FRAUDULENTO DE LA SUBASTA

- **Supresión de las pujas con ofrecimiento de pago aplazado.**

- No suelen cumplir las condiciones exigidas por el suprimido art. 670.3.
- El BOE no permite a los postores incorporar esas propuestas.
- Propuestas abusivas y complicadas de ejecutar.
- Mecanismo inútil que perjudica a las partes de la ejecución.
- Muchas efectuadas con intención de que no se admitan y se apruebe el remate en favor del 2º postor
 - Que es una persona que actúa en connivencia con el primero.

- **Inadmisión de reservas de postura** cuyo importe, sumado al importe del depósito, no alcance el precio ofrecido e impagado por el mejor postor.

- La reserva de postura no puede suponer una pérdida del precio ofrecido por el mejor postor.
- Si fuera así, habría que celebrar otra subasta.
- Se ha transcrito lo dispuesto por el ar. 236 j) del Reglamento Hipotecario:

Art. 652, Ley de Enjuiciamiento civil, aplicable a la ejecución judicial de la hipoteca:

Artículo 652. Destino de los depósitos constituidos para pujar.

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

Sin embargo, si los demás postores lo solicitan, también se mantendrá la reserva de las cantidades consignadas por ellos, para que, si el rematante no entregare en plazo el resto del precio, pueda aprobarse el remate en favor de los que le sigan, por el orden de sus respectivas posturas y, si fueran iguales, por el orden cronológico en el que hubieran sido realizadas.

Art. 236-j del Reglamento Hipotecario, aplicable a la venta extrajudicial hipotecaria:

Artículo 236-j.

1. Las consignaciones de los postores, que no soliciten la devolución y hayan cubierto el tipo de la subasta, se reservarán a fin de que, si el rematante no cumpliera la obligación, pueda rematarse en favor de los que le sigan por el orden de sus respectivas posturas, si así lo consienten. Las cantidades consignadas por éstos se devolverán una vez cumplida la obligación por el adjudicatario.

2. Si en el plazo fijado no consignase el rematante el complemento del precio, se considerará sin efecto el remate principal y se estimará realizado en favor del postor que le hubiese seguido en el orden de su postura, siempre que se hubiese producido la reserva y la aceptación prevista en el apartado anterior y que la cantidad ofrecida por éste, sumada a las consignaciones perdidas por los rematantes anteriores, alcancen el importe del remate principal fallido.

La LEC no incorporó el segundo párrafo a su articulado, lo que ha motivado una interpretación contraria al interés de la ejecución, provocando el intento de quiebra fraudulenta.

10. MEDIDAS QUE AUMENTAN LAS FACULTADES Y LA RESPONSABILIDAD DE LOS LETRADOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

- Puede **modificar el importe del depósito** necesario para participar en la subasta (art. 647.1.3º.).
- Cuando se ofrece menos del 40% del valor de subasta de los inmuebles, **puede denegar la aprobación del remate**, aunque dicho importe cubra todas las cantidades reclamadas (art. 670.3).
- Pero también puede aprobar el remate o la adjudicación **por cualquier precio** (arts. 650.3, 670.3 y 671).
- Tiene el **control efectivo de la subasta** (art. 649.2):
 - El Portal del BOE debe comunicarle las incidencias y puede exigirle la información necesaria:
 - Debe comprobar que la subasta ha cumplido las condiciones legales y que no han resultado afectados los derechos de los postores.
 - Si no fuera así, puede dejar sin efecto la subasta celebrada.
- Le corresponde a él, y no al tribunal, expedir la certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos (art. 654.)

11. MEDIDAS QUE AGILIZAN LA TRAMITACIÓN POSTERIOR A LA SUBASTA (I)

- En la subasta de inmuebles, se acorta a **20 días hábiles** el plazo para pagar el precio (art. 670.1).
- Tras el cierre de la subasta, se produce el **inicio automático de plazos** (art. 646.2):
 - Para pagar el precio ofrecido, si cubre los porcentajes mínimos de aprobación.
 - Para que el demandado mejore el precio de la subasta.
- No es necesario que se dicte el decreto de aprobación de remate.
- Debe constar ese aviso en el decreto de convocatoria y en el portal de subastas.

Ejemplo 1: Postor que puja por un inmueble una cantidad inferior al principal reclamado pero superior al 70% del valor de subasta de un inmueble y paga el precio ofrecido. Tras el decreto de subasta, bastaría dictar el decreto de adjudicación. Si el mejor postor fue el ejecutante, la adjudicación podría ser al día siguiente del cierre de la subasta si renuncia a ceder el remate.

11. MEDIDAS QUE AGILIZAN LA TRAMITACIÓN POSTERIOR A LA SUBASTA (II)

- **Devolución inmediata** de todos los depósitos cuando el mejor postor es el **ejecutante** (arts. 650.6 y 670.8).
 - En ese caso, no se tiene en cuenta ninguna reserva de postura.
- **Tras el impago** del primer postor (art. 652.1):
 - Solo se tiene en cuenta la reserva de postura del siguiente postor. Se descartan las demás.
 - El BOE solo informa de las reservas que cumplan los requisitos del art. 652.
 - Tras esa comunicación, se han de devolver los depósitos a todos los postores.
- **Se eliminan los trámites** de mejora y petición de adjudicación por el ejecutante (art. 651 y 671).
 - El demandado no tiene plazo para pedir la cancelación del embargo o la adjudicación.
- **Se suprime** la comparecencia prevista para la cesión de remate.

12. MEDIDAS QUE SUBSANAN LA FALTA DE REGULACIÓN DE DETERMINADOS TRÁMITES (I)

- **Acreditación de la representación** del mejor postor.

- Tres días para acreditarla desde el cierre de la subasta (art. 6471.1º.).
- Si no lo hace, se hará saber al representado.
- Si el representado no ratifica la autorización, perderá el depósito efectuado.
- Con ello se evita la autocesión de remate por el representante.
 - Se podría adjudicar el bien no acreditando la representación.

- **Trámite de mejora de postura** por el deudor (art. 650.3 y 670.3).

- Puede presentar escrito designando a cualquier persona.
- Debe adjuntar el ingreso de un importe equivalente al depósito.
- Debe pagar el resto del precio en 10 días desde la fecha del ingreso.
- Si no lo hace, pierde el depósito y, en su caso, se requiere de pago al mejor postor en la subasta.

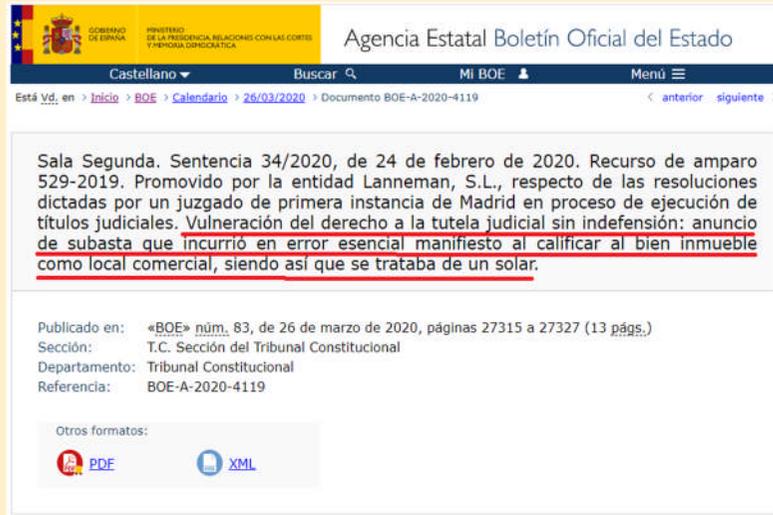
13. MEDIDAS QUE SUBSANAN O MEJORAN LA REGULACIÓN DE DETERMINADOS TRÁMITES (II)

- La **cesión de remate** (art. 647.3):

- Se hará por escrito firmado por cedente y cesionario, adjuntándose poderes y documentos acreditativos del pago de la cesión.
- Si no se hubiera presentado antes, se concederán cinco días antes de dictar el decreto de adjudicación.
- Puede hacerse por cualquier precio, distinto del de adjudicación.
- El sobreprecio se aplicará a la deuda. Si lo cobrado por el ejecutante fuera superior a la deuda
 - Debería ingresar el exceso, declarándose en quiebra la subasta, si no lo hiciera.

13. MEDIDAS QUE GARANTIZAN LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA EN EL TRAMITE DE SUBASTA (I)

- Doctrina del Tribunal Constitucional. Sentencia 34/2020, de 24 de febrero:



Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado

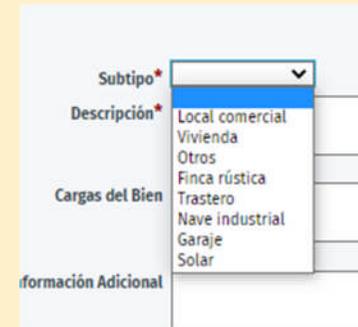
Castellano | Buscar | MI BOE | Menú

Está Vd. en > Inicio > BOE > Calendario > 26/03/2020 > Documento BOE-A-2020-4119 < anterior siguiente >

Sala Segunda. Sentencia 34/2020, de 24 de febrero de 2020. Recurso de amparo 529-2019. Promovido por la entidad Lanneman, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Madrid en proceso de ejecución de títulos judiciales. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: anuncio de subasta que incurrió en error esencial manifiesto al calificar al bien inmueble como local comercial, siendo así que se trataba de un solar.

Publicado en: «BOE» núm. 83, de 26 de marzo de 2020, páginas 27315 a 27327 (13 págs.)
Sección: T.C. Sección del Tribunal Constitucional
Departamento: Tribunal Constitucional
Referencia: BOE-A-2020-4119

Otros formatos: PDF XML



Subtipo*	▼
Descripción*	Local comercial
	Vivienda
	Otros
Cargas del Bien	Finca rústica
	Trastero
	Nave industrial
	Garaje
Información Adicional	Solar

Hay vulneración del derecho de los interesados en la ejecución a obtener la tutela judicial sin indefensión porque un juzgado publicó una subasta en el Portal de Subastas del BOE incurriendo en un error esencial manifiesto consistente en publicar un inmueble como local de negocio cuando, en realidad, era un solar.

Dentro del buscador, se ubicó en un lugar distinto. El juzgado se equivocó al seleccionar el tipo de bien inmueble subastado. En la subasta anulada se obtuvieron 2.300.000 €. En la celebrada después fueron 2.490.000 €

14. MEDIDAS QUE GARANTIZA LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA EN EL TRAMITE DE SUBASTA (I)

- Reconocimiento de la subasta judicial como **único medio de realización de los bienes** (art. 636.2).
 - 2. A falta de convenio de realización, la enajenación de los bienes embargados se llevará a cabo mediante subasta judicial
 - Es la única que permite garantizar los derechos de todos los interesados.
 - Y dar cumplimiento a la doctrina constitucional.

- **Supresión del art. 641**, que regulaba la realización por entidad especializada.
 - Se reconduce al art. 640, relativo al convenio de realización. Condiciones:
 - Consentimiento expreso de partes, acreedores posteriores y terceros poseedores.
 - Si hay subasta, se rige por la Ley 7/1996, de Ordenación del Comercio Minorista (arts. 56 a 61).
 - Regula la venta especial en pública subasta privada. Contiene normas imperativas:
 - Protección de los postores como consumidores.
 - Responsabilidad frente al comprador. Incluso por vicios ocultos.

MEDIDAS QUE GARANTIZAN LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA EN LA SUBASTA

- Ejemplo de reglas y usos de una entidad especializada:

Regla 1ª de sus condiciones generales:

1 Estas Condiciones Generales de Venta regulan todas las operaciones aplicables a la venta de activos llevadas a cabo por tanto por trato privado (a las cuales se hace referencia en la factura correspondiente), como mediante subasta. Asimismo, las presentes Condiciones Generales de Venta, junto con las Condiciones Especiales de cada subasta y las de privacidad y protección de datos, regulan la relación jurídica que se establece en el proceso de contratación que se lleva a cabo entre los Licitadores y/o Adjudicatarios que serán aplicables a la venta de activos llevadas a cabo por quien, como Entidad Especializada designada por "EL VENDEDOR" o en nombre propio, realizará la venta de los activos (bienes muebles o inmuebles y derechos) al Licitador ("EL LICITADOR"), quien, una vez se le adjudique el/los activos se convertirá en Adjudicatario ("EL ADJUDICATARIO"). Todas aquellas demás condiciones, ya sean expresadas explícita o implícitamente en la ley común o especial que contradiga las presentes condiciones, quedan aquí excluidas. De estas maneras, las mismas condiciones serán aplicables y de obligado cumplimiento para la venta de activos en trato privado respecto a cualquier comprador, subrogándose y adquiriendo la posición del Licitador/Adjudicatario en todas las obligaciones estipuladas respecto a los mismos.

1. Una subasta del BOE (I):



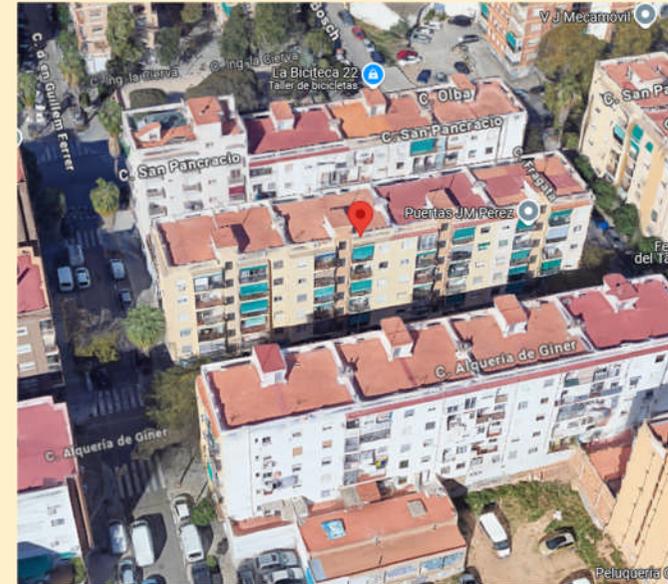
A finales de 2023: 347.503 usuarios registrados - 71.132 han efectuado alguna puja

En 2024, la Unidad de Subastas Judiciales de Murcia subastó 2.137 lotes por valor de 368.698.000 €.

El coste de celebración fue de 57.519,50 € (el 0,016% del valor subastado).

1. Una subasta del BOE (I):

Subasta SUB-JA-2025-241906	
Información general	Autoridad gestora Bienes Pujas
Datos de la subasta	
Identificador	SUB-JA-2025-241906
Tipo de subasta	JUDICIAL EN VÍA DE APREMIO
Cuenta expediente	4513 4486 00 0678 22
Fecha de inicio	11-02-2025 18:00:00 CET (ISO: 2025-02-11T18:00:00+01:00)
Fecha de conclusión	03-03-2025 18:00:00 CET (ISO: 2025-03-03T18:00:00+01:00)
Cantidad reclamada	29.400,00 €
Lotes	Sin lotes
Anuncio BOE	BOE-B-2025-4314
Valor subasta	56.492,00 €
Tasación	0,00 €
Puja mínima	Sin puja mínima
Tramos entre pujas	Sin tramos
Importe del depósito	2.824,60 €
Información complementaria de la subasta	



subastic Blog Buscador Contacto

Subastic > Todas las subastas > Tipo bien inmueble > Provincia: Valencia > SUB-JA-2025-241906

Subasta Inmueble (Vivienda) en Valencia, Valencia/València



Fecha de inicio: 11 de febrero de 2025, 18:00
Fecha de cierre: Finaliza el 3 de marzo de 2025, 18:00
Código de subasta: SUB-JA-2025-241906

[En curso](#) [Vivienda](#) [Con fotos](#)

Vivienda en quinta planta alta, derecha, puerta número 10, tipo B, escalera o acceso número 8 de policía-antes 4, en la calle alqueria de giner, parte del edificio en valencia, calle alqueria de giner, número 4, 6 y 8. Con distribución interior y superficie de 75,40 metros cuadrados y 16 metros cuadrados.

Valor subasta: 56.492,00 €

[Ver la subasta en el BOE](#)

milanuncios

Explora Milanuncios > Inmobiliario en Valencia / Viviendas en Valencia / Pisos en Valencia / Venta >



VALENCIA CAPITAL

39.544 €

[Cancelar la búsqueda](#)

[@ Valencia \(España\)](#)

Detalles

Baños:	2	Metros cuadrados:	79 m²
Elev:	1		
€/m²:	501 €/m²		

Descripción

[Ver descripción](#)

Ref: 0000-47558-5. Gran oportunidad de inversión en Subastas de activos

Muchas gracias por vuestra atención.

