

CLAVES DE LA NUEVA REGULACIÓN 2025 EN SUBASTAS JUDICIALES

Todas las novedades introducidas
por LO 1/2025, de 2 de enero



CLAVES DE LA NUEVA REGULACIÓN 2025 EN SUBASTAS JUDICIALES

**Todas las novedades introducidas
por LO 1/2025, de 2 de enero**

EDICIÓN 2025

**Obra realizada por el Departamento de
Documentación de Iberley**

COLEX 2025

Copyright © 2025

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial.

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)
A Coruña, C.P. 15004
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 979-13-7011-000-0
Depósito legal: C 457-2025

SUMARIO

0. INTRODUCCIÓN: LA REFORMA DE LA SUBASTA JUDICIAL ELECTRÓNICA	9
1. LA REFORMA DE LA SUBASTA DE BIENES MUEBLES	17
1.1. Convocatoria de la subasta	19
1.2. Anuncio y publicidad de la subasta	20
1.3. Contenido del anuncio y de la publicidad de la subasta	21
1.4. Requisitos para pujar. Ejecutante licitador	21
1.5. La subasta electrónica	24
1.6. Desarrollo y terminación de la subasta. Aprobación del remate	25
1.7. Aprobación del remate, pago y adjudicación de bienes	28
1.8. Subasta sin postores	33
1.9. Devolución y destino de los depósitos constituidos para pujar y reserva de la postura	34
1.10. Quiebra de la subasta	35

2. LA REFORMA DE LA SUBASTA DE BIENES INMUEBLES	37
2.1. Ámbito de aplicación de las normas de la subasta de bienes inmuebles	40
2.2. Certificación de dominio y cargas	41
2.3. Información de cargas extinguidas o aminoradas	44
2.4. Convocatoria, anuncio y publicidad de la subasta . .	46
2.5. Contenido del anuncio y publicidad de la subasta . .	46
2.6. Condiciones especiales de la subasta	49
2.7. Aprobación del remate, pago y adjudicación de bienes	51
2.8. Subasta sin postor	61

0. INTRODUCCIÓN: LA REFORMA DE LA SUBASTA JUDICIAL ELECTRÓNICA

La subasta judicial electrónica y sus modificaciones

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, trata de las **subastas en los artículos 643 a 675** de la misma, distinguiendo en esta regulación según se trate de la subasta de bienes muebles o de bienes inmuebles.

Los citados preceptos se han visto afectados en gran medida por la **reforma llevada a cabo por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia**, cuya entrada en vigor se produce el 3 de abril de 2025. En relación con las modificaciones

introducidas en este ámbito y su aplicación hay que tener presente lo previsto en el **apartado 1 de la disposición transitoria novena** de la citada norma conforme a la cual *«Las previsiones recogidas por la presente ley serán aplicables exclusivamente a los procedimientos incoados con posterioridad a su entrada en vigor»*. **¿Esto qué significa?** Pues que la nueva regulación será de aplicación a los **procedimientos de subasta iniciados a partir del 3 de abril de 2025**.

Respecto de la subasta judicial electrónica la reforma realizada tiene por **finalidad perfeccionar y agilizar el sistema que introdujo la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil**, el cual, en palabras del legislador, ha venido funcionando de forma muy positiva.

Las modificaciones introducidas por la LO 1/2025, de 2 de enero, han llevado a que la **subasta sea considerada como el elemento central del proceso de realización de un bien objeto de apremio**. Junto a ella destaca el papel del Portal de Subastas del Boletín Oficial del Estado y del/de la letrado/a de la Administración de Justicia (LAJ).

En cuanto al **Portal de Subastas** se pone a disposición de las personas interesadas en la subasta garantizando la máxima seguridad y confidencialidad dirigidas a la obtención del mejor resultado posible. Se busca proteger a otros acreedores interesados en el éxito de la subasta —como las Administraciones públicas— respecto de los cuales el recobro de sus créditos va a depender de la existencia de sobrante casi de forma exclusiva.

Por lo que se refiere a la **figura del/de la letrado/a de la Administración de Justicia**, se le conceden amplias facultades en el ámbito de las subastas, concretamente, destaca la disposición de toda la información que le permita comprobar la regularidad de la subasta. Se convierte el/la LAJ en el **garante del derecho a la tutela judicial efectiva en la vertiente de la prohibición de indefensión**. En este sentido el preámbulo de la LO 1/2025, de 2 de enero, cita la **sentencia del Tribunal Constitucional n.º 34/2020, de 24 de febrero, ECLI:ES:TC:2024:34**, y, en relación con la doctrina fijada en ella, señala:

«(...) Ahondando en esa doctrina, corresponde al letrado o la letrada de la Administración de Justicia ser el garante de ese derecho. Por eso, en el caso de que compruebe que no se han cumplido las condiciones que garantizan que la subasta se celebre con la máxima publicidad, seguridad, confidencialidad y disponibilidad, o si considera que no han sido respetados los derechos de los postores, tendría que dar cuenta al tribunal para que, en su caso, la deje sin efecto».

Por todo lo expuesto y, sin perjuicio del estudio más detallado de las modificaciones introducidas en la regulación de la subasta a lo largo de esta obra, a continuación, se sintetizan los aspectos más destacados de las mismas, distinguiendo según se trate de la subasta de bienes muebles o la de bienes inmuebles.

A TENER EN CUENTA. Conforme al artículo 655.2 de la LEC a la subasta de bienes inmuebles le serán aplicables supletoriamente las normas de la subasta de bienes muebles con las especialidades que se prevean.

CAMBIOS EN LA SUBASTA DE BIENES MUEBLES (LO 1/2025, DE 2 DE ENERO)	
Hasta el 03/04/2025	A partir del 03/04/2025
Anuncio de la convocatoria de la subasta en el Portal de la Admon. de Justicia solo a efectos informativos.	Decreto de convocatoria con toda la información: el inicio de la subasta y su resultado no se le notificará personalmente, sino a través del Portal.
No consta expresamente <i>dies a quo</i> .	Plazos para el pago del resto del precio y traslado para mejora de postura: se inician automáticamente desde el cierre de la subasta.
Anuncio de la convocatoria de la subasta en el BOE sirve de notificación al ejecutado no personado.	Notificación personal del decreto de convocatoria al ejecutado no personado conforme al artículo 155 de la LEC.
Para tomar parte en la subasta los licitadores deben identificarse de forma suficiente.	Se amplía esta exigencia: el postor debe indicar si actúa en nombre propio o de otras personas. Si no se acredita la representación, se pierde el depósito.
Depósito necesario para participar en la subasta: 5 % del valor del bien.	10 % del valor de los bienes o un mínimo de 1.000 euros si la aplicación del porcentaje diese un resultado inferior. LAJ puede aumentar o reducir el porcentaje.
Cesión del remate: postores podrán reservarse de forma expresa esta facultad mediante comparecencia ante el LAJ.	Cesión del remate sin necesidad de manifestación expresa. Mediante escrito entre cedente y cesionario con plazo de 5 días para verificar la cesión.
No se prevé esta obligación.	Obligación del ejecutante de informar al órgano judicial del pago de la tasa para la publicación del anuncio de subasta.
El Portal de Subastas informará durante su celebración de la existencia y cuantía de las pujas.	Se suprime esta posibilidad, no se informa de la existencia o inexistencia de pujas ni de su cuantía. Tienen carácter reservado.
Se admiten posturas superiores, iguales o inferiores a la más alta realizada que se tendrán en cuenta cuando el que haga esta no consigne el resto del precio de adquisición	Mismo postor puede efectuar posturas por importe superior o inferior a la ya realizada, solo se tendrá en cuenta la última realizada al tiempo del cierre de la subasta

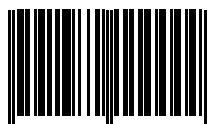
La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, trata de las subastas en los artículos 643 a 675, distinguiendo en esta regulación según se trate de la subasta de bienes muebles o de bienes inmuebles.

Los citados preceptos se han visto afectados en gran medida por la reforma llevada a cabo por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, cuya entrada en vigor se produce el 3 de abril de 2025. La finalidad de esta modificación es perfeccionar y agilizar el sistema introducido por la Ley 19/2015, de 13 de julio, pasando a considerar la subasta como el elemento central del proceso de realización de un bien objeto de apremio.

A través de esta obra los lectores podrán conocer en detalle la reforma de las subastas judiciales, explicada de una manera clara y concisa, acompañada de esquemas comparativos entre la regulación vigente hasta el 3 de abril de 2025 y la aplicable a partir de dicha fecha.

PVP 10,00 €

ISBN: 979-13-7011-000-0



9 791370 110000