

# Índice

<b>Introducción .....</b>	<b>12</b>
<b>Nota Final.....</b>	<b>14</b>
 <b>CAPÍTULO I : LA SUBASTA DE BIENES Y DERECHOS</b>	
<b>¿Qué es una subasta?.....</b>	<b>17</b>
<b>¿Cómo podemos enterarnos de la existencia de las subastas? .....</b>	<b>17</b>
<b>¿Qué debo conocer para acudir a una subasta?.....</b>	<b>18</b>
<b>¿Quién subasta? .....</b>	<b>19</b>
<b>¿Qué se subasta? .....</b>	<b>20</b>
<b>Tipos de subastas .....</b>	<b>21</b>
La Subasta Administrativa o Institucional .....	22
La Subasta Privada .....	23
Subasta de inmovilizado bancario (gestión de carteras) .....	24
La Subasta Judicial .....	25
La Subasta Extrajudicial .....	26
<b>¿Dónde y cuándo se subasta?.....</b>	<b>27</b>
Internet como opción de futuro.....	27
<b>Reglas de la subasta .....</b>	<b>28</b>
¿Quién puede participar? .....	29
¿Cómo pujo?.....	29
¿Desde donde empiezo a pujar?.....	30
¿Y si me quedo con un lote?.....	31
<b>Consejos prácticos. ....</b>	<b>32</b>

## CAPÍTULO II : LAS SUBASTAS JUDICIALES

<b>El Procedimiento en la Subasta Judicial .....</b>	<b>36</b>
<b>El lugar de la subasta.....</b>	<b>37</b>
Los Juzgados .....	37
Reparto geográfico de las subastas.....	38
<b>Los bienes subastados .....</b>	<b>40</b>
Los inmuebles .....	42
Ubicación de los inmuebles respecto al lugar de la subasta .....	43
<b>Los Actores o Participantes.....</b>	<b>44</b>
Ejecutante (o la parte actora).....	45
La banca .....	45
El resto .....	47
Ejecutado, embargado o demandado.....	47
Jueces, Abogados y Procuradores .....	47
Tasadores, Peritos y Agentes Inmobiliarios .....	48
Tasadores .....	48
Inmobiliarias .....	48
Peritos .....	49
Registradores de la Propiedad.....	49
Profesionales de la Subasta, Inversores y Público en general .....	50
Profesionales de la Subasta .....	50
Inversores .....	51
Público en general .....	51
<b>El futuro.....</b>	<b>51</b>

## CAPÍTULO III : INTERPRETACIÓN DE LA L.E.C. 1/2000 RESPECTO A LAS SUBASTAS JUDICIALES

<b>La regulación en la L.E.C. 1/2000 de la fase de realización de los bienes afectados a la ejecución.....</b>	<b>52</b>
Convenios de realización .....	53
Agilidad en el procedimiento .....	53
Protección de terceros .....	53
Cargas y avalúo.....	53
Ocupantes del inmueble subastado .....	54
Publicidad de las Subastas Judiciales.....	54
Nuevas vías de financiación de una Subasta Judicial.....	55
Conclusión .....	55

**Realización de bienes embargados en la L.E.C. 1/2000.....56**

<b>La Subasta Judicial de bienes inmuebles conforme a la regulación de la L.E.C. 1/2000 .....</b>	<b>58</b>
Avalúo de los bienes embargados.....	58
Existiendo acuerdo entre ejecutante y ejecutado sobre el valor del bien .....	58
A falta de acuerdo entre ejecutante y ejecutado sobre el valor del bien (Art. 637-639 L.E.C.): <u>peritación</u> .....	58
Valoración de inmuebles para su Subasta Judicial .....	59
Certificación de dominio y cargas .....	60
Información de las cargas extinguidas o aminoradas.....	60
Comunicación de la ejecución .....	62
A los titulares de derechos, con asientos posteriores al que se ejecuta, que consten en la certificación de cargas. ....	62
A los titulares de derechos, con asientos posteriores al que se ejecuta, que no consten en la certificación de cargas. ....	62
A los arrendatarios y ocupantes de hecho. ....	62
Anuncio de la Subasta Judicial .....	63
Realización de bienes inmuebles .....	66
Convenio de realización: Art. 640 L.E.C.....	66
Realización por persona o entidad especializada: Art. 641 L.E.C.: la llamada “Subasta Privada” .....	68
Subasta Judicial (sistema ordinario) .....	71
El proceso de la Subasta Judicial .....	71
El final de la Subasta Judicial tras la adjudicación del inmueble subastado .....	71
Aceptación de las cargas.....	71
Hipoteca del derecho de remate.....	71
Posible anulación de la adjudicación .....	71
Destino de las sumas obtenidas en la Subasta Judicial de inmuebles. ....	72
Inscripción de la adquisición y cancelación de cargas.....	72
Posesión judicial y ocupantes del inmueble.....	72
Entrega de bienes inmuebles.....	73
Ocupantes de inmuebles que deban entregarse.....	74

**CAPÍTULO IV : ¿CÓMO SE PARTICIPA EN UNA SUBASTA?**

<b>Participar en una Subasta Judicial .....</b>	<b>76</b>
Condiciones especiales de la Subasta Judicial.....	76
Subastas simultáneas .....	76
Aprobación del remate, pago y adjudicación de los bienes al acreedor.....	77
Subasta Judicial sin ningún postor.....	78
Reserva de Postura.....	79
Quiebra de una Subasta Judicial .....	79
Resumen de las situaciones finales en las Subastas Judiciales .....	80

Caso de postura IGUAL o MAYOR al 70% del precio para subasta.....	81
Caso de postura INFERIOR al 70% del precio para subasta .....	82
Caso de SUBASTA DESIERTA.....	83
<b>La enajenación de bienes por la Agencia Tributaria (AEAT).....</b>	<b>84</b>
Enajenación por concurso público .....	84
Enajenación por adjudicación directa .....	84
Enajenación por subasta pública .....	84
Participar presencialmente en una subasta de AEAT .....	85
El inicio .....	85
Relación depósito / lotes a subastar.....	85
La acreditación .....	85
Primera licitación o puja .....	86
La adjudicación .....	86
Primera puja desierta.....	86
Caso de acuerdo de adjudicación directa .....	86
Caso de acuerdo de celebrar una segunda licitación .....	86
Al final de la subasta.....	87
¿Cuáles son las obligaciones del adjudicatario?.....	87
Las cargas del inmueble .....	87
La suspensión de la subasta.....	87
Participar por Internet en una subasta de la AEAT .....	87
Puja automática .....	88
Pujas por Internet y pujas presenciales.....	89
Al final de la puja.....	89
Ventajas de la participación por Internet:.....	90
Cuadro resumen del proceso de subasta de la AEAT.....	90
<b>La enajenación de bienes por la T.G.S.S.....</b>	<b>91</b>
Enajenación por Concurso Público .....	91
Enajenación por Gestión Directa .....	92
Enajenación por Subasta Pública .....	92
Publicidad de las subastas ejecutivas de bienes embargados .....	92
¿Quiénes pueden participar? .....	93
Cuestiones de interés a tener en cuenta.....	93
Cuadro resumen del proceso de subasta de la T.G.S.S. ....	94
<b>Cuadro resumen comparativo de subastas .....</b>	<b>95</b>
<b>CAPÍTULO V : ANEXOS</b>	
<b>Tipos de inmuebles “según su uso”.....</b>	<b>97</b>
<b>¿Qué vale un inmueble? .....</b>	<b>98</b>

<b>Organismos y Organizaciones .....</b>	<b>98</b>
SEGIPSA .....	98
Organización del Poder Judicial .....	100
Organización territorial.....	100
Jueces Decanos .....	101
Distribución geográfica de los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción (año 2.001) .....	102
Organización del Colegio de Abogados .....	102
Organización del Colegio de Procuradores.....	103
<b>Legislación .....</b>	<b>104</b>
<b>Glosario de términos y diccionario.....</b>	<b>105</b>
<b>Nomenclátor .....</b>	<b>108</b>
<b>Direcciones de Interés.....</b>	<b>108</b>
Asociaciones .....	108
Centros de estudios .....	108
Promotores y gestores de subastas.....	109

## **CAPÍTULO VI : LEGISLACION APLICABLE A LAS SUBASTAS**