Checklist gratis · La Puja Maestra

Tu primera subasta, punto por punto

La lista que repasamos antes de cada puja en el Portal de Subastas del BOE. Imprímela y marca cada casilla. Si alguna se queda sin marcar, no pujes todavía.

1. Antes de enamorarte: entiende qué se subasta

- [ ] Lee el edicto entero en el Portal de Subastas del BOE (subastas.boe.es): juzgado, número de procedimiento, tipo de subasta y lotes.
- [ ] Apunta el valor de subasta, la cantidad reclamada y el importe del depósito. Son tres cifras distintas: no las mezcles.
- [ ] Comprueba si se subasta el pleno dominio o solo una parte (una mitad indivisa, el usufructo, la nuda propiedad). Una cuota no te da la casa.
- [ ] Mira quién ejecuta (banco, comunidad, Hacienda, Seguridad Social, un particular) y por qué deuda: te dice qué cargas se cancelarán.

2. Cargas: lo que se cancela y lo que te quedas

- [ ] Pide una nota simple actualizada en el Registro de la Propiedad (registradores.org). No te fíes solo de la certificación de cargas del expediente: puede tener meses.
- [ ] Regla básica en subasta judicial: la carga que se ejecuta y las posteriores se cancelan; las anteriores y preferentes subsisten y pasan a ser tuyas.
- [ ] Localiza en la nota cada hipoteca, embargo y anotación con su fecha y su importe. Si una carga anterior sigue viva, réstala de tu puja máxima.
- [ ] Busca condiciones resolutorias, derechos de tanteo o retracto, servidumbres y afecciones fiscales. Si no entiendes una inscripción, pregunta antes de pujar.

3. Deudas que siguen al inmueble

- [ ] Comunidad de propietarios: el comprador responde de lo que se deba del año en curso y de los tres anteriores (art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal). Pide el importe al administrador.
- [ ] IBI: el inmueble queda afecto a las cuotas no prescritas. Consulta la deuda en el ayuntamiento o en el organismo de recaudación.
- [ ] Suministros, derramas aprobadas y obras pendientes: pregunta al administrador si hay algo acordado y sin pagar.

4. Posesión: quién vive dentro

- [ ] Lee lo que dice el edicto sobre la situación posesoria: libre, ocupado por el deudor, alquilado o desconocido.
- [ ] En casi ninguna subasta judicial se puede visitar por dentro. Ve igualmente: portal, buzones, contadores, vecinos y conserje dicen mucho.
- [ ] Si hay inquilino, averigua si su contrato es anterior a la carga que se ejecuta: puede tener derecho a quedarse.
- [ ] Calcula el tiempo y el coste de recuperar la posesión (lanzamiento, abogado y procurador, cerrajero) y súmalo a tus costes.

5. Catastro, urbanismo y estado

- [ ] Cruza la referencia catastral con la finca registral: superficie, uso y año de construcción tienen que cuadrar.
- [ ] Mira fotos antiguas y la fachada en mapas y portales inmobiliarios; busca anuncios anteriores del mismo piso.
- [ ] Pregunta en el ayuntamiento por expedientes de disciplina urbanística y por la inspección técnica del edificio (ITE o IEE).
- [ ] Presupuesta la reforma como si el interior estuviera mal. Sin visita, es lo prudente.

6. Los números: tu puja máxima

- [ ] Valor de mercado con comparables vendidos (no con precios de anuncio) de la misma zona y tipología.
- [ ] Resta todos los costes: impuesto de la adquisición (normalmente ITP, según tu comunidad autónoma; en algunos casos IVA), registro, cargas que subsisten, deudas de comunidad e IBI, reforma, posesión, financiación y meses de espera.
- [ ] Deja un margen de seguridad para lo que no ves desde fuera.
- [ ] Escribe tu puja máxima ANTES de que empiece la subasta y no la muevas durante la puja. Si la superan, se pasa a la siguiente.
- [ ] La calculadora de puja máxima del área gratis hace esta cuenta contigo.

7. Depósito y alta en el Portal

- [ ] Necesitas certificado digital o Cl@ve para pujar en el Portal de Subastas del BOE. Sácalo con tiempo, no el último día.
- [ ] En las subastas judiciales el depósito se calcula sobre el valor de subasta: el 20 % en inmuebles y el 10 % en muebles (mínimo 1.000 €) si la ejecución empezó a partir del 3 de abril de 2025 (Ley Orgánica 1/2025); el 5 % si empezó antes. La cifra exacta está en la ficha del Portal. Se consigna desde el Portal antes de pujar.
- [ ] Si no ganas, el depósito se devuelve, salvo que hayas pedido reservarlo para el caso de que el ganador no pague.
- [ ] Decide antes si pujas a tu nombre o en nombre de una sociedad, y si vas a ceder el remate: cambia los papeles y los impuestos.

8. Plazos que no se pueden escapar

- [ ] La subasta electrónica está abierta 20 días naturales. En las ejecuciones anteriores al 3 de abril de 2025, las pujas de la última hora alargan el cierre (hasta 24 horas); en las iniciadas desde esa fecha, las pujas son secretas y el plazo es improrrogable.
- [ ] Si la mejor puja no llega al 70 % del valor de subasta, la aprobación no es automática: el deudor y el ejecutante tienen plazos para mejorarla (art. 670 LEC).
- [ ] Plazo para pagar el resto en inmuebles: si la ejecución empezó desde el 3 de abril de 2025 y la puja llega al 70 %, 20 días desde el cierre de la subasta; si empezó antes, 40 días desde la aprobación del remate. Si no pagas, pierdes el depósito.
- [ ] Después: decreto de adjudicación, liquidación del impuesto en plazo, inscripción en el Registro y mandamiento de cancelación de cargas.

9. Antes de pulsar «pujar»

- [ ] ¿Tienes el dinero del resto del precio disponible en el plazo que toca (20 o 40 días), sin depender de una hipoteca que aún no está firmada?
- [ ] ¿Has repasado las cargas con alguien que sepa leer una nota simple?
- [ ] ¿Tu puja máxima aguanta si la reforma o la posesión salen el doble de caras?
- [ ] Si alguna respuesta es «no», esta no es tu subasta. Vendrán más.

Para hacer la cuenta del punto 6: la calculadora de puja máxima y nuestra hoja de la operación están en el área gratis (lapujamaestra.com/acceso). Entras solo con tu correo.

Material informativo de La Puja Maestra (INVERNOVA TRADE S.L.). No es asesoramiento jurídico, fiscal ni financiero: cada expediente es distinto y conviene revisarlo con un profesional. Invertir en

subastas implica riesgo: cargas, ocupantes, plazos y estado del inmueble. Alexandre Guardia y Sandra Garriga · lapujamaestra.com