

# Reformas introducidas en el desarrollo de la subasta por la Ley Orgánica 1/2025: innovaciones de los preceptos que regulan el desarrollo de la subasta de bienes muebles y las especialidades que afectan a la de inmuebles

Se exponen de forma unitaria las innovaciones de los preceptos que regulan el desarrollo de la subasta de bienes muebles y las especialidades que afectan a la de inmuebles.

---

## FAUSTINO JAVIER CORDÓN MORENO

Catedrático de Derecho Procesal de la Universidad de Navarra  
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

### 1. Planteamiento

La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de Medidas en materia de Eficiencia del Servicio Público de Justicia, reforma las secciones quinta y sexta del capítulo IV del título IV del libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), que regulan, respectivamente, la subasta de bienes muebles e inmuebles. Las innovaciones que introduce, encaminadas —en palabras del preámbulo— a perfeccionar y agilizar el sistema, son de diverso

calado, algunas importantes, y afectan a numerosos preceptos. En esta nota daré noticia de las introducidas en el desarrollo de la subasta desde el inicio y hasta su terminación, dejando para una nota posterior las que se refieren a los trámites posteriores necesarios para la aprobación del remate, pago y adjudicación y entrega de los bienes.

A tal fin expondré las reformas que afectan a ambas subastas de forma unitaria,

partiendo en cada trámite, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 655.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de las que se introducen en la de muebles y precisando, a continuación, las especialidades que afectan a la de inmuebles. Concluiré con las incorporadas en dos actuaciones previas que, por la naturaleza del bien que se vaya a subastar, sólo existen en la de inmuebles (también en la de bienes muebles sujetos a un régimen de publicidad registral similar: art. 655.1), a saber, la expedición de la certificación de dominio y cargas y la información sobre cargas extinguidas y aminoradas.

## 2. Convocatoria de la subasta (art. 644 LEC)

A) La reforma incorpora (art. 644) el contenido que debe tener el decreto del letrado de la Administración de Justicia de convocatoria de la subasta y la obligación de su notificación al ejecutado no personado, «al objeto —dice el preámbulo— de reforzar sus garantías y derechos en el proceso»; antes, la notificación se entendía realizada por el anuncio de la convocatoria en el *Boletín Oficial del Estado* (anterior art. 645.1). En el decreto se informará al ejecutado de los siguientes extremos:

... que el plazo para pagar el resto del precio ofrecido y el traslado previsto por los artículos 650 y 670 para que el ejecutado pueda presentar a otra persona que mejore el precio resultante de la subasta, comenzará a contar desde la fecha de su cierre, sin necesidad de notificación personal. También se le informará de que, en el plazo de diez días desde la notificación del decreto, puede comunicar al tribunal su deseo de facilitar el mejor desarrollo de la subasta, pudiendo consentir la inspección del bien por los interesados. A

tal efecto deberá facilitar, dentro de ese plazo, sus datos de contacto, así como fotografías y cuanta información disponga respecto al estado actual del bien y su situación posesoria. Si así lo hiciera, y se tratara de la subasta de un inmueble, podrá beneficiarse de una reducción de la deuda que puede alcanzar hasta un 2% del importe por el que se adjudicara, conforme prevé el artículo 669.3.

En todo caso, se exige que, al acordarse la subasta, el demandado quede debidamente informado, advirtiéndole de que su inicio y su resultado no va a serle notificado personalmente, sino que será facilitado por el Portal de Subastas, a cuyo fin se hará constar que éste «permite a los usuarios registrados suscribirse a alertas por correo electrónico para conocer el momento de inicio de la subasta».

B) En la subasta de inmuebles, la subasta se convocará de acuerdo con lo previsto para la de muebles en el artículo 644, y se anunciará y publicará conforme a lo previsto en el artículo 645 (art. 667.1 LEC).

## 3. Anuncio y publicidad de la subasta (art. 645 LEC)

La convocatoria de la subasta seguirá anunciándose en el *Boletín Oficial del Estado*, pero, como antes decía, el anuncio ya no servirá de notificación al ejecutado no personado (art. 645.1). A tal fin, «[e]l letrado o letrada de la Administración de Justicia ante el o la que se siga el procedimiento de ejecución ordenará la publicación del anuncio de la convocatoria de la subasta remitiéndose el mismo, con el contenido a que se refiere el artículo siguiente y de forma

telemática, al *Boletín Oficial del Estado*». Desaparece la publicación del anuncio, sólo a efectos informativos, en el Portal de la Administración de Justicia.

Como consecuencia de las nuevas facultades que se reconocen a los procuradores, prevé la reforma que el letrado de la Administración de Justicia, previa petición de la parte ejecutante, autorizará a su procurador «a llevar a efecto el anuncio de la subasta».

#### 4. Contenido del anuncio y de la publicidad de la subasta (art. 646)

A) Las modificaciones que se introducen son las siguientes (art. 646.2):

a) En el Portal de Subastas se seguirán incorporando, de manera separada para cada una de ellas, todos los datos y circunstancias que sean relevantes para la subasta, pero, ahora, con los documentos que los contengan.

b) En las menciones que deben hacerse constar en el edicto y en el Portal de Subastas se añade que «se informará de que el plazo para pagar el resto del precio ofrecido y el traslado previsto por esos artículos para que el ejecutado pueda presentar a otra persona que mejore el precio resultante de la subasta, comenzará a contar desde la fecha de su cierre, sin necesidad de notificación personal».

B) Cuando se trata de subasta de bienes inmuebles, en la regulación del contenido del anuncio y publicidad de la subasta (art. 668), las modificaciones son las siguientes:

a) En el Portal de Subastas se incorporará, de manera separada para cada una de ellas, el edicto que expresará, además de los datos indicados en el artículo 646 para la subasta de muebles y los específicos establecidos en la redacción anterior del precepto: 1) los datos registrales de la finca, incluido el código registral único; 2) necesariamente, la certificación de dominio y cargas que se hubiera expedido al inicio de la ejecución; 3) el avalúo o valoración que sirve de tipo para la subasta, incluyendo, a estos efectos, el informe de tasación extrajudicial cuyo certificado conste en el título ejecutivo y que hubiera servido como referencia para determinar el valor de subasta, y 4) la minoración de cargas preferentes, si las hubiere, mediante la incorporación de las comunicaciones donde conste la situación actualizada de esos créditos.

b) En el edicto y en el Portal de Subastas «[t]ambién se informará de que el traslado previsto por ese artículo, para que el ejecutado pueda presentar a otra persona que mejore el precio resultante de la subasta, comenzará a contar desde la fecha de su cierre, sin necesidad de notificación, haciéndose constar este extremo en el decreto acordando la subasta».

#### 5. Requisitos para pujar (art. 647.1)

A) Se completan o modifican los requisitos que deben cumplir los licitadores para participar en la subasta, que están previstos en el artículo 647.1.1.º y 3.º.

a) Ahora, los licitadores deberán identificarse de forma suficiente, «indicando si actúan en nombre propio o de terceros, total o parcialmente», y, «[s]i actúan en representación de varios, informarán sobre el porcentaje de adjudicación que corresponda a cada uno». En caso de actuar por representación, deberán acreditarla una vez concluida la subasta en el plazo de tres días y será necesaria la ratificación en ella del propio representado; en caso de no hacerlo, «el letrado o letrada de la Administración de Justicia acordará la pérdida de su depósito que se aplicará a los fines de la ejecución, y solicitará al Portal de Subastas que comunique la identidad del siguiente postor con reserva de postura. También ordenará la devolución de los depósitos de los demás postores, quedando sin efecto sus reservas de postura». En todo caso, «[l]a falta de acreditación de la representación no interrumpirá los plazos establecidos para el pago del resto del precio o de traslado al deudor para mejora de postura».

b) Para obtener la acreditación requerida al licitador, será necesario «haber consignado el 10 % [antes era el 5 %] del valor de los bienes o un mínimo de mil euros si el importe que resultara de la aplicación de ese porcentaje fuera inferior»; aunque «[e]l letrado o letrada de la Administración de Justicia está facultado para elevar o reducir el porcentaje del depósito, considerando las circunstancias de la subasta».

B) Cuando se trata de la subasta de inmuebles, la cantidad que deben consignar los postores se eleva del 5 % al 20 % del importe de la valoración del bien «o un mínimo de 1000 euros si el importe que resultara de la aplicación de ese porcentaje fuera inferior». En todo caso, «[e]l letrado o letrada de la Administración de Justicia está facultado para elevar o reducir el porcentaje del depósito, considerando las circunstancias de la subasta» (art. 669.1).

## 6. Ejecutante licitador (art. 647.2)

Se modifica el régimen del ejecutante que pretenda participar en la subasta, ya que su participación no depende, como antes, de que existan otros licitadores (art. 647.2): «El ejecutante podrá tomar parte en la subasta, aunque no existan otros licitadores, sin necesidad de consignar cantidad alguna»; aunque «[n]ecesariamente habrá de hacerlo, en las condiciones previstas en los artículos 650 y 670, cuando pretenda adjudicarse los bienes. Finalizada la subasta, no podrá mejorar el precio final ofrecido por el mejor postor. Si no hubiera habido pujas, tampoco podrá solicitar la adjudicación de los bienes».

## 7. Cesión de remate (art. 647.3)

En la figura de la cesión del remate a terceros, que siguen pudiendo realizar tanto el ejecutante como los acreedores posteriores, se introducen las siguientes modificaciones:

a) Artículo 647.3.I-II:

Si no se hubiera efectuado con anterioridad, la cesión se verificará en el plazo de cinco días que deberá conferir el letrado o letrada de la Administración de Justicia cuando queden

los autos pendientes de dictar el decreto de adjudicación y tras haberse pagado, en su caso, el precio de remate. A tal efecto, se presentará escrito firmado por cedente y cesionario al que se adjuntarán los documentos que permitan acreditar la identidad, facultades y representación de los firmantes, si no constaran ya en el expediente.

Si la cesión ha sido mediante precio, se acreditará documentalmente el pago de la cantidad total por la que el cesionario hubiera obtenido la cesión.

Desaparece, por tanto, la verificación de la cesión mediante comparecencia ante el letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, que preveía la redacción anterior. Y desaparece también el reconocimiento de esta facultad al ejecutante si solicitase la adjudicación del bien o bienes subastados.

b) Artículo 647.3.III-V:

El precio de la cesión de remate podrá ser inferior al del remate o adjudicación sin perjuicio de que la minoración de deuda para el ejecutado deberá corresponderse con el importe total del remate o adjudicación.

Si hubiera sobreprecio también se aplicará a los fines de la ejecución, y así se hará constar en el decreto de adjudicación como un concepto distinto del precio de adjudicación. Si, a consecuencia de ese sobreprecio, existiera sobrante respecto al crédito total reclamado, se requerirá al ejecutante para que proceda a su ingreso

en la cuenta del juzgado en el plazo de diez días.

[Con el apercibimiento de que, si no efectuara el pago en ese plazo,] se declarará la quiebra de la subasta y se descontará del crédito del ejecutante el importe equivalente al depósito exigido a los demás postores para participar en esa subasta, corriendo a su cargo los gastos de celebración de la nueva subasta.

## 8. Subasta electrónica (art. 648)

En las diferentes reglas del precepto que regulan la subasta electrónica (art. 648) se introducen las siguientes modificaciones:

- 2.<sup>ª</sup> Se mantiene el momento de apertura de la subasta: «se abrirá transcurridas, al menos, veinticuatro horas desde la publicación del anuncio en el *Boletín Oficial del Estado*, cuando haya sido remitida al Portal de Subastas la información necesaria para el comienzo de la misma». Se prevé ahora la obligación del ejecutante de informar al órgano judicial del pago de la tasa exigida para la publicación del anuncio de subasta, ya que de ese pago depende su inicio; y también que, si no lo hubiera hecho, «el pago podrá ser realizado por cualquiera de las demás partes de la ejecución, dando cuenta al órgano judicial previamente a su inicio».
- 3.<sup>ª</sup> Como consecuencia del carácter secreto que ahora tienen las pujas, se suprime la previsión anterior de que, en todo caso, el Portal de Subastas informará durante su celebración de su existencia y cuantía.

4.<sup>a</sup> Para poder participar en la subasta electrónica, los interesados deberán estar dados de alta como usuarios del sistema, accediendo al mismo mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos de acuerdo con lo previsto no ya en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de Firma Electrónica, sino en el artículo 6 del Real Decreto Ley 6/2023, de 19 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en materia de servicio público de Justicia, función pública, régimen local y mecenazgo, de forma que en todo caso exista una plena identificación de los licitadores.

6.<sup>a</sup> Se introducen estas novedades:

- a) Un mismo postor podrá efectuar nuevas posturas por importe superior o inferior a la que ya hubiera realizado, en cuyo caso sólo será tenida en cuenta la última efectuada antes del cierre de la subasta. En el caso de que existan posturas por el mismo importe, se preferirá la anterior en el tiempo.
- b) «Durante el periodo de celebración de la subasta, el portal no informará de la existencia o inexistencia de pujas ni de su cuantía, ya que [como antes dije] tendrán carácter secreto»; en consecuencia, no se publicarán electrónicamente cuando haya sido devuelto el acuse técnico de su recepción, tal y como se preveía anteriormente.
- c) «Al finalizar la subasta, el portal sólo publicará el importe del mejor

precio ofrecido, o que la subasta ha concluido sin postores».

## 9. Desarrollo y terminación de la subasta (art. 649)

Se introducen las siguientes modificaciones:

- a) Se establece la improrrogabilidad del plazo para la admisión de las posturas (veinte días naturales desde su apertura) y se precisa que la subasta no podrá finalizar en día inhábil.
- b) La suspensión de la subasta por un periodo superior a quince días, que ahora serán naturales, llevará consigo su cancelación, con la devolución de los depósitos a los postores, retrotrayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio, que ya preveía la norma anterior.

Se establece ahora que, si la suspensión no superara los quince días naturales, quedará paralizada la celebración de la subasta, que se reanudará por el tiempo que reste para su conclusión.

- c) En la fecha del cierre de la subasta y a continuación de él, el Portal de Subastas remitirá al letrado de la Administración de Justicia información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vencedora, con el nombre, apellidos y dirección electrónica del licitador. En el caso de que el mejor licitador no completara el precio ofrecido, a solicitud del letrado o letrada de la Administración de Justicia, el Portal de Subastas le remitirá información certificada sobre el importe de la siguiente puja por orden decreciente y la identidad del postor que la realizó,

siempre que éste hubiera optado por la reserva de postura a que cumpla las condiciones del apartado 1 del artículo 652.

Y añade la norma: además, el Portal de Subastas comunicará a la oficina judicial las incidencias que se produzcan en el desarrollo de la subasta y facilitará toda la información que pueda serle solicitada para comprobar que la subasta se ha celebrado con la máxima publicidad, seguridad, confidencialidad y disponibilidad, sin resultar afectados los derechos de los postores y cumpliendo el resto de las prescripciones legales. En caso contrario, el letrado o la letrada de la Administración de Justicia podrá no aprobar el resultado de la subasta y ordenar una nueva celebración.

- d) Consecuencia también del secreto de las posturas, dice ahora la norma: «Terminada la subasta y recibida la información, el letrado o letrada de la Administración de Justicia dejará constancia de su resultado en el expediente, expresando sólo el nombre del mejor postor y de la postura que formuló [no, como antes, del de todos los que participaron]. Si la mejor postura cumpliera los requisitos necesarios para la adjudicación del bien o lote, dictará inmediatamente decreto de aprobación de remate».

## 10. Especialidades en las actuaciones previas a la subasta de bienes inmuebles

La ley orgánica introduce las siguientes innovaciones relevantes:

- A) En la certificación de dominio y cargas (art. 656), establece ahora la norma

que «[s]i la petición de subasta se demorase más de seis meses desde la fecha de su expedición, el letrado o letrada de la Administración de Justicia, previamente a dictar el decreto de convocatoria de subasta, podrá solicitar, de oficio, nota simple registral actualizada a efectos de comprobar si su estado registral actual concuerda con el que resulta de la certificación de cargas obrante en el expediente. Se comprobará la vigencia actual de las cargas preferentes que fueron tenidas en cuenta para valorar el bien a efectos de subasta, por si fuera necesario[s] liquidarlas nuevamente. Esta nota simple registral se pondrá a disposición de los interesados en participar en la subasta, incorporándola a la documentación a publicar en el Portal de Subastas del *Boletín Oficial del Estado*». Ello sin perjuicio de la obligación del registrador, desde el inicio de la subasta y hasta su finalización, de notificar inmediatamente y de forma telemática, al letrado de la Administración de Justicia y al Portal de Subastas el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos de la información sobre cargas extinguidas o aminoradas prevista en el artículo 667. A estos mismos efectos —añade también la reforma—: «el letrado o letrada de la Administración de Justicia incorporará el código registral único de la finca a subastar, si se dispone del mismo, a la información que transmita al Portal de Subastas conforme al artículo 668 y éste, a su vez, comunicará electrónicamente la publicación, cancelación o cierre de la subasta al Registro correspondiente».

- B) Con respecto a la información de cargas extinguidas o aminoradas prevista en el artículo 667:
- a) La solicitud de información por el letrado de la Administración de Justicia se dirigirá de oficio no sólo a los acreedores registrales cuyos créditos sean preferentes, sino también a los que lo sean de igual rango.
  - b) A la información que deben proporcionar se añade ahora que, «[e]n el supuesto de que el crédito hubiera sido satisfecho íntegramente en virtud de subrogación de acreedor, se deberá identificar al pagador», siendo el nuevo acreedor quien deba informar del estado actual de su crédito.
  - c) Los oficios que se expidan en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior se remitirán a la dirección electrónica habilitada del acreedor y, sólo en el caso de que no la tuviera, se entregarán al procurador del ejecutante para que se encargue de su cumplimiento. «Tratándose de entidades de crédito, la contestación deberá ir acompañada de los documentos que acrediten la identidad, facultades y representación del firmante de la certificación requerida. Sin estos documentos, no se tendrá por atendido el requerimiento».
  - d) Dispone ahora la norma que, transcurridos diez días desde el requerimiento al ejecutado y a los acreedores sin que ninguno de ellos haya contestado, el letrado de la Administración de Justicia podrá reiterarlo, «con el apercibimiento de la imposición de las multas previstas en los artículos 589 y 591 de esta ley, mientras no sean atendidos». Desaparece, pues la previsión anterior de que, en caso de no atenderse a los requerimientos, la carga, a los solos efectos de la ejecución, se entenderá actualizada al momento del requerimiento en los términos fijados en el título preferente.