SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

CURSO/GUÍA PRÁCTICA SUBASTAS INMOBILIARIAS

Índice

¿QUÉ APRENDERÁ? 23

Introducción 24
¿Cuáles son los requisitos para participar en una Subasta Inmobiliaria? 24
¿Quién puede participar en una Subasta Inmobiliaria? 24
¿Qué beneficios tiene pujar en una Subasta Inmobiliaria judicial? 24
¿Qué inconvenientes tiene pujar en una Subasta Inmobiliaria judicial? 24
¿Qué se recomienda para pujar en una Subasta Inmobiliaria judicial? 25
La práctica oculta de las subastas inmobiliarias 25

PRELIMINAR 29

Las subastas inmobiliarias en 12 preguntas y respuestas. 29

1. ¿Qué es una subasta inmobiliaria? 29
a. La subasta es una forma más de transmitir un inmueble. 29
b. ¿Cómo funciona el proceso de subasta inmobiliaria? 30
c. ¿Por qué razón la propiedad va a subasta? 30
d. ¿Qué buscar en una subasta inmobiliaria? 31
e. Las ventajas de comprar una casa/inmueble en una subasta 32

2. ¿Cómo funciona una Subasta Judicial de Bienes Inmuebles? 32
a. Subasta Judicial de Bienes Inmuebles 33
b. ¿Cuáles son las razones por las que una propiedad se subaste? 33
c. ¿Cuáles son las precauciones para adquirir propiedades en subasta? 33

3. ¿Debería comprar una casa/inmueble en una subasta? 34
a. Comprar una casa en una subasta es más arriesgado que comprar mediante el proceso habitual. 34
b. ¿Conoce el mercado inmobiliario? 35
c. ¿Está preparado para continuar con la compra mediante una subasta? 35
d. ¿Cuál es su precio máximo de compra? 35
e. ¿Es esta la propiedad que realmente quiere y puede comprar? 36
f. Asistir a la subasta inmobiliaria 37
g. Estado e inspecciones de la propiedad 37
h. Comprar una propiedad en una subasta generalmente requiere mucho dinero en efectivo. 38

4. ¿Qué necesita saber sobre las subastas inmobiliarias? 38
a. El precio de la propiedad puede exceder el valor 38
b. Las casas se venden como están 39
c. Necesita efectivo 39
d. La propiedad puede tener cargas ocultas 39
e. Las opciones de financiación son limitadas 39
f. Las viviendas pueden sufrir daños graves 39
g. Es posible que no pueda hacerse una inspección antes de pujar 40
h. Vivienda ocupada o no deshabitada por el anterior propietario 40

5. ¿Cuáles son las ventajas e inconvenientes de las subastas inmobiliarias? 40
a. Ventajas 40
Precio competitivo 40
Completar la oferta inmobiliaria 41
Proceso rápido y transparente 41
b. Inconvenientes 41
Competencia muy profesionalizada (subasteros) 41
No hay tiempo para inspeccionar la propiedad 41
Mejor para compradores en efectivo 42

6. ¿Es rentable vender un inmueble vía subasta privada? 42
a. ¿En qué se diferencian las subastas inmobiliarias de las ventas tradicionales de inmuebles? 42

b. Principales razones por las que a los compradores les gusta comprar mediante subasta 43
Transparencia 43
Campo de juego justo y equitativo 43
Mantener el control 43
Revelación de valor y precios reales 44
c. ¿Qué son las subastas privadas de bienes inmuebles? 44
d. ¿Dónde encontrar subastas privadas? 44
Beneficios de las subastas inmobiliarias privadas 45
Propiedades Exclusivas 46
Propiedades en lotes 46

7. ¿Cuáles son las técnicas de licitación de las subastas inmobiliarias? 46
a. Subasta absoluta 46
b. Subasta de oferta mínima 47
c. Subasta de reserva 48
d. Subasta inmobiliaria en persona vs por internet 48

8. ¿Qué precauciones legales hay que adoptar antes de asistir a una subasta inmobiliaria? 49
a. Due diligence inmobiliaria 49
Organice visitas y haga preguntas 49
Obtenga una copia de los detalles de la subasta. 50
Esté preparado para actuar con rapidez 50
Solicite que lo mantengan informado 50
Verifique la letra pequeña 50
b. Riesgos de las subastas inmobiliarias 50
c. Posesión de la propiedad 51
d. Control financiero 52

9. ¿Cómo comprar en subastas inmobiliarias? 52
Paso 1: Establezca sus criterios de inversión 52
Características de la propiedad 53
Estrategia de inversión 53
Su presupuesto 53
Paso 2: Conozca sus opciones de financiación 53
Paso 3: Asistir a la subasta y hacer una oferta 53

10. ¿Cuál es la diferencia entre las subastas inmobiliarias en persona y virtuales? 54
a. Subastas inmobiliarias en persona o tradicionales 54
b. Subastas inmobiliarias virtuales o por internet 54

11. ¿Cómo buscar subastas inmobiliarias? 56
a. Sitios de subastas inmobiliarias por internet 56
b. Profesionales inmobiliarios 56
c. Subastas judiciales 56
d. Anuncios inmobiliarios 56

12. ¿Cómo construir una plataforma de subastas inmobiliarias por internet? 56
a. Tipos de inmuebles subastados por las plataformas de internet. 57
Propiedades en venta inmediata. 57
Propiedades embargadas. 57
Stock inmobiliario de la banca 57
Propiedades rehabilitadas por inversores. 58
Propiedades comerciales 58
b. ¿Quién va a vender y comprar propiedades en su plataforma de subastas inmobiliarias? 58
c. ¿Qué características impulsan una plataforma de subastas inmobiliarias eficaz? 59
d. Creación de cuentas de usuario y registro para subastas 59
e. Listado de propiedades 60
Agrega una propiedad a la plataforma. 60
Selección de un plazo para recibir ofertas. 60
Modificar un listado de propiedades. 60
Volver a ofrecer la propiedad. 60

Visualización del inmueble (fotos, recorridos 3D, etc.) 60
f. Buscadores y filtros de búsqueda. 61
Clasificación. 61
g. Búsquedas guardadas. 62
h. Ofertas 62
i. Temporizador de cuenta regresiva. 63
j. Proceso de licitación automatizado. 63
k. Funcionalidad BIN (Cómpralo ahora). 63
l. Calendario de subasta 64
m. Panel de control del postor 64

PARTE PRIMERA. 65

Las subastas inmobiliarias judiciales. 65

Capítulo 1. ¿Qué es una subasta inmobiliaria? 65

1. ¿Qué es una subasta inmobiliaria? 65

2. Objeto de la subasta de bienes inmuebles 68

3. Regulación de la subasta de inmuebles 68
a. Regulación de la subasta de inmuebles 68
b. Valoración del inmueble. 69
c. Liquidación de cargas. 70

Capítulo 2. Reformas de las subastas inmobiliarias en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC). 71

1. Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil 71
La subasta electrónica llega a las subastas judiciales y administrativas. 71
El portal de subastas es la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. 73
Reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Ley Hipotecaria. 74

2. Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 75

Capítulo 3. Fases de las subastas judiciales. 77

1. Convocatoria de la subasta inmobiliaria. 77
a. Preparación de la subasta. Tasación. 77
b. Convocatoria de la subasta. 77
c. Anuncio y publicidad de la subasta en el BOE. 78

2. Requisitos para pujar. 80

3. Subasta electrónica en el portal del BOE. 81

4. Procedimiento de la subasta inmobiliaria y plazos. 83
a. Desarrollo de la subasta inmobiliaria. 83
b. Convocatoria de subasta. Comunicaciones entre el portal de subastas y el Registro de la propiedad. 86
c. Anuncio de la subasta. Identificación de la finca. 86
d. Condiciones para participar en la subasta. Consignaciones previas de los postores en las subastas inmobiliarias. 88
e. Remate y adjudicación. Privilegio del ejecutado. 90
f. Subasta desierta. 92

5. Certificación de dominio y cargas. 92

6. Comunicaciones con arrendatarios y terceros poseedores del inmueble subastado. 95
a. Forma de practicar las comunicaciones. Dirección electrónica. 95
b. Comunicación de la ejecución a los arrendatarios y a ocupantes de hecho. 98
c. Cambio del domicilio señalado para requerimientos y notificaciones. 99

7. Tasación. Valoración de inmuebles para su subasta. 99
Regla especial de precio y tasación. 100

8. Final de subasta inmobiliaria. Inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad del testimonio del decreto de adjudicación. 100
a. Cancelación de cargas. 100
b. Posesión judicial y ocupantes del inmueble. 101

Capítulo 4. Fases de un procedimiento de subasta judicial de bienes inmuebles 103

1. Certificación de dominio y cargas 103

2. Comunicación de la ejecución a arrendatarios y a ocupantes de hecho: Publicidad de la situación posesoria. 104

3. Tercer poseedor 105

4. Titulación de los inmuebles embargados 105

5. Valoración de inmuebles para su subasta 105

6. Convocatoria de la subasta electrónica 106
Convocatoria de la subastas de inmuebles mediante decreto. 106
Publicación del edicto de condiciones generales y particulares para llevar a cabo la subasta del inmueble. 106

7. Condiciones especiales de la subasta 107
Consignar (con excepción del ejecutante) el 5 por 100 (5%) del valor de los bienes inmuebles. 107

8. Aprobación del remate 107
La mejor postura es igual o superior al 70% del valor del bien subastado 107
Si las posturas fueran superiores al 70% del valor del bien subastado 108
Si la mejor postura fuera inferior al 70% del valor del bien subastado 108

9. Subasta sin postor 108

10. La cesión de remate 109
Subasta Judicial Desierta 109
Adjudicación al Acreedor 109
Cesión del Derecho de Adjudicación 109
Procedimiento 109
Limitaciones 110
Precio 110
Plazos 110
Fiscalidad 110
Valor de Adjudicación 110
Beneficio para el Cesionario 110
Ejemplo de cesión de remate por un banco 111

11. Inscripción de la adquisición, Cancelación de cargas y Posesión judicial del inmueble. 111

Capítulo 5. La subasta en el procedimiento de ejecución hipotecaria 113

1. El avalúo 114

2. Certificación de dominio y cargas 114

3. Requerimiento de pago. 115

4. Convocatoria, anuncio y publicidad de la subasta 117

5. Subasta electrónica 117

6. Aprobación del remate, pago y adjudicación de los bienes subastados. 119

7. Puesta en posesión del inmueble 120

Capítulo 6. Certificación de dominio y cargas 121

1. Nota marginal de expedición de dicha certificación 121

2. Notificación al Letrado de la Administración de Justicia y al Portal de Subastas _ 122
TALLER DE TRABAJO _____ 123
Subsistencia actual de los créditos anteriores preferentes sobre el inmueble. Notificación a los titulares de dichos créditos. _____ 123
TALLER DE TRABAJO _____ 126
Bien inmueble inscrito a nombre de persona distinta del ejecutado. _____ 126
TALLER DE TRABAJO _____ 128
Liquidación de cargas _____ 128
Descuento del avalúo el valor de las cargas preferentes que subsistan. _____ 128
TALLER DE TRABAJO _____ 130
Comunicación a arrendatarios y ocupantes de hecho. _____ 130
TALLER DE TRABAJO _____ 132
Presentación de la titulación del inmueble a subastar. _____ 132
Presentación de la titulación de los inmuebles embargados. _____ 132
No presentación o inexistencia de títulos. _____ 132
TALLER DE TRABAJO _____ 134
Convocatoria, anuncio y publicidad de la subasta. _____ 134
Anuncio _____ 134
Especialidad de la subasta de bienes inmuebles > comunicación del Portal de Subastas a través de los sistemas del Colegio de Registradores _____ 134
Edicto _____ 135
Capítulo 7. Condiciones especiales de la subasta de bienes inmuebles. _____ 137
1. Consignación del 5% del avalúo. _____ 137
2. Aceptación tácita de que la documentación es suficiente. _____ 137
3. Inspección del inmueble. _____ 137
Capítulo 8. Aprobación del remate. _____ 140
1. Aprobación del remate _____ 140
2. Diferencia entre lo consignado en la cuenta de depósitos y consignaciones y el precio total del remate. _____ 141
3. Quiebra de la subasta. _____ 141
4. Subasta desierta. _____ 142
TALLER DE TRABAJO _____ 143
Adjudicación de los bienes inmuebles subastados. _____ 143
Supuestos en los que el acreedor puede adjudicarse el inmueble. _____ 143
TALLER DE TRABAJO _____ 145
Pago del precio del remate. _____ 145
Retención del remanente para el pago de quienes tengan su derecho inscrito o anotado con posterioridad al del ejecutante para el ejecutado o el tercer poseedor. 145
Capítulo 9. Inscripción de la adquisición, cancelación de cargas y posesión

judicial del inmueble 147

1. Inscripción del decreto de adjudicación, mandamientos de cancelación de cargas y la posesión judicial del inmueble. 147
2. Inscripción del título 147
3. Cancelación de cargas. 148
4. Puesta en posesión del inmueble 149

TALLER DE TRABAJO 151

Los tribunales clarifican como afectan las cargas anteriores al comprador de un inmueble en subasta judicial. 151

1. Las cargas registrales anteriores o preferentes se mantienen. 151
2. La subrogación del adquirente de un inmueble hipotecado lo es de la carga y no de la deuda. Un caso práctico. 152

Capítulo 10. Modos de adquisición de los inmuebles que los Bancos que hayan adquirido por impago de préstamos hipotecarios. Cesión del remate. 154

1. Cesión bancaria del préstamo hipotecario y subrogación del adquirente en el proceso de ejecución hipotecaria. 154
2. Transmisión por el banco del inmueble a un tercero tras su adjudicación. 155
3. Transmisión onerosa de la cesión del remate. 155
   a. Regulación legal de la cesión de remate. 156
   b. Cesión por un importe superior o menor a la ofrecida por el ejecutante 157
   c. Hipoteca sobre el derecho del rematante sobre los inmuebles subastados en un procedimiento judicial. 158

TALLER DE TRABAJO 159

Esquemas del procedimiento judicial LEC. 159

CHECK-LIST 164

La subasta judicial de los bienes inmuebles en la Ley de Enjuiciamiento Civil 164

1. Ámbito de aplicación 164
2. Certificación de dominio y cargas y sus incidencias 164
3. Ocupantes del inmueble 164
4. Tercer poseedor 164
5. Presentación de los títulos de propiedad 164
6. La liquidación de las cargas 164
7. Anuncio de la subasta 164
8. Los licitadores en la subasta de inmuebles 164
9. Aprobación del remate 164
10. Adjudicación tras subasta sin ningún postor 164
11. Destino de las sumas obtenidas 164
12. La subasta simultánea. 164
13. Inscripción de la adquisición y cancelación de cargas 164
14. Posesión judicial y ocupantes del inmueble 164

Capítulo 11. Portal de Subastas electrónicas de la Agencia Estatal (BOE). 165

1. Portal de Subastas electrónicas de la Agencia Estatal BOE. 165
2. Clases de subastas que se publican en el portal. 166
3. El portal es el único medio para la ejecución de subastas judiciales y notariales. 166
4. Acceso al portal de subastas. Sólo se puede pujar si se está registrado en el portal. 166
5. Depósitos a través del portal de subastas. 167

6. Presentación de pujas en las subastas. 168
7. Plazos. 169
TALLER DE TRABAJO. 171
Subastas Judiciales Electrónicas 171
1. Portal de Subastas Judiciales del Ministerio de Justicia. 171
2. Fechas y horas de las Subastas Judiciales Electrónicas. 172
3. Participación a través de Internet. 173
4. Tramos de pujas. 173
TALLER DE TRABAJO 174
Realización de la subasta electrónica 174
Condiciones especiales de la subasta inmobiliaria. 174
Capítulo 12. ¿Cómo pujar en una subasta electrónica judicial? 176
1. ¿Dónde se celebraran las subastas electrónicas? 176
2. ¿Qué tipo de subastas se celebran de forma electrónica? 176
3. ¿Quién realiza la subasta online? 177
4. ¿Cómo se desarrollará la subasta? 177
5. ¿Cómo se devolverá el depósito de quienes no hayan ganado la subasta? 178
TALLER DE TRABAJO 179
Preguntas frecuentes para participar en las subastas electrónicas. 179
1. ¿Qué es el Portal de Subastas electrónicas de la Agencia Estatal BOE? 180
2. ¿Quién puede acceder al Portal? 180
3. ¿Cuáles son los requisitos para registrarse en el Portal de Subastas? 180
4. ¿Qué opciones ofrece el Portal a los usuarios registrados? 180
5. ¿Dispone el Portal de Subastas de algún sistema de alertas? 180
6. ¿Se puede modificar o suspender una subasta? 180
7. ¿Quién es el responsable de los datos que aparecen en una subasta? 180
8. ¿Quién puede pujar en una subasta? 180
9. ¿Cómo se realiza un depósito? 180
10. ¿Cómo se realiza una puja? 180
11. ¿Puede retirase, modificarse u ofrecer una cantidad inferior una vez confirmada una puja en el Portal de Subastas? 180
12. ¿Qué efectos tiene la reserva de puja? 180
13. ¿Pueden participar varias personas conjuntamente como un solo postor? 180
14. ¿Se puede saber cuántos postores están pujando en una subasta y qué precios ofrecen? 180
15. ¿Se puede saber si nuestra puja es la siguiente a la del mejor postor? 180
16. ¿Se puede renunciar a la reserva de postura y no pagar el precio que se ofreció en la subasta? 180
17. ¿Cuáles son los plazos de apertura y cierre de una subasta? 180
18. ¿Cómo se devuelven los depósitos de los postores que no han resultado ganadores? 180
19. ¿En qué plazo y como consigna el ganador el importe de la subasta? 180
20. ¿Existe la posibilidad de ceder el remate a un tercero? 180
21. ¿Qué plazo de recogida se establece una vez abonado el precio del bien subastado? 180
22. Una vez adjudicado el bien subastado ¿hay que abonar los gastos del depósito? 180
Capítulo 13. Las claves de las subastas electrónicas de bienes inmuebles. 190
1. Publicación de pujas. 190
2. Comunicación de licitadores perdedores. 190
3. Certificación de dominio y cargas. 190

4. Forma de practicarse las comunicaciones. 191
5. Subasta sin ningún postor. 191
TALLER DE TRABAJO 192
Fianza para participar en la subasta. 192
1. Requisitos para poder pujar en la subasta electrónica. 192
2. Real Decreto 1011/2015, por el que se regula el nuevo procedimiento de consignación en sede electrónica. 193
Capítulo 14. La Subasta judicial Electrónica inmobiliaria. 202
1. Ley 19/2015 y Real Decreto 1011/2015. 202
2. Anuncio de la subasta. 202
3. Información inmobiliaria a incorporar en el Portal de Subastas. 203
4. Requisitos para poder pujar en la subasta electrónica. Fianza para participar en la subasta. 204
5. Inicio y término de la subasta. 205
6. Las pujas en la subasta electrónica (pujas electrónicas). 205
7. Aprobación del remate por el Secretario. 206
8. Comunicación del Decreto de Adjudicación. 206
9. Incidencias. Suspensión y quiebra de la subasta. 207
TALLER DE TRABAJO 209
Precaución y trucos de la última hora del último día de la subasta electrónica inmobiliaria. 209
TALLER DE TRABAJO 211
La aprobación del remate y los derechos de los ejecutados por subastas electrónicas inmobiliarias. 211
1. Postura superior al 70% del tipo de subasta. 211
2. Postura inferior al 70% del tipo de subasta y traslado al ejecutado para mejora de postura. 211
TALLER DE TRABAJO 213
Los límites a la cesión de remate en las subastas electrónicas inmobiliarias. 213
TALLER DE TRABAJO 214
Caso práctico de subasta electrónica de bienes inmuebles. 214
TALLER DE TRABAJO 220
Guía de uso del portal de subastas. 220
PARTE SEGUNDA 252
Subastas voluntarias de inmuebles. 252
Capítulo 15. Expediente de subastas voluntarias de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria. 252
1. Intervención de los Secretarios Judiciales en las subastas inmobiliarias. 252
2. Subastas a instancia del propio interesado. 253
3. Competencia del Juzgado de Primera Instancia. 253

4. El expediente se inicia a solicitud del interesado. 253

5. Procedimiento mediante el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, bajo la responsabilidad del Secretario judicial. 253

TALLER DE TRABAJO 255

El expediente de subasta voluntaria de bienes inmuebles. 255

TALLER DE TRABAJO 260

Expedientes de subastas voluntarias. Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria. 260

Ámbito de aplicación 260

Competencia y postulación 260

Solicitud 261

Tramitación 261

TALLER DE TRABAJO 263

El seguro de garantía e indemnización en subastas inmobiliarias. 263

1. Seguro para reducir la responsabilidad potencial del vendedor y aumentar el atractivo de su oferta. 263

2. El vendedor puede estar sujeto a insolvencia o los activos pueden ser parte de una venta en dificultades. 263

3. Condición de licitación obligatoria de que cualquier postor ganador debe aceptar que la responsabilidad del vendedor está limitada. 263

PARTE TERCERA. 265

Subastas notariales. Procedimiento extrajudicial. 265

Capítulo 16. Subastas notariales de inmuebles. 265

La disposición final undécima de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria introdujo un nuevo Título VII (Intervención de los Notarios en expedientes y actas especiales) en la Ley de 28 de mayo de 1862, del Notariado, que incluye un Capítulo V, relativo al Expediente de subasta notarial (arts. 72 a 77). 265

1. Ámbito de aplicación. 266

2. Procedimiento. 266

3. Celebración de la subasta. 267

TALLER DE TRABAJO 270

Subastas notariales de bienes inmuebles. 270

1. Ley del notariado. 270

2. Notario competente. 270

3. Procedimiento de subasta notarial. 271

a. La subasta será electrónica mediante el Portal de Subastas. 271

b. El Notario solicitará por procedimientos electrónicos certificación registral de dominio y cargas. 272

4. Anuncio en el BOE de la convocatoria de la subasta inmobiliaria. 272

5. Notificaciones. 272

6. Valoración y tipo de subasta. 273

7. Oposición de tercero en la subasta notarial. 273

8. La subasta tendrá lugar mediante el Portal de Subastas. 273

9. Requisitos para participar en la subasta notarial. 273

10. Cierre de la subasta notarial. 274

11. Causas de suspensión de la subasta notarial. 274

12. Pliego de condiciones y condiciones particulares de las subastas voluntarias. 276

Capítulo 17. Procedimiento de venta extrajudicial ante notario. 277

1. Procedimiento de venta extrajudicial ante notario. 277
a. Requerimiento del acreedor al notario. 277
b. Certificación del Registro de la Propiedad. 277
c. Requerimiento de pago del notario al deudor. 278
d. Notificación de la subasta, celebración de la misma y pago al acreedor. 278
e. Celebración de la subasta. 278
f. Otorgamiento de la escritura pública de venta del inmueble objeto de la subasta a favor del adjudicatario. 278

2. Honorarios notariales y certificaciones registrales. 279

3. Plazos 279

TALLER DE TRABAJO 280

Procedimiento extrajudicial de ejecución de la hipoteca 280

TALLER DE TRABAJO 283

Subasta notarial. Reforma de la ejecución hipotecaria extrajudicial ante Notario. Artículo 129 de la Ley Hipotecaria 283

1. Subasta notarial. Reforma de la ejecución hipotecaria extrajudicial ante Notario. Artículo 129 de la Ley Hipotecaria tras Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que modifica la venta extrajudicial de bienes. 283

2. Régimen legal principal y supletorio de la subasta notarial. 284

3. Procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria. 287
a. Especialidades del requerimiento de pago al deudor 287
b. Pago por el tercer poseedor y por los titulares posteriores. 288

4. Título de dominio y título cancelatorio en el procedimiento extrajudicial 289

5. Procedimiento ejecutivo ordinario cuando los bienes hipotecados hubieren pasado a poder de un tercer poseedor 289

TALLER DE TRABAJO 291

Subastas notariales. Doctrina. 291

TALLER DE TRABAJO 314

Anuncio de subasta notarial publicada en el BOE. 314

Esquemas del procedimiento de las subastas notariales. 317
1. Anuncio de subasta notarial. 317
2. Escritos al Ayuntamiento, Registro de la Propiedad y Boletines de anuncio. 317
3. Primera subasta a precio igual o superior al escriturado. 317
4. Segunda subasta con ofertas iguales o superiores al 75% de precio igual o superior al escriturado. 318
5. Tercera subasta sin sujeción a tipo. 318
6. Liquidación de depósitos 319
7. Escritura pública de compraventa de la finca subastada. 319
8. Escritura pública de adjudicación al acreedor de la finca hipotecada. 319
9. Acta de liquidación del sobrante. 319

TALLER DE TRABAJO 320

Anuncio de subasta notarial en boletín oficial. 320

TALLER DE TRABAJO 325

Caso real de subasta inmobiliaria notarial. 325

Bases para subasta de los inmuebles 325

1. Objeto de la subasta 325

2. Aclaraciones sobre las bases de la Subasta Pública y/o sobre el proceso de negociación 325

3. Visitas al Inmueble. 325

4. Participación en la subasta. Datos de la Notaría. 325

5. Procedimiento de Adjudicación. 325

6. Formalización de la Venta. 325

7. Modelos de oferta 325

FORMULARIOS. 347

Modelos de subastas notariales. 347

1. Anuncio de subasta notarial. 347

2. Escritura pública de compraventa. Finca subastada ante Notario. 351

3. Escritura pública de adjudicación al acreedor de finca hipotecada tras Subasta. 357

4. Acta de liquidación del sobrante tras subasta notarial de bienes inmuebles. 363

5. Acta de reparto del importe sobrante depositado en caja general de depósitos tras subasta notarial. 366

CHECK-LIST 368

La venta extrajudicial es uno de los procedimientos previstos por el artículo 129 LH. 368

Tasación de la finca hipotecada 368

Pacto expreso, separado y con expresa referencia a si el bien hipotecado es o no es vivienda habitual. 369

Sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y con las limitaciones señaladas en el artículo 114. 369

La venta se realizará mediante una sola subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. 370

Formalidades del Reglamento Hipotecario. 370

Precio de remate 370

Suspensión y garantías para el deudor hipotecario. 371

PARTE CUARTA 372

Subastas privadas. Empresas de subastas. 372

Capítulo 18. Subasta privada de bienes inmuebles 372

1. Las subastas organizadas por empresas privadas "entidad especializada". 372

2. ¿Qué es una entidad especializada"? 372

3. ¿Quién designa la persona especializada? 373

4. Celebración de la comparecencia. 375

TALLER DE TRABAJO 378

Subasta de inmueble de gobierno autonómico por empresa especializada en subastas inmobiliarias. 378

TALLER DE TRABAJO 380

Subasta de inmuebles de CORREOS por empresa especializada en subastas inmobiliarias. 380

TALLER DE TRABAJO 382

Condiciones para participar en una subasta inmobiliaria por internet organizada por empresa especializada en subastas. 382

Capítulo 19. Evolución de las subastas privadas de bienes inmuebles. 386

TALLER DE TRABAJO 391

Casos reales. Modelos de cuadernos de venta de inmuebles. 391

Capítulo 20. Las ventas de inmuebles especializadas en la LEC. 410

1. Las ventas de inmuebles especializadas en la LEC. 410
a. El proceso de enajenación de inmuebles sujetos a procesos de ejecución judicial. 410
b. Ventajas de la especialización. 411

2. Sistemas de venta 412
a. Convenio de realización 412
b. Venta directa 413
c. Subasta de bienes inmuebles por entidad especializada 413

3. Subasta de bienes inmuebles en vía judicial por entidad especializada 413
a. ¿Quién puede solicitar la realización por entidad especializada? 413
b. Requisitos de la entidad especializada 414
c. Requisitos de participación. La caución 414

Capítulo 21. Modo de actuar de una empresa de subastas. 416

1. Subastas privadas de inmuebles. Captación y fases de desarrollo. Determinación de precios. 416

2. Fases de actuación. 417
a. Captación de inmuebles 417
b. Fijación de precios 418
c. Catálogo comercial de venta de inmuebles. 420
d. Determinación de lotes 420
e. Proceso de comercialización de subasta inmobiliaria. 421
f. Celebración de la subasta inmobiliaria. 422

3. Ventajas de las subastas privadas. 423
a. Claves del proceso de subasta privada. 423
b. Agilidad y profesionalización de las subastas inmobiliarias. 424
Confeccionar el catálogo (inicio del periodo de exclusiva de ocho-diez semanas) y desarrollar el plan de medios durante las seis semanas previas al día de la subasta (Calendario de un proceso de subasta). 424
Transparencia. Se informa al mercado comprador, desde el inicio del plan de medios y de todos los aspectos relacionados con la subasta y con los inmuebles (físicos, registrales, jurídicos ...). 424
Plan de medios. 425
Concurrencia. Captar varios interesados en cada inmueble. 425
Estrategia de activos. 425
Condiciones. Honorarios variables sobre el precio de venta, y el periodo de vigencia del derecho de intermediación. 426
Volumen de inmuebles. 426

4. Precauciones del comprador en las subastas privadas de inmuebles. 427
Visita física al inmueble 427

Localización física. 428
Estudio del entorno. 428
Situación de la construcción. 428
Superficie. 428
Infraestructuras y equipamientos de la zona. 428
Comunicaciones. 428
Registro de la Propiedad. 428
Titularidad. 429
Cargas. 429
Situación urbanística. 429
Aspectos económicos respecto al inmueble. 429
Orientación del valor del inmueble a partir del mercado de la zona. 429
Costes a considerar 429
Comunidad de vecinos. 429
Impuestos y tasas. 429
Otra información de interés (reformas, etc.). 430

TALLER DE TRABAJO 431

Caso práctico de una subasta privada de inmuebles. 431

1. ¿Quién organiza la subasta? 431

2. ¿Cómo obtener información acerca de la subasta? Catálogo de la subasta inmobiliaria. 431
Precios 432
Valor de tasación o comercial 432
Visitas a los inmuebles. 432

3. ¿Cómo prepararse la subasta? 433

4. La subasta inmobiliaria. 435
Horario 435
Fianza 436
Información jurídica sobre los inmuebles 436
Pujas 436
Adjudicación y entrega a cuenta 436

TALLER DE TRABAJO. 440

Las subastas inmobiliarias: claves del negocio. 440

1. El negocio de las subastas inmobiliarias 440

2. Las subastas especiales (subasta de inmuebles procedentes de procesos de desinversión). 441

3. El futuro de las subastas online 442

TALLER DE TRABAJO. 443

Caso práctico: Modo de actuación de una empresa privada de subastas. 443

1. Publicidad 443

2. Comercialización 444

3. Consignación para pujas 445

4. Formas de realizar las pujas 445

5. Formalización de las adjudicaciones 445

6. Honorarios profesionales 445

7. Requisitos para realizar el encargo por la persona o Entidad designada. 446
a. Seguro de caución de la entidad que realiza la subasta. 446
b. Determinación del precio 448

c. Consignación de la cantidad obtenida. 449
d. Aprobación de la consumación por el tribunal. 449
e. Costas. 450

TALLER DE TRABAJO 452

Contrato de mandado de venta de inmueble en subasta. 452
Mandato de venta en exclusiva en Subasta pública, presencial o por Internet. Se faculta para firmar cuantos documentos sea preciso formalizar en el momento de la celebración de la Subasta, así como para recibir de los Adjudicatarios cantidades a cuenta del precio y en concepto de fianza y depósito en garantía del cumpliendo de la obligación de formalizar dicha compraventa. 453

TALLER DE TRABAJO 457

Contrato de mediacion para la comercializacion en regimen de venta mediante subasta. 457
Encargo en exclusiva para la comercialización del inmueble en régimen de venta mediante el procedimiento de subasta. 458

TALLER DE TRABAJO 463

Venta online (por internet) de inmuebles de un Banco. Oferta de inmuebles propiedad de BANCO a través del procedimiento de subasta. 463
El procedimiento de subasta se desarrollará en Internet, a través de una página web en el apartado de subastas, donde, durante un período de cinco días naturales, cualquier interesado podrá pujar por cada uno de los inmuebles ofertados. 463

TALLER DE TRABAJO 468

Caso práctico: Subasta inmobiliaria de Telefónica de sus inmuebles en régimen de de Sale & Lease back, permaneciendo arrendado 7 años desde la fecha de escrituración. La subasta se desarrolla a través de un portal telemático. 468

Capítulo 22. La subasta pública en la ley de Ordenación del Comercio Minorista477
Concepto de venta en pública subasta. 477
Contrato de subasta. 478
Oferta de venta en subasta. 478
Relaciones entre la empresa subastadora y los licitadores. 479
Documentación. 479
Efectos de la venta en subasta. 479

Capítulo 23. El contrato de subasta y su régimen legal. 481

1. Naturaleza jurídica 481

2. Los deberes del subastador en el contrato de subasta 489
a. El deber de custodia 489
b. La obligación de inclusión del inmueble en el catálogo 496
c. Comprobaciones de la empresa subastadora 499

3. Las obligaciones del vendedor en el contrato de subasta. 501

4. La relación entre vendedor y comprador. Efectos de la actuación del subastador 502

5. La forma y el contenido mínimo del contrato de subasta 503

Capítulo 24. El deber de información en la oferta de venta en subasta. 508

1. El contenido de la oferta de venta en subasta 508

2. Consecuencias de la falta de veracidad de la información 512

3. Las condiciones generales de las casas de subastas sobre responsabilidad por defectos de información. 517

Capítulo 25. Irreivindicabilidad de bienes inmuebles adquiridos en subasta. 521

¿Son irreivindicables los bienes adquiridos en subasta? 521

Capítulo 26. La fianza en la subasta. 526

El porqué de la fianza a los licitadores de subastas. 526

Capítulo 27. Requisitos formales para la compraventa en subasta. 532

Capítulo 28. Gastos en la entrega del bien subastado. 535

PARTE QUINTA 539

Subastas por la administración. Ventas directas con presentación de ofertas. 539

Capítulo 29. Subastas por la administración. 539

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. 539

Competencia. 539
Trámites previos a la enajenación. 540
Formas de enajenación. 540
Procedimiento de enajenación. 542
Aportación a juntas de compensación. 543
Enajenación de inmuebles litigiosos. 544
Enajenación de bienes inmuebles en el extranjero. 544

TALLER DE TRABAJO 546

Información General sobre el procedimiento de subastas de la Administración Pública. 546

1. Legislación 546

Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación (artículos 97 y siguientes). 546
Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. 546

2. Títulos de propiedad 546

3. Depósito 547

4. Suspensión de la subasta. 547

5. Plazo para pagar el precio del remate. 548

6. Licitadores. Admisión de ofertas. 548

7. Publicidad. 549

8. Adjudicación y pago. Otras menciones. 549

TALLER DE TRABAJO 551

Modelos oficiales para participar en subasta electrónica inmobiliaria estatal. 551

Modelo de Proposición/Oferta para subasta pública mediante el procedimiento de presentación de Ofertas en sobre cerrado, con pujas al alza, para la enajenación de un inmueble propiedad del estado. 551
Modelo de aval bancario 551
Modelo de declaración responsable del licitador 551

TALLER DE TRABAJO 556

Caso práctico. Pliego de condiciones de la subasta pública al alza mediante el procedimiento de presentación de ofertas en sobre cerrado, de un inmueble propiedad de la administración general del estado. 556

PRIMERA: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE LA SUBASTA. TIPO DE LICITACIÓN Y GARANTÍA. 557
SEGUNDA: PUBLICIDAD 557
TERCERA: PARTICIPACIÓN EN LA SUBASTA 557

CUARTA: PRESENTACIÓN DE OFERTAS. 557
a) Forma 557
b) Lugar 557
c) Plazo 557
d) Admisión de ofertas 557
QUINTA: CONSTITUCIÓN DE LA MESA. 557
SEXTA: APERTURA DE OFERTAS 557
SEPTIMA: DEVOLUCIÓN DE GARANTÍA 557
ÓCTAVA: APROBACIÓN DE LA SUBASTA 557
NOVENA: NOTIFICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN 557
DÉCIMA: REPERCUSIÓN PAGO IBI 557
UNDÉCIMA: CONSULTA DEL EXPEDIENTE 557
DUODÉCIMA: GASTOS 557
DECIMOTERCERA: RÉGIMEN JURÍDICO 557

TALLER DE TRABAJO 566

Caso práctico. Pliego de condiciones de la subasta pública al alza, de varios inmuebles agrupados en un único lote, propiedad de la Administración General del Estado. 566
PRIMERA. Descripción del lote objeto de subasta. 567
Nota: Cuerpo cierto. 567
- Los bienes objeto de la presente subasta se subastan como cuerpo cierto, y en su estado actual de conservación, que se supone conocido por los licitadores, considerándose su superficie como meramente orientativa y sin que haya lugar a rescisión ni a rebaja alguna por el precio por razón de que resultara ser inferior su cabida a la que consta en el nuncio de licitación y/o en el título. Una vez adjudicados los bienes no se admitirán reclamaciones sobre su estado o errores en la descripción de los mismos. Igualmente el comprador renuncia al saneamiento por evicción y defectos ocultos conforme al Código Civil. 567

SEGUNDA. Tipo de licitación y fianza. 567
TERCERA. Publicidad. 567
CUARTA. Participación en la subasta. 567
QUINTA. Requisitos de los participantes. 567
SEXTA. Lugar y fecha de celebración. 567
SEPTIMA. Constitución de la mesa y celebración de las subastas. 567
OCTAVA. Devolución de la garantía. 567
NOVENA. Adjudicación del bien. 567
DÉCIMA. Subasta desierta y adjudicación directa 567
UNDÉCIMA. Pago del precio. 567
DUODÉCIMA. Formalización 567
DECIMOTERCERA. Gastos e impuestos 567
NOTA: IBI. 567
- Los impuestos se abonarán según Ley. En relación con el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), la Administración General del Estado, se reserva la posibilidad de repercutir al comprador, la parte proporcional del importe del impuesto que corresponda al periodo del año en que el comprador sea titular del bien. Se tomará como referencia para su cálculo la fecha del otorgamiento de la escritura pública, siendo la fecha final de periodo el último día del año natural. 567

TALLER DE TRABAJO. 576

Caso práctico. Pliego de condiciones. 576

1. Identificación y antecedentes de la enajenación. 576

2. Forma de adjudicación. 578

3. Requisitos de los licitadores interesados. 578

4. Anuncio de la licitación. 578

5. Documentación a presentar por los licitadores. 579

6. Examen y disposición de la documentación del expediente y visita al inmueble. 580

7. Forma, lugar y plazo de presentación de ofertas. 580

8. Calificación de la documentación, apertura de ofertas económicas y adjudicación del contrato. 581
a. Designación de la mesa. 581
b. Calificación de la documentación: 582
c. Apertura de ofertas y propuesta de adjudicación del contrato. 582
d. Adjudicación del contrato: 583

9. Notificación de la adjudicación. 584

10. Obligaciones del adjudicatario. 584
a. Abono del precio y otros gastos y consecuencias de su incumplimiento. 584
b. Abono de gastos declarados por cuenta del adjudicatario. 584

11. Obligaciones de la administración. 585
a. Otorgamiento de escritura. 585
b. Devolución de las garantías constituidas: 585

12. Causas de resolución del contrato. 585

TALLER DE TRABAJO 590

Subasta de bienes inmuebles de ADIF. Pliego de condiciones generales. 590

TALLER DE TRABAJO 625

Subasta de bienes del GIESE, Gerencia de infraestructuras del estado. 625

TALLER DE TRABAJO 628

Pliego de condiciones de enajenación (sistema de sobres cerrados con ofertas) de parcelas en un polígono público. 628

TALLER DE TRABAJO 694

Pliego de cláusulas económico-administrativas que regirán la enajenación, de las parcelas del polígono industrial, propiedad del ayuntamiento, por procedimiento abierto y de forma de concurso. 694

Primera. Objeto del concurso, forma de cesión y precio. 695

Segunda. Capacidad para concursar. 696

Tercera. Garantía. 696

Cuarta. Proposiciones y documentación a presentar. 696

Cláusula quinta. Apertura de proposiciones. 698

Sexta. Adjudicación. 699

Séptima. Pago y formalización de la compraventa. 700

Octava. Obligaciones del adjudicatario. 700

Novena. Garantías, resolución y sanciones. 702

Décima. Régimen jurídico y competencias. 703

TALLER DE TRABAJO 707

Pliego de clausulas administrativas para la enajenacion mediante subasta de parcelas de titularidad municipal 707

Cláusula primera. Objeto y calificación 708

Cláusula segunda. Procedimiento de selección y adjudicación 708

Cláusula tercera. Tipo de licitación 708

Cláusula cuarta. Órgano de contratación 708

Cláusula quinta. Capacidad 708
Cláusula séxta. Acreditación de la aptitud para contratar 708
Cláusula septima. Condiciones especiales 708
Cláusula octava. Presentación de de ofertas y documentación administrativa 708
Cláusula novena. Mesa de contratación 708
Cláusula decima. Criterios de adjudicación 708
Cláusula décimo primera. Apertura de ofertas 708
Cláusula décimo segunda. Requerimiento de documentación 708
Cláusula decimo tercera. Adjudicación del contrato 708
Cláusula decimo cuarta. Fianza 708
Cláusula decimo quinta. Gastos 708
Cláusula decimo sexta. Cómputo de plazos 708
Cláusula decimo séptima. Régimen jurídico del contrato 708
TALLER DE TRABAJO 718
Anuncio municipal de subasta pública. 718
Con notificación de providencia al deudor, y en su caso al cónyuge, acreedores hipotecarios y pignoraticios, y a los terceros poseedores. Posibilidad de ofertas en sobre cerrado. 718
TALLER DE TRABAJO 722
Anuncio de subasta por la Agencia Tributaria. 722
Tratándose de inmuebles, el adjudicatario podrá solicitar expresamente en el acto de la adjudicación el otorgamiento de escritura pública de venta de inmuebles. 722
TALLER DE TRABAJO 726
Procedimiento de venta de inmuebles mediante subasta pública directa por la Comunidad autónoma de Madrid. 726
Las subastas que realiza la Comunidad de Madrid son siempre al alza. 727
Pliego de Condiciones. 727
1.- Pago del precio: 727
2.- Gastos de la compraventa: 727
3.- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana 727
4.- Régimen tributario 727
Requisitos que deben cumplirse para participar en una subasta. 727
Desarrollo de la subasta. 727
1.- Convocatoria de la subasta y apertura del plazo para la presentación de ofertas. 727
Lugar. 727
Contenido. 727
Efectos. 727
2.- Finalización del plazo de ofertas y constitución de la Mesa de Licitación. 727
3.- Acto de apertura de las ofertas. Pujas. Subasta electrónica. 727
4.- Propuesta de adjudicación y adjudicación. 727
5.- Firma de la escritura pública de compraventa. 727
Venta directa? 727
Se utiliza este procedimiento cuando una subasta ha sido previamente declarada desierta por no haberse recibido ofertas válidas sobre el inmueble objeto de la venta. 727
Condiciones para la venta directa. 727
Pliego de condiciones: 727
Precio. 727
Pago del precio 727
Gastos de la compraventa 727
Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana 727

Régimen tributario 727
Requisitos que deben cumplirse en el procedimiento de venta directa. 727

TALLER DE TRABAJO 732

Venta de inmuebles de Comunidad Autónoma. Venta mediante el procedimiento de presentación oral de ofertas con el precio como único criterio de adjudicación de diversos bienes inmuebles Patrimoniales de la Comunidad Autónoma. 732

TALLER DE TRABAJO 749

Pliego de condiciones para la venta en subasta pública al alza de inmuebles propiedad de Comunidad Autónoma conforme a normativa autonómica de Patrimonio Público. 749

PLIEGO DE CONDICIONES 750
CLÁUSULAS 750
I. OBJETO DE LA VENTA, RÉGIMEN JURÍDICO Y ACCESO A LA INFORMACIÓN DE ESTA LICITACIÓN. 750
1.1. Descripción de los inmuebles objeto de subasta. 750
1.2. Régimen jurídico. 750
1.3. Acceso a la información. 750
II. PRECIO O TIPO DE LICITACIÓN. 750
III. GARANTÍA O FIANZA 750
IV. PUBLICIDAD DE LA LICITACIÓN, SUSPENSIÓN, DESISTIMIENTO DEL 750
PROCEDIMIENTO, Y VISITA DE LOS INMUEBLES OBJETO DE LA SUBASTA. 750
V. LICITADORES Y PRESENTACIÓN DE OFERTAS. 750
VI. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LOS LICITADORES. 750
6.1. Documentación.- Los licitadores presentarán dos sobres cerrados y firmados 750
6.2. Documentación a incorporar en el sobre 1: Documentación administrativa: 750
6.3. Documentación a incorporar al sobre nº 2: Oferta de compra. 750
6.4. Lugar de presentación de la oferta: 750
6.5. Plazo de presentación de ofertas: 750
VII. MESA DE CONTRATACIÓN. 750
7.1. Composición. La Mesa de Contratación estará integrada por: 750
7.2. Calificación de la documentación administrativa. 750
VIII. ACTO PÚBLICO DE APERTURA DE OFERTAS (SUBASTA PÚBLICA) 750
IX. ADJUDICACIÓN, NOTIFICACIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA VENTA. 750
9.1. Adjudicación 750
9.2. Notificación 751
9.3. Publicación. 751
X. PAGO DEL PRECIO DE LA VENTA Y OTROS GASTOS. 751

TALLER DE TRABAJO 765

Caso práctico. Subasta de inmuebles por Hacienda. 765

TALLER DE TRABAJO 794

Caso real: Subasta inmobiliaria del Sepes (Empresa estatal del suelo). Condiciones para la enajenación mediante procedimiento abierto, por concurso, de parcelas de la actuación. Procedimiento y forma de adjudicación. Procedimiento: abierto. Forma de adjudicación: concurso. Entidad Estatal de Suelo 794

ÍNDICE 795
PRIMERA. - OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. 795
SEGUNDA.- OBTENCIÓN DE DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN. 795
TERCERA.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN. 795
CUARTA.-PRECIO BASE DE LICITACIÓN. 795
QUINTA.- GARANTÍA. 795
SEXTA.- NORMAS RELATIVAS A LOS CONCURSANTES. 795
SÉPTIMA.- CONDICIONES RELATIVAS A LA SELECCIÓN DE OFERTAS. 795
OCTAVA.- FORMA DE PAGO. 795
NOVENA.-PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN. 795
DÉCIMA.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO. 795

UNDECIMA.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN. 795
DUODÉCIMA.- PERFECCIÓN DEL. CONTRATO. 795
DECIMOTERCERA.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO. 795
DECIMOCUARTA.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO, 795
DECIMOQUINTA.- ESTADO DEL BIEN. 795
DECIMOSEXTA.- TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD. 795
DECIMOSÉPTIMA.- GASTOS E IMPUESTOS. 795
DECIMOCTAVA. - NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO Y CLAUSULA DE 795
SUMISIÓN EXPRESA. 795
ANEXO NO L.- INFORMACIÓN RELATIVA AL INMUEBLE. 795
ANEXO NO IT. A.- MODELO DE AVAL. 795
ANEXO NO II. B.- MODELO DE SEGURO DE CAUCIÓN. 795
ANEXO NO III.- MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO 795

TALLER DE TRABAJO 827

Caso real: Subasta municipal al alza de la parcela, propiedad de la empresa municipal de transportes de Madrid (EMT) 827

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN POR SUBASTA AL ALZA DE LA PARCELA 828
1. OBJETO DE LA ENAJENACIÓN. PARCELA A ENAJENAR 828
2. EDIFICACIONES Y DEMOLICIÓN.- DESCONTAMINACIÓN 828
3. RÉGIMEN JURÍDICO 828
4. TIPO DE LICITACIÓN: 828
5. PUBLICIDAD DE LA CONVOCATORIA Y DE LA ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN 828
6. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN 828
A. REQUISITOS GENERALES. 828
B. CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA. 828
C. PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES 828
D. VISITA A LA PARCELA 828
E. MESA DE LICITACIÓN 828
F. FORMA Y CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES. 828
G. CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, APERTURA DE PROPOSICIONES Y ADJUDICACION 828
7. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO 828
8. FORMALIZACION 828
9. PRECIO. FORMA DE PAGO. 828
10. DEVOLUCION DE LA GARANTIA CONSTITUIDA 828
11. DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DE LA ENAJENACION 828
12. CAUSAS DE RESOLUCIÓN 828
13. JURISDICCIÓN COMPETENTE 828
ANEXO I MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA 828
ANEXO II: MODELO DE AVAL BANCARIO DE GARANTÍA PARA PARTICIPAR Y SEGURO DE CAUCIÓN. 828
ANEXO III: MODELO DE AVAL BANCARIO Y SEGURO DE CAUCIÓN, PARA GARANTIZAR LAS LABORES DE DESCONTAMINACIÓN. 828
ANEXO IV: MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA A NO ESTAR INCURSOS EN PROHIBICIONES E INCOMPATIBILIDADES PARA CONTATAR CON LA ADMINISTRACIÓN, DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON LA SEGURIDAD SOCIAL Y DE QUE NO EXISTEN DEUDAS DE NATURALEZA TRIBUTARIAS EN PERIODO EJECUTIVO CON EL AYUNTAMIENTO DE MADRID 828
ANEXO V DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIONES 828
ANEXO VI NOTA REGISTRO DE LA PROPIEDAD 828
ANEXO VII FICHA REGISTRO DEL CATASTRO 828
ANEXO VIII FICHA URBANÍSTICA 828
ANEXO IX DOCUMENTACIÓN GRÁFICA 828

PARTE SEXTA 873

Fiscalidad de las subastas inmobiliarias. 873

Capítulo 30. Imposición directa relacionada con la subasta pública. El IRPF. 873

1. El IRPF del deudor hipotecario al que se le subasta su inmueble. 873
2. El valor del inmueble cuando se transmite a través de subasta pública. 874
3. El IRPF en el supuesto de dación en pago de viviendas. 874
Capítulo 31. Imposición indirecta relacionada con la subasta pública. 876
1. La tributación indirecta de las subastas judiciales sujetas al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP). 876
2. Tributación a efectos de IVA de la adjudicación en subasta de un inmueble. 878
TALLER DE TRABAJO 880
Caso real: Liquidación del Impuesto de transmisiones patrimoniales ITP en una subasta judicial al propio demandante en el procedimiento de ejecución hipotecaria con existencia de cargas anteriores. La base imponible la conforman el precio de remate y las cargas anteriores subsistentes. 880
TALLER DE TRABAJO 894
Renuncia de la exención para poderse beneficiar de la deducibilidad de IVA en los casos de subastas inmobiliarias. 894
TALLER DE TRABAJO 897
Repercusión del IVA en la adjudicación de inmuebles adquiridos por subasta judicial y el momento del devengo. 897
TALLER DE TRABAJO 899
Caso práctico: Entidad que se dedica a la promoción inmobiliaria de viviendas y se le subasta una de sus inmuebles. 899

¿QUÉ APRENDERÁ?

- **Las subastas inmobiliarias judiciales.**
- **Las claves de las subastas electrónicas de bienes inmuebles.**
- **Precaución y trucos de la última hora del último día de la subasta electrónica inmobiliaria.**
- **Subastas voluntarias de inmuebles.**
- **Subastas notariales de inmuebles.**
- **Subasta privada de bienes inmuebles. Las subastas organizadas por empresas privadas "entidad especializada".**
- **Subastas por la administración. Pliego de condiciones.**
- **Fiscalidad de las subastas inmobiliarias.**

Introducción

¿Cuáles son los requisitos para participar en una Subasta Inmobiliaria?

El proceso consiste en entrar y registrarse en el portal público de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado. https://subastas.boe.es/. Desde 2015 hasta hoy todas las pujas se realizan online. Y es en esta página señalada donde consultar los inmuebles y pujar por ellos.

¿Quién puede participar en una Subasta Inmobiliaria?

Basta con darse de de alta para tener acceso y visualizar todas las subastas que hay en todos los procedimientos de España. Cuando se publican, se establece un periodo de 20 días durante el cual se puede pujar, así como si se han realizado otras pujas por una finca determinada y la cuantía de la más alta.

Para pujar, es necesario abonar el 5% del importe del precio de salida. Si al finalizar la subasta eres el mejor postor, se te comunica y tienes un plazo determinado para pagar en el juzgado la cantidad restante.

¿Qué beneficios tiene pujar en una Subasta Inmobiliaria judicial?

La principal ventaja es el precio al que suelen salir los inmuebles y también que la adjudicación suele ser inferior al de mercado.

¿Qué inconvenientes tiene pujar en una Subasta Inmobiliaria judicial?

El principal inconveniente es la falta de información sobre el inmueble que va a comprar, no puede ver su interior, solo la información registral, tampoco sabrá si

alguien está ocupando el inmueble, si tiene deudas con la comunidad de vecinos, ni si el precio se ajusta al mercado a menos que investigue por su cuenta.

Los adjudicatarios deben satisfacer el pago del valor restante del piso en el margen de tiempo que fije el juzgado y, en el caso de que necesite financiación bancaria, ese trámite no es inmediato ni se puede agilizar esa gestión porque no se suelen conceder préstamos sobre un bien sometido a Subasta inmobiliaria.

¿Qué se recomienda para pujar en una Subasta Inmobiliaria judicial?

Es aconsejable realizar una serie de comprobaciones adicionales a la información que viene en el portal de subastas, como pedir una nueva nota simple al Registro, para comprobar que no existen cargas previas adicionales.

También resulta útil hablar con los vecinos para recopilar información sobre el posible estado del inmueble y saber así si hay alguien ocupándolo.

Conviene comparar el precio del inmueble con el del mercado para establecer la puja máxima y comprobar si tiene algún problema de consolidación urbanística, sobre todo si está fuera de un casco urbano.

La práctica oculta de las subastas inmobiliarias

Desde que las subastas judiciales inmobiliarias son electrónicas se ha facilitado considerablemente la participación y las comprobaciones.

- Por ejemplo, la Certificación Registral puede consultarse a través del Portal de Subastas del BOE, quedando el Registro de la Propiedad responsabilizado de facilitarla a través del portal, así como la información registral actualizada a la que se refiere al artículo 667 de la L.E.C. y la referencia catastral, si está incorporada a la finca.

Esto es un paso muy importante porque antes había que ir a los juzgados y comprobar el expediente judicial. Sin embargo, hay que seguir asegurándose de los posibles ocupantes del inmueble subastado porque la mayoría de los juzgados suelen introducir en el edicto de subasta la fórmula de que desconocen la situación posesoria.

Los licitadores deberán hacer por su cuenta las averiguaciones pertinentes respecto al estado posesorio del inmueble subastado. No podrá ver el interior del inmueble antes de pujar, y aunque el portal de subastas del BOE publica toda la información registral, tampoco sabrá si alguien está ocupando el inmueble, si tiene deudas con la comunidad de vecinos, ni si el precio se ajusta al mercado a menos que investigue por su cuenta.

Para saber si la subasta inmobiliaria merece la pena, es aconsejable realizar una serie de comprobaciones adicionales a la información que viene en el portal de subastas. Por ejemplo, pedir una nueva nota simple al Registro, para comprobar que no existen cargas previas adicionales, como por ejemplo por impago del IBI o de la cuota de la comunidad de propietarios. Si hay cargas posteriores a la adjudicación de esa hipoteca, se cancelan. Junto con el decreto de adjudicación, que es similar a la escritura de compraventa, el propio juzgado otorga un mandamiento de cancelación de cargas que anula todas las cargas posteriores en el registro.

También resulta útil hablar con los vecinos para recopilar información sobre el posible estado del inmueble, al que no tendrá acceso previo, y saber así si hay alguien viviendo allí.

Asimismo, conviene comparar el precio del inmueble con el del mercado para establecer la puja máxima y comprobar si tiene algún problema de consolidación urbanística, sobre todo si está fuera de un casco urbano. En el catastro se puede comprobar la forma de la finca, confirmar la parte de elementos comunes y ampliar información.

Las subastas tienen lugar en el Portal de Subastas del Boletín Oficial del Estado. Cada subasta está dotada con un número de identificación único asignado al expediente en que se ha acordado, cualquiera que sea el número de lotes de los que esté compuesta.

La subasta judicial electrónica se abre a partir de las veinticuatro horas siguientes al momento en que se haya publicado su anuncio en el Boletín Oficial del Estado. Este anuncio contiene exclusivamente la fecha de este, la Oficina judicial ante la que se sigue el procedimiento de ejecución, su número de identificación y clase, y la dirección electrónica que corresponda a la subasta en el Portal de Subastas.

Para poder participar en la subasta judicial electrónica, los interesados deben estar dados de alta como usuarios del sistema, para lo que es imprescindible tener instalado en el navegador un certificado de firma electrónica, aunque más adelante puede bastar con el usuario y contraseña.

La subasta dura veinte días naturales, en los que se podrá enviar las pujas. Sin embargo, a las 24:00 horas del último día, la subasta no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura publicada, siempre que esta sea superior a la mejor realizada hasta ese momento, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días a que se refiere este artículo por hasta un máximo de 24 horas.

Una cuestión importante es la suspensión temporal de la subasta, que sucede en el caso de que el letrado de la Administración de Justicia tenga conocimiento de la declaración de concurso del deudor, suspenderá mediante decreto la ejecución y procederá a dejar sin efecto la subasta, aunque esta ya se hubiera iniciado: la

suspensión por un periodo superior a quince días lleva consigo la devolución de las fianzas.

Hay otras suspensiones posibles, desde la promesa de pago por parte del deudor hasta que alguien ha descubierto que el tipo de subasta está mal calculado o que hay cualquier defecto en el edicto de subasta.

Otro problema añadido es que el adjudicatario de la subasta debe "pagar el remate" en el margen de tiempo que fije el juzgado y, en el caso de que necesite financiación bancaria, ese trámite no es inmediato. Tampoco se puede adelantar esa gestión con la entidad antes de participar en la puja porque no se suelen conceder préstamos sobre un bien sometido a puja pública. En la práctica, los bancos no quieren asumir los riesgos que conlleva.

Terminada la subasta y recibida la información, el letrado de la Administración de Justicia deja constancia de esta, expresando el nombre del mejor postor (o eso dice la Ley) y la postura que formuló. En ese momento, se devolverán las fianzas consignadas por los postores, excepto la 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. Igualmente, se retendrán las fianzas de quienes hayan reservado su postura.

La devolución de dichas consignaciones (fianzas) corresponde en todo caso al Portal de Subastas electrónicas del Boletín Oficial del Estado y, en ningún caso, al juzgado.

Las devoluciones siempre se harán a quien efectuó el depósito con independencia de si hubiere actuado por sí como postor o en nombre de otro.

No hay que olvidar que en cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, puede el deudor pagar íntegramente lo que debe al ejecutante por principal, intereses y costas y liberar los bienes embargados o hipotecados. También el tercer poseedor puede liberar el bien satisfaciendo lo que se deba por principal, intereses y costas, dentro de los límites de la responsabilidad a la que esté sujeto el bien.

Pero en todo momento puede haber sorpresas incluso con la aprobación del remate (el mejor precio ofrecido en la subasta judicial). Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 % del tipo de subasta, el ejecutado podrá, en el plazo de diez días hábiles, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 % del valor del bien a efectos de subasta o que, aun siendo inferior a dicho importe, resulte al menos suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

En la práctica, con ofrecer una cifra que sirva para cubrir completamente la deuda, el mejorante se queda con la adjudicación.

Y si transcurren los 10 días hábiles que tiene el demandado para presentar a un mejor postor sin haberlo hecho, el demandante podrá adjudicarse la vivienda en

el plazo de 5 días con las siguientes condiciones: i) Si la propiedad subastada es la vivienda familiar del deudor, el ejecutante podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % del Tipo de Subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al 60% de su valor de tasación y a la mejor postura. ii) Si la propiedad subastada NO es la vivienda familiar del deudor, el ejecutante podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por ciento o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos (esta vez sin otras limitaciones), siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura.

Y cuando uno cree que ya ha pasado todos los trámites y se le ha adjudicado el inmueble, nos encontramos con los retrasos en la publicación del Decreto de Adjudicación. Hay juzgados que tardan un mes, y también hay juzgados que tardan más de un año.

Por estas razones, hemos tratado de explicar el régimen de las subastas inmobiliarias judiciales desde una perspectiva práctica. Así como las claves de las subastas electrónicas de bienes inmuebles y las precauciones y trucos de la última hora del último día de la subasta electrónica inmobiliaria.

Pero además de las subastas judiciales, la guía práctica analiza las Subastas voluntarias de inmuebles, las Subastas notariales de inmuebles, la Subasta privada de bienes inmuebles, las subastas organizadas por empresas privadas "entidad especializada, las Subastas por la administración, etc. Además de enseñar a saber entender el Pliego de condiciones y la fiscalidad de las subastas inmobiliarias.

De todas estas cuestiones se tratan, desde una perspectiva práctica y profesional, en la guía práctica de subastas inmobiliarias.

PRELIMINAR

Las subastas inmobiliarias en 12 preguntas y respuestas.

1. ¿Qué es una subasta inmobiliaria?

a. La subasta es una forma más de transmitir un inmueble.