

Actualizado a la LO 1/2025

# SUBASTAS JUDICIALES

# PASO A PASO

Guía pormenorizada del procedimiento de subastas

M.ª DE LAS MERCEDES MARTÍN LÓPEZ

Letrada de la Administración de Justicia  
Doctora por la Universidad de Cantabria  
Especialista Universitario Superior en Criminología

3.ª EDICIÓN 2025

Incluye formularios





## GRACIAS POR CONFIAR EN COLEX

Disfrute gratuitamente **DURANTE UN AÑO**  
de los eBook, audiolibros y Colex Copilot  
de las obras de Editorial Colex\*

### ACTIVA TU CÓDIGO PARA ACCEDER A LOS SERVICIOS

1. Accede a [www.colex.es](http://www.colex.es).
2. Inicia sesión o regístrate como usuario.
3. Dirígete al menú de usuario y haz clic en «Mis códigos».
4. Introduce el siguiente código (**RASCA PARA VER EL CÓDIGO**):

- ♦ Una vez se valide el código, aparecerá una ventana de confirmación y su eBook / audiolibro / Colex copilot estarán activos **durante 1 año desde su activación** en la pestaña «Mis libros» en el menú de usuario.

\* Los audiolibros están disponibles en las ediciones más recientes de nuestras obras. Se excluyen expresamente las colecciones «Códigos comentados», «Biblioteca digital» y los productos de [www.vademecumlegal.es](http://www.vademecumlegal.es). Colex Copilot únicamente está disponible en las ediciones más recientes de las colecciones «Paso a paso» y «Vademecum».

**No se admitirá la devolución si el código promocional  
ha sido manipulado y/o utilizado.**

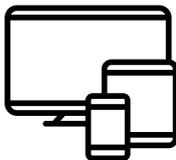


## **iGracias por confiar en nosotros!**

La obra que acaba de adquirir incluye de forma gratuita la versión electrónica.

Acceda a nuestra página web para aprovechar todas las funcionalidades de las que dispone en nuestro lector.

## **Funcionalidades eBook**



**Acceso desde cualquier dispositivo con conexión a internet**



**Idéntica visualización a la edición de papel**



**Navegación intuitiva**



**Tamaño del texto adaptable**

Síguenos en:     



## NUEVA FUNCIONALIDAD CON INTELIGENCIA ARTIFICIAL EN LOS LIBROS DE COLEX

| Una cortesía de Iberley.es |

En Colex damos un paso más en innovación jurídica. Desde ahora, las guías «Paso a paso» y los «Vademecum» incorporan una nueva funcionalidad basada en **inteligencia artificial**, gracias a la tecnología de **Iberley IA**.

El lector podrá interactuar directamente con el contenido del libro de forma inmediata, útil y centrada exclusivamente en su materia.

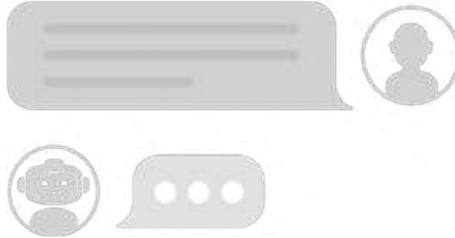
### ¿Qué puede hacer el usuario en el libro?

-  Realizar preguntas sobre el contenido del libro.
-  Solicitar explicaciones de artículos, conceptos o normativa.
-  Utilizar un ChatBot inteligente, contextualizado y acoplado al contenido legal del libro.
-  Resolver dudas puntuales mientras se estudia o trabaja con la obra.

### ¿Qué no puede hacer esta versión del ChatBot?

- X** No permite generar escritos jurídicos.
- X** No analiza ni responde documentos externos.
- X** No responde a consultas de otras materias distintas a la del libro.

Esta herramienta está pensada para enriquecer la experiencia de lectura y consulta del libro. Su uso es exclusivo sobre su contenido.



## ¿QUIERES IR MÁS ALLÁ? DESCUBRE IBERLEY IA

Si necesitas una **solución avanzada de inteligencia legal**, con cobertura total de materias y documentos, entra en [www.iberley.es](http://www.iberley.es) y accede a todas las funcionalidades profesionales:

CUADRO SIMBÓLICO DE FUNCIONALIDADES		
Funcionalidad	En los libros Colex	En Iberley.es
Preguntar sobre el contenido del libro	✓	✓
Solicitar explicaciones jurídicas	✓	✓
ChatBot integrado al contenido del libro	✓	✓
Consultas sobre otras materias	X	✓
Análisis de documentos externos	X	✓
Generación de escritos jurídicos	X	✓
Traducción jurídica	X	✓
Informes y resúmenes legales automáticos	X	✓
Contratos, guías prácticas y emails para clientes	X	✓
Estrategias judiciales y jurisprudencia instantánea	X	✓

# **SUBASTAS JUDICIALES**

Guía pormenorizada del procedimiento de subastas

**3.ª EDICIÓN 2025**

**M.ª de las Mercedes Martín López**

*Letrada de la Administración de Justicia  
Doctora por la Universidad de Cantabria  
Especialista Universitario Superior en Criminología*

**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](http://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](http://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, 15004, A Coruña (Galicia)  
[info@colex.es](mailto:info@colex.es)  
[www.colex.es](http://www.colex.es)

I.S.B.N.: 979-13-7011-303-2  
Depósito legal: C 1290-2025

# SUMARIO

<b>PRÓLOGO</b> .....	13
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	15
<b>1. LA SUBASTA JUDICIAL: CLASES DE SUBASTAS</b> .....	17
1.1. Las subastas voluntarias y las subastas judiciales en los procedimientos de apremio .....	17
1.2. Las subastas electrónicas .....	20
<b>2. SUBASTA DE BIENES MUEBLES</b> .....	25
2.1. Fase de preparación .....	25
2.2. Convocatoria, anuncio y publicidad de la subasta .....	28
2.3. Realización de la subasta electrónica .....	38
2.4. Aprobación del remate, pago y adjudicación de los bienes subastados	44
2.4.1. Aprobación del remate. Subasta desierta. ....	44
2.4.2. Adjudicación de los bienes subastados .....	54
2.4.3. Pago. ....	56
<b>3. SUBASTA DE BIENES INMUEBLES</b> .....	59
3.1. Fase de preparación .....	60
3.1.1. Certificación de dominio y cargas .....	62
3.1.2. Información sobre la subsistencia actual de los créditos preferentes o de igual rango .....	64
3.1.3. Bien inscrito a nombre de persona distinta del ejecutado .....	69
3.1.4. Liquidación de cargas .....	70
3.1.5. Comunicación a arrendatarios y ocupantes de hecho .....	71
3.1.6. Presentación de la titulación. ....	72

## SUMARIO

3.2. Convocatoria, anuncio y publicidad de la subasta . . . . .	74
3.3. Realización de la subasta electrónica . . . . .	82
3.4. Aprobación del remate, pago y adjudicación de los bienes subastados . . . . .	86
3.4.1. Aprobación del remate. Subasta desierta. . . . .	86
3.4.2. Adjudicación de los bienes subastados . . . . .	97
3.4.3. Pago del precio del remate . . . . .	98
3.5. Inscripción de la adquisición, cancelación de cargas y posesión judicial del inmueble . . . . .	100
<b>4. SUBASTAS ELECTRÓNICAS . . . . .</b>	<b>109</b>
4.1. Alta de la subasta . . . . .	110
4.2. Desarrollo de la subasta . . . . .	112
4.3. Finalización de la subasta . . . . .	115
<b>5. PARTICULARIDADES DEL REAL DECRETO 1011/2015, DE 6 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA FORMALIZAR EL SISTEMA DE CONSIGNACIONES EN SEDE ELECTRÓNICA DE LAS CANTIDADES NECESARIAS PARA TOMAR PARTE EN LAS SUBASTAS JUDICIALES Y NOTARIALES . . . . .</b>	<b>121</b>
5.1. Objeto y ámbito de aplicación . . . . .	123
5.2. Procedimiento para la constitución telemática de los depósitos . . . . .	124
5.3. Gestión y devolución de los depósitos constituidos para participar en las subastas, una vez celebradas estas . . . . .	125
5.3.1. Resolución de 13 de octubre de 2016, conjunta de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, y de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se establecen el procedimiento y las condiciones para la participación por vía telemática en procedimientos de enajenación de bienes a través del portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. . . . .	129
<b>6. LA SUBASTA EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA . . . . .</b>	<b>139</b>
6.1. Fase de preparación . . . . .	140
6.1.1. El avalúo. . . . .	140
6.1.2. La certificación de dominio y cargas . . . . .	142
6.1.3. El requerimiento de pago . . . . .	146
6.2. Convocatoria, anuncio y publicidad de la subasta . . . . .	148
6.3. Realización de la subasta electrónica . . . . .	150
6.4. Aprobación del remate, pago y adjudicación de los bienes subastados. . . . .	152

<b>7. LA SUBASTA EN LA LEY DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA . . .</b>	<b>161</b>
7.1. Solicitud de iniciación del expediente . . . . .	162
7.2. Resolución sobre la celebración de la subasta . . . . .	163
7.3. Publicidad y celebración de la subasta . . . . .	165
7.4. Aprobación del remate y adjudicación de los bienes subastados. . . .	168

## **ANEXO I. ESQUEMAS RESUMEN**

Bienes muebles e inmuebles. . . . .	173
-------------------------------------	-----

## **ANEXO II. FORMULARIOS**

1. Artículo 634 LEC. Entrega directa al ejecutante. . . . .	187
1.1. Solicitud de entrega directa de los bienes embargados (art. 634.1 LEC)	189
1.2. Solicitud de entrega del bien mueble vendido o financiado a plazos (art. 634.4 LEC) . . . . .	191
2. Artículo 640 LEC. Convenio de realización aprobado por el letrado o la letrada de la Administración de Justicia . . . . .	193
2.1. Solicitud de aprobación de convenio de realización de los bienes embargados . . . . .	195
2.2. Solicitud de sobreseimiento de la ejecución por cumplimiento del convenio de realización de los bienes embargados . . . . .	197
2.3. Solicitud del ejecutante de alzamiento de la suspensión de la ejecución por incumplimiento del convenio de realización de los bienes embargados . . . . .	199
2.4. Solicitud de enajenación de bienes muebles/inmuebles embargados por persona o entidad especializada . . . . .	201
2.5. Solicitud de aprobación de la enajenación realizada por persona o entidad especializada. . . . .	203
3. Actos preparatorios de la subasta judicial. . . . .	205
3.1. Subasta de bienes muebles embargados (arts. 643 a 654 LEC) . . . . .	207
3.1.1. Solicitud de realización de bienes muebles embargados por subasta judicial: petición de avalúo (arts. 636 a 639 y 643 LEC) .	207
3.2. Subasta de bienes inmuebles embargados (arts. 655 a 675 LEC) . . . . .	211
3.2.1. Solicitud de designación de perito, certificación de cargas y titulación de los inmuebles embargados (arts. 636 a 639; 655- 656 y 663 LEC) . . . . .	211
3.2.2. Petición de información de cargas extinguidas o aminoradas (art. 657 LEC) . . . . .	215
3.2.3. Solicitud de comunicación de la ejecución a arrendatarios y a ocupantes de hecho (arts. 661-675 LEC) . . . . .	219
3.2.4. Solicitud de liquidación de cargas: avalúo (art. 666 LEC) . . . . .	223

SUMARIO

4. Solicitud de convocatoria de la subasta . . . . .	225
4.1. Solicitud de convocatoria de subasta de bienes muebles embargados (arts. 643 y 644 LEC) . . . . .	225
4.2. Solicitud de convocatoria de subasta de bienes inmuebles embargados (arts. 643 y 667 LEC). . . . .	227
4.3. Solicitud de convocatoria de subasta de bienes hipotecados (arts. 643 y 691 LEC) . . . . .	229
5. Solicitud de anuncio de la subasta . . . . .	231
5.1. Solicitud de anuncio de la subasta de bienes muebles embargados (art. 645 y ss. LEC). . . . .	231
5.2. Solicitud de anuncio de la subasta de bienes inmuebles embargados (art. 667 a 669 LEC) . . . . .	233
5.3. Solicitud de anuncio de la subasta de bienes inmuebles hipotecados (art. 691 LEC) . . . . .	235
6. Solicitud del ejecutado de liberación del bien objeto de subasta (arts. 650.5 y 670.7 LEC) . . . . .	237
7. Escrito del ejecutante comunicando la cesión del remate (art. 647.3 LEC) . . . . .	239
7.1. Escrito del ejecutante comunicando cesión del remate por el precio del remate o adjudicación (art. 647.3 LEC) . . . . .	241
7.2. Escrito del ejecutante comunicando cesión del remate por precio superior al del remate o adjudicación (art. 647.3 LEC) . . . . .	243
8. Solicitud de aprobación del remate (arts. 650 y 670 LEC). . . . .	245
8.1. Aprobación del remate: postura igual o superior al 50 %-70 % del avalúo . . . . .	245
8.2. Escrito del ejecutado presentando tercero que mejore la postura en la subasta de bienes muebles (art. 650.3 LEC) . . . . .	249
8.3. Escrito del ejecutante solicitando la aprobación del remate en la subasta de bienes muebles a favor del mejor postor, cuando el ejecutado no haga uso de la facultad de mejora o ésta no tenga efecto (arts. 650.3 y 4 LEC). . . . .	253
8.4. Escrito del ejecutado presentando tercero que mejore la postura en la subasta de bienes inmuebles no vivienda habitual (art. 670.3 LEC). . . . .	257
8.5. Escrito del ejecutante solicitando la aprobación del remate en la subasta de bienes inmuebles a favor del mejor postor, cuando el ejecutado no haga uso de la facultad de mejora o ésta no tenga efecto (arts. 670.3 y 4 LEC). . . . .	261
8.6. Escrito del ejecutado presentando tercero que mejore la postura en la subasta de bienes inmuebles vivienda habitual del deudor ejecutado (art. 670.3 último párrafo LEC) . . . . .	265
9. Solicitud del ejecutante mejor postor de adjudicación de los bienes subastados (arts. 650.2 y 670.2 LEC) . . . . .	267
10. Solicitud de expedición de mandamiento de cancelación de cargas y testimonio del decreto de adjudicación de bienes inmuebles subastados (arts. 673 y 674 LEC). . . . .	269
11. Solicitud de entrega de la posesión del bien inmueble adjudicado (art. 675 LEC) . . . . .	273
11.1. Solicitud de lanzamiento de terceros ocupantes y entrega de la posesión del bien inmueble adjudicado. . . . .	277

SUMARIO

11.2. Solicitud de convocatoria para el lanzamiento del tercer ocupante. .	279
12. Solicitud de quiebra de la subasta (art. 653 LEC) . . . . .	281
13. Solicitud del ejecutado de entrega del sobrante (art. 654.2 LEC) . . . . .	283
14. Solicitud de subasta voluntaria (arts. 108 a 111 Ley 15/2015, de 2 de julio de la Jurisdicción Voluntaria). . . . .	287
14.1. Escrito de aprobación del remate del solicitante de subasta voluntaria (art. 111.6 LJV) . . . . .	291
<b>BIBLIOGRAFÍA.</b> . . . . .	293

# PRÓLOGO

*Subastas judiciales. Paso a paso* es una obra dirigida a estudiantes, opositores y profesionales que inician una primera aproximación al estudio y aplicación práctica de la subasta judicial, que igualmente estimamos resultará provechosa como complemento de las prácticas necesarias que a los estudiantes del Grado en Derecho ha impuesto el Plan Bolonia en las clases de Derecho Procesal.

En este sentido, resalta su utilidad para lograr una visión global al tiempo que pormenorizada de este medio de enajenación de los bienes trabados en la ejecución forzosa dineraria e hipotecaria, que precisan los universitarios y los opositores a ingresar en los diferentes Cuerpos de la Administración de Justicia, jueces, letrados de la Administración de Justicia, gestores, tramitadores y auxiliares, así como abogados y procuradores que se enfrentan al, a veces, intrincado campo de la ejecución referida, por otro lado la más frecuente y habitual en la práctica.

Con la intención de proporcionar al lector una visión clara y estructurada de la regulación legal de la subasta judicial y su plasmación en el Portal de Subastas Electrónicas, la obra, tras situarnos en el conjunto de la subasta y sus diferentes clases, estructura en cuatro fases la tramitación procesal de la subasta judicial que posteriormente desarrolla, refiriendo en un sencillo lenguaje el discurrir de cada una de esas fases a través del articulado de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuyos preceptos ordena y vincula a la aplicación práctica de la subasta en el Portal de Subastas Electrónicas, facilitándonos de esta manera un conocimiento organizado del devenir de los diferentes momentos procesales a través de los cuales, *paso a paso*, el bien embargado es finalmente subastado y adjudicado al postor.

Alcanzada esa visión global del desarrollo de la subasta judicial a través del estudio de la subasta de bienes muebles, el libro nos explica, siguiendo el mismo esquema, los *pasos* de la subasta de bienes inmuebles y de bienes hipotecados, destacando e incidiendo en la explicación de las especialidades de estas últimas clases de subasta en relación al esquema general de la subasta de bienes muebles, proporcionándonos de esta forma junto a una perspectiva global de la subasta, una visión individualizada de los diferen-

tes tipos de subastas judiciales regulados en la LEC. Por último, *Subastas judiciales. Paso a paso*, nos muestra las especialidades que respecto de la subasta de bienes muebles e inmuebles que regula la LEC se establecen en la ordenación de la subasta voluntaria regulada en la Ley de Jurisdicción Voluntaria 15/2015 de 15 de julio, incorporando una referencia a los preceptos procesales civiles a los que remite la misma, lo que facilita el estudio de este expediente.

Encontramos finalmente en esta obra, a modo de síntesis, resúmenes esquemáticos, en diferentes cuadros explicativos, de cada uno de los diferentes tipos de subastas judiciales que nos permite contemplar visualmente la tramitación procesal que, *paso a paso*, hemos ido desarrollando a lo largo de sus diferentes capítulos.

# INTRODUCCIÓN

Como seguramente es conocido por todos los que como estudiantes, opositores o profesionales de la práctica jurídica se inician en el estudio del procedimiento de apremio, nuestro ordenamiento jurídico contempla la subasta como uno de los medios de enajenación de los bienes embargados que ha de tener lugar cuando dichos bienes no son susceptibles de entrega directa al acreedor y no se ha aprobado respecto a su realización convenio alguno.

En este sentido, recordemos que el **artículo 636.2 LEC** establece que:

*A falta de convenio de realización, la enajenación de los bienes embargados se llevará a cabo mediante subasta judicial.*

No obstante este carácter de la subasta, si queremos subordinado, a la inexistencia de convenio de realización, el mismo precepto legal establece en su **apartado 3.º** que *«sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, una vez embargados los bienes por el letrado o letrada de la Administración de Justicia, se practicarán las actuaciones precisas para la subasta judicial de los mismos, que se producirá en el plazo señalado si antes no se solicita y se ordena, con arreglo a lo previsto en esta Ley, que la realización forzosa se lleve a cabo de manera diferente»*.

Podemos por tanto concluir que nuestro ordenamiento está destacando, en definitiva, la importancia de la subasta como procedimiento de realización de carácter general por cuanto la ley ordena que si los bienes embargados no son de aquellos que han de realizarse mediante entrega directa al acreedor (tal ocurre con el embargo de dinero en efectivo o saldos de cuentas corrientes), inmediatamente después de trabarse el embargo han de practicarse las actuaciones precisas para poder concluir en el acto de la subasta propiamente dicho<sup>1</sup>.

---

1 Téngase presente en relación a la subasta judicial, no obstante, la importancia del CONVENIO DE REALIZACIÓN tras la reforma efectuada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia (con efectos, en esta materia —la subasta judicial— desde su entrada en vigor el 3 de abril de 2025).

**Artículo 640. Convenio de realización aprobado por el letrado o la letrada de la Administración de Justicia.**

1. El ejecutante, el ejecutado y quien acredite interés directo en la ejecución podrán convenir el modo de realización más eficaz de los bienes hipotecados, pignorados o embargados, frente a los que se dirige la ejecución, incluida la realización por persona o entidad especializada.

---

2. Si se llegare a un acuerdo entre ejecutante y ejecutado, que no pueda causar perjuicio para tercero cuyos derechos proteja esta ley, lo aprobará el letrado de la Administración de Justicia mediante decreto y suspenderá la ejecución respecto del bien o bienes objeto del acuerdo. También aprobará el acuerdo, con el mismo efecto suspensivo, si incluyere la conformidad expresa de los sujetos, distintos de ejecutante y ejecutado, a quienes afectare. En el supuesto de que la realización sea mediante subasta extrajudicial, por persona o entidad especializada, el letrado o la letrada de la Administración de Justicia aprobará la transmisión tras verificar el cumplimiento de la normativa de ordenación del comercio minorista, reguladora de la venta en pública subasta. Cuando el convenio se refiera a bienes susceptibles de inscripción registral será necesaria, para su aprobación, la conformidad expresa de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta.

3. Cuando se acredite el cumplimiento del acuerdo, el letrado de la Administración de Justicia sobreseerá la ejecución respecto del bien o bienes a que se refiriese. Si el acuerdo no se cumpliera dentro del plazo pactado o, por cualquier causa, no se lograra la satisfacción del ejecutante en los términos convenidos, podrá éste pedir que se alce la suspensión de la ejecución y se proceda a la subasta, en la forma prevista en esta ley.

4. Las disposiciones de esta ley sobre subsistencia y cancelación de cargas serán aplicables también cuando se transmita la titularidad de inmuebles hipotecados o embargados.

Las enajenaciones que se produzcan deberán ser aprobadas por el letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, mediante decreto, previa comprobación de que la transmisión del bien se produjo con conocimiento, por parte del adquirente, de la situación registral que resulte de la certificación de cargas, y con el consentimiento expreso de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta.

Aprobada la transmisión, se estará a lo dispuesto para la subasta de inmuebles en lo que se refiere a la distribución de las sumas recaudadas, inscripción del derecho del adquirente y mandamiento de cancelación de cargas.

Será mandamiento bastante para el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto por el que se apruebe la transmisión del bien.

# 1.

## **LA SUBASTA JUDICIAL: CLASES DE SUBASTAS**

Si bien, en este momento estamos empleando el término subasta en un sentido genérico, en rigor es preciso que diferenciamos dos clases de subastas: las subastas voluntarias y las subastas judiciales en los procedimientos de apremio.

### **1.1. Las subastas voluntarias y las subastas judiciales en los procedimientos de apremio**

---

Las denominadas SUBASTAS VOLUNTARIAS vienen reguladas:

- De un lado, en la actual Ley de Jurisdicción Voluntaria 15/2015, de 2 julio (LJV), que, dedica su título VII (artículos 108 a 111) a los expedientes de subastas voluntarias cuya competencia atribuye al letrado de la Administración de Justicia (LAJ). Se trata de expedientes que se circunscriben a aquellos supuestos en los que, a instancia del propio interesado, debe procederse, fuera de un procedimiento de apremio, a la enajenación en subasta de bienes o derechos determinados (art. 108 LJV).
- De otro, en la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862 en la que en virtud de la Disposición Final Undécima de la Ley de Jurisdicción Voluntaria, se incorporó un título VII (Intervención de los notarios en expedientes y actas especiales) que incluye un capítulo V (arts. 72 a 77), relativo al expediente de subasta notarial, atribuida a los notarios en cumplimiento de una disposición legal, resolución judicial o administrativa, cláusula contractual o testamentaria o en ejecución de un laudo arbitral o acuerdo de mediación o por pacto especial en instrumento público o, cuando se trate de subasta voluntaria (art. 72 L. Notariado).

Tengamos presente, no obstante, que ambos tipos de subastas voluntarias se llevarán a cabo, según señalan dichas leyes, de forma electrónica en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (AEBOE), que estudiaremos con detenimiento en un momento posterior.

Por su parte, la SUBASTA JUDICIAL, regulada en la LEC, se incardina en el procedimiento de apremio, y a su vez nos permite diferenciar según la naturaleza del título ejecutivo de que se trate, dos supuestos:

- La subasta judicial en el ámbito del procedimiento de ejecución ordinario, esto es, la que pueda tener lugar en los procedimientos derivados de títulos judiciales y extrajudiciales, bien emanados de autoridades nacionales, bien en los casos previstos legalmente, de autoridades extranjeras y,
- La subasta en el ámbito del procedimiento de ejecución hipotecaria y pignoratícia.

De igual manera, si bien en otro orden, debemos diferenciar una segunda clasificación de la subasta según la naturaleza MUEBLE o INMUEBLE del bien objeto de realización. No obstante, teniendo presente que, como veremos seguidamente, la regulación de la subasta electrónica diferencia como un tercer tipo en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (AEBOE) la subasta de VEHÍCULOS.

Por último, no podemos olvidar que las normas reguladoras de la subasta de bienes muebles que vamos a desarrollar presentan un carácter general, en cuanto las mismas resultan de aplicación a la subasta de bienes inmuebles respecto de las cuales la regulación de la LEC se limita a recoger las especialidades que derivan de la naturaleza del bien.

Así, el **artículo 655 LEC** fija el ámbito de aplicación de las normas reguladoras de la subasta de bienes inmuebles disponiendo que:

**Artículo 655. Ámbito de aplicación de esta sección (subasta de bienes inmuebles) y aplicación supletoria de las disposiciones de la sección anterior (subasta de bienes muebles).**

*1. Las normas de esta sección se aplicarán a las subastas de bienes inmuebles y a las de bienes muebles sujetos a un régimen de publicidad registral similar al de aquéllos, exceptuando, en relación con estos últimos, las reglas relativas a la adjudicación y puesta en posesión de los bienes.*

*2. En las subastas a que se refiere el apartado anterior serán aplicables las normas de la subasta de bienes muebles, salvo las especialidades que se establecen en los artículos siguientes.*

En otro ámbito y antes de entrar en el estudio de las diferentes clases de subasta, se hace preciso que nos familiaricemos con la regulación de la materia y en este sentido, tenemos que destacar que la actual **REGULACIÓN DE LA SUBASTA** en la LEC, como se resume en la Circular 2/2015 del Secretario General de la Administración de Justicia relativa a la entrada en funcionamiento del Portal Electrónico de Subastas de la Agencia Estatal Bo-

# PASO A PASO

## SUBASTAS JUDICIALES

*Subastas judiciales paso a paso*, facilita al lector un rápido y sencillo conocimiento de los trámites de la subasta judicial que regula la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

Refiriendo las diferentes clases de subastas judiciales y partiendo de la distinción de cuatro fases en el devenir de las mismas (preparación, convocatoria y anuncio, realización y adjudicación de los bienes subastados), la obra desarrolla pormenorizadamente el trámite de la subasta judicial. De un lado, individualiza la subasta según la naturaleza mueble o inmueble del bien objeto de realización; de otro, destaca las particularidades de la subasta de los bienes inmuebles y de los bienes hipotecados y pignorados, concluyendo con el examen de la subasta voluntaria y la integración de la regulación contenida en la Ley de Jurisdicción Voluntaria 15/2015, de 2 de julio con las disposiciones vigentes del texto procesal civil.

Las referencias legislativas y los esquemas incorporados en la obra permiten asimismo al lector un conocimiento global y visualmente estructurado del proceso de la subasta, en función de cada uno de los diferentes tipos de subastas judiciales existentes.

### — NO ES SOLO UN LIBRO. ES UNA EXPERIENCIA 360° —

Esta obra de Colex no es una simple publicación. Es una herramienta de alto valor profesional diseñada para ofrecerte una **experiencia integral**.

Con tu ejemplar, accede a un **ecosistema inteligente de servicios** que van mucho más allá del papel:

- ◆ **Colex Reader:** edición digital completa en app y en la zona privada de Colex.
- ◆ **Colex Audio:** escucha el libro en formato audio mientras trabajas o te desplazas.
- ◆ **Colex Copilot:** interactúa con la inteligencia artificial de Colex para resolver dudas sobre el contenido.

🕒 **Importante:** Los servicios digitales vinculados a este libro serán accesibles **durante un año** desde la compra en la web de Colex o desde la activación del código de forma manual cuando se adquiriera en otras plataformas o establecimientos.

**Gracias por confiar en Colex**

**Seguimos evolucionando, seguimos innovando, seguimos  
acompañando a los profesionales del Derecho**



PVP 20,00 €

ISBN: 979-13-7011-303-2



9 791370 113032