

20 novedades en las subastas judiciales electrónicas introducidas por la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia

Febrero de 2025

La nueva regulación incluye relevantes novedades para las subastas electrónicas que serán de aplicación para los procedimientos incoados a partir del 3 de abril de 2025. Resumimos en una tabla los 20 cambios más relevantes a tener en cuenta.

La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, reforma distintos aspectos de la subasta judicial electrónica con el objetivo de perfeccionar y agilizar un sistema que, desde su introducción en 2015, ha venido funcionando de forma muy positiva, según la Exposición de Motivos de la nueva ley.

La siguiente tabla incluye las principales novedades de las subastas electrónicas para los procedimientos incoados a partir del 3 de abril de 2025, y una comparación con el régimen de subasta que seguirá aplicando a los procedimientos incoados antes de esa fecha.

Normas para los procedimientos incoados...

	Hasta el 3 de abril de 2025	A partir del 3 de abril de 2025
01 Actualización de información	En subastas de inmuebles, la información registral quedaba desactualizada tras la emisión de la certificación de cargas	Si la petición de subasta del inmueble se demora más de seis meses desde la certificación de cargas, la información registral puede actualizarse antes de convocar la subasta
02 Cargas anteriores o de igual rango	En procedimientos hipotecarios, no se recaba información de los acreedores con igual o anterior rango sobre la subsistencia y cuantía de sus cargas registrales	Se solicita información al ejecutado y a los acreedores registrales sobre créditos preferentes o de igual rango que el ejecutante, pudiendo apercibirles con imposición de multas si no contestan
03 Subasta con ejecutado no personado	El anuncio en el BOE sirve de notificación al ejecutado no personado	El anuncio del BOE no sirve de notificación y debe notificarse personalmente al ejecutado no personado

Normas para los procedimientos incoados...

	Hasta el 3 de abril de 2025	A partir del 3 de abril de 2025
04 Publicidad de las pujas	Durante la subasta, el Portal de Subastas del BOE informa de la existencia y cuantía de las pujas	Durante la subasta son secretas la existencia, inexistencia, número y/o cuantía de las pujas
05 Duración de la subasta	20 días naturales y no finaliza hasta transcurrida una hora desde la última puja (por tanto, existe la posibilidad de ampliar la subasta en una hora por cada eventual puja adicional, hasta un plazo máximo adicional de 24 horas)	20 días naturales improrrogables, no pudiendo finalizar en sábado, domingo, festivo, ni en los días que median entre el 24 de diciembre y el 6 de enero (ambos incluidos), ni en el mes de agosto
06 Condición del ejecutante	Sólo si existen otros licitadores el ejecutante puede comparecer como postor. En ese caso, el ejecutante puede decidir si formula o no pujas	El ejecutante tiene siempre reconocida la condición de postor (existan o no otros licitadores)
07 Terceros postores y depósito para participar en la subasta	5% del valor del bien. El juzgado no puede incrementar ni reducir el porcentaje	10% del valor (muebles). 20% del valor (inmuebles), o un mínimo de 1.000 euros si el porcentaje arroja un importe menor El juzgado puede incrementar o reducir los porcentajes
08 Ejecutante y depósito para participar en la subasta	El ejecutante no debe consignar ningún depósito	El ejecutante no debe consignar ningún depósito. Cuando el ejecutante es el mejor postor y no paga en plazo, se deduce de su crédito el importe del depósito exigido al resto de postores, además de cargarle los gastos de la nueva subasta
09 Cesión de remate a un tercero	Los postores deben hacer reserva expresa de esta facultad	La facultad de ceder el remate se reconoce a cualquier postor, incluido el ejecutante, sin necesidad de reserva expresa

Normas para los procedimientos incoados...

	Hasta el 3 de abril de 2025	A partir del 3 de abril de 2025
10 Posturas con pago aplazado	Se permiten prestando garantías suficientes	No se permiten
11 Plazo para pagar (mejor postor)	El plazo para pagar la diferencia entre el depósito y la mejor puja es de 10 días desde la notificación del decreto de remate (bienes muebles) y 40 días desde el cierre de la subasta (bienes inmuebles)	El plazo para pagar la diferencia entre el depósito y la mejor oferta es de 10 días (bienes muebles) y 20 días (bienes inmuebles), contados desde el cierre de la subasta
12 Reserva de postura	Se tienen en cuenta las reservas de postura de todos los licitadores. En caso de que el mejor postor no pague, se pasa sucesivamente a las siguientes ofertas más altas hasta agotarlas (si hubiera pujas idénticas, se atiende a la cronológicamente anterior)	Solo se tiene en cuenta la reserva de postura del segundo mejor licitador. En caso de que el primer mejor postor no pague, se pasa al segundo mejor postor si hubiera reservado la postura. Si tampoco paga, se procede a convocar una nueva subasta
13 Devolución de depósitos	Los depósitos solo se devuelven tras agotar las posibilidades de identificar la mejor puja y designar al rematante	Todos los depósitos se devuelven automáticamente si el mejor postor es el ejecutante o cuando el mejor postor tercero no paga (en cuyo caso, se retiene el depósito del segundo mejor postor con reserva de postura)
14 Solicitud posterior de adjudicación a favor del ejecutante	Si no hay pujas de terceros y el ejecutante persigue adjudicarse el bien, puede esperar al resultado de la subasta y solicitar su adjudicación	Si el ejecutante persigue adjudicarse el bien deberá comparecer previamente en la subasta y formalizar pujas
15 Mejora posterior del precio por el ejecutante	Finalizada la subasta, el ejecutante siempre tiene posibilidad de mejorar la oferta del mejor postor	El ejecutante no tendrá derecho a mejorar posteriormente la oferta del mejor postor. Para imponer su oferta, el ejecutante debe formular obligatoriamente una puja superior durante la subasta

Normas para los procedimientos incoados...

	Hasta el 3 de abril de 2025	A partir del 3 de abril de 2025
<p>16 Subasta sin pujas (quiebra de la subasta)</p>	<p>El control de lo que sucede tras una subasta sin pujas lo retiene el ejecutante, que siempre puede solicitar la adjudicación del bien por el 30% del valor (bienes muebles) o por el 50% (bienes inmuebles), que pasa a ser el 70%-60% en caso de vivienda habitual.</p> <p>El ejecutante también puede adjudicarse el bien por el valor total de su deuda siempre que sea igual o superior a esos porcentajes</p>	<p>Tras una subasta sin pujas, el ejecutante pierde el control de lo que sucede y lo gana el ejecutado.</p> <p>En estos casos, el ejecutante se ve limitado a “proponer” al ejecutado que designe a un tercero que se adjudique el bien y, por tanto, solo el ejecutado tiene la facultad de designar este tercero para adjudicarle el bien por el 50% del valor (o cantidad inferior si cubre el total de la deuda, siempre que no sea inferior al 40% del valor del bien).</p> <p>En subastas sin pujas, esta facultad del ejecutado de designar a un tercero para adjudicarle el bien se limita a los inmuebles, pues si es mueble y no hay pujas, directamente se “alza el embargo” a instancia del ejecutado</p>
<p>17 Subasta con pujas de terceros que son inferiores al 70% del valor (inmueble que no es vivienda habitual)</p>	<p>Si todas las posturas son inferiores al 70%, el ejecutado no presenta un tercero que supere la mejor postura y tampoco el ejecutante pide la adjudicación por más del 70% del valor de tasación, el tercer mejor postor puede rematar el bien por un 50% (o incluso por un valor inferior si se autoriza por el juzgado a la vista, entre otros requisitos, de las circunstancias del caso)</p>	<p>En ningún caso podrá el ejecutante pedir la adjudicación del bien por el 50% del valor de subasta si no hubiera intervenido como postor y formalizado una puja por ese importe.</p> <p>Si todas las posturas son inferiores al 70% y el ejecutado no presenta a un tercero que supere la mejor postura, se aprueba el remate en favor del segundo mejor postor siempre que su postura sea igual o superior al 50% (o cantidad inferior si cubre el total de la deuda, siempre que no sea inferior al 40% del valor del bien).</p> <p>Si la mejor postura no llegase a estos mínimos, el juzgado podrá autorizar el remate a la vista, entre otros requisitos, de las circunstancias del caso</p>

Normas para los procedimientos incoados...

	Hasta el 3 de abril de 2025	A partir del 3 de abril de 2025
18 Subasta con pujas de terceros que son inferiores al 70% del valor (vivienda habitual)	<p>Si las posturas son inferiores al 70%, el ejecutado no presenta un tercero que supere la mejor postura y tampoco el ejecutante pide la adjudicación por más del 70% o todo lo que se le deba, no existe un valor mínimo o “suelo” para adjudicar la vivienda habitual al tercero que pujó por debajo del 50%.</p> <p>Cuando se trata de vivienda habitual y en función de las circunstancias del caso, se puede aprobar el remate por puja de un tercer postor inferior al 50%</p>	<p>Queda prohibida la adjudicación de la vivienda habitual por un importe inferior al 70% del valor de subasta, salvo que se cubra el total de la deuda y sea por, al menos, el 60% del valor de subasta. Si el mejor postor fue el ejecutante, pero su puja no alcanza esos importes, se aprueba el remate a favor del ejecutante, pero respetando esos “suelos” o valores mínimos.</p> <p>Cuando se trata de vivienda habitual, el juzgado no puede aprobar el remate por puja de un tercer postor inferior al 50%</p>
19 Porcentaje mínimo de mejora por un tercero (inmuebles)	El tercero que presenta el ejecutado debe mejorar la oferta, al menos, en el 70% del valor	Se reduce el porcentaje de mejora al 60% (que puede ser inferior si con dicha mejora se cubre toda la deuda)
20 Suspensión de la subasta	<p>Si la suspensión supera 15 días, todos los depósitos se devuelven y se retrotraen las actuaciones al momento anterior al anuncio de subasta.</p> <p>La reanudación de la subasta se realiza mediante anuncio y se inicia como una nueva</p>	<p>Si la suspensión supera 15 días naturales, todos los depósitos se devuelven y se retrotraen las actuaciones al momento anterior al anuncio.</p> <p>Si la suspensión es inferior a 15 días naturales, se paraliza la celebración de la subasta, reanudándose la misma subasta por el tiempo restante</p>

Más información:

[Reestructuraciones e Insolvencias](#)
[Resolución de conflictos: Litigación y Arbitraje](#)

Síguenos en:



garrigues.com

Hermosilla, 3. 28001 Madrid
T +34 91 514 52 00
info@garrigues.com