

Cómo pujar en el Portal de Subastas del BOE, paso a paso

Registro, depósito, puja y qué pasa al cerrar la subasta. Con capturas reales del portal y los trucos que he aprendido en 7 años pujando.

1 Qué es el portal y qué subastas hay

El Portal de Subastas de la Agencia Estatal BOE (subastas.boe.es) es la única web donde se celebran electrónicamente:

Tipo de subasta	Quién la dirige (Autoridad Gestora)
Judiciales	El juzgado, a través del Letrado de la Administración de Justicia
Notariales	El notario
Administrativas (AEAT, diputaciones y otras administraciones)	La unidad de recaudación o la Administración que subasta

El portal no decide nada

El portal solo es la plataforma: recoge depósitos y pujas. Quien aprueba el remate y adjudica es siempre la Autoridad Gestora (juzgado, notario o Hacienda). Para cualquier duda sobre una subasta concreta, sus datos de contacto están en la pestaña «Autoridad gestora» de la ficha.



Pantalla inicial del portal: subastas activas por provincia y tipo de bien.

2 Lo que necesitas antes de registrarte

Una forma de identificarte (elige una)

- **Certificado digital de persona física** (recomendado). El más habitual es el de la FNMT: [solicítalo aquí](#). Se pide online y se acredita la identidad en una oficina o por videollamada, según la opción que elijas.
- **Cl@ve PIN o Cl@ve Permanente** ([registro en Cl@ve](#)). Ojo: solo sirve si la obtuviste **en persona o con certificado digital**. La Cl@ve conseguida por carta de invitación no vale para el portal.

Además

- Un **email** y un **móvil** propios. No pueden estar usados por otro usuario del portal.
- Una **cuenta bancaria de la que seas titular o autorizado** en uno de los bancos que permiten el depósito (lo vemos en el punto 5).

¿Vas a comprar como particular o con una sociedad?

Caso	Cómo funciona
Particular	Te registras tú, con tu certificado o tu Cl@ve, y pujas «en nombre propio».
Sociedad	En el portal solo se registran personas físicas . Te registras tú (administrador o apoderado) y, al pujar, eliges «en representación de un tercero» e indicas la sociedad.
Con certificado de representante de la sociedad	Puedes usarlo para entrar (certificado de representante FNMT), pero el portal registra igualmente a la persona física que aparece en él. La sociedad no queda registrada: se indica en cada puja.

Si pujas por una sociedad, indícalo en la puja

Si no marcas «en representación de un tercero», el certificado de la puja sale a tu nombre y no al de la sociedad, aunque hayas entrado con el certificado de representante. Si ganas, tendrás que acreditar ante la Autoridad Gestora que representas a la sociedad (poder o escritura).

3 Registro paso a paso

1. Entra en subastas.boe.es y pulsa «**Iniciar sesión**» y después el enlace de **registro**.
2. Elige identificarte con certificado o con Cl@ve.
3. Rellena tus datos, email y móvil, y crea tu contraseña (mínimo 8 caracteres, con mayúscula, minúscula, número y carácter especial).
4. Recibirás **dos códigos distintos**: uno por email y otro por SMS. Introduce los dos.
5. Acepta las condiciones de uso del portal. Ya estás registrado.

Formas de acceso: certificado, usuario y contraseña, o Cl@ve.

Verificación: un código por email y otro por SMS.

TRUCO DE DANI

Si es la primera vez que te registras, hazlo **1 o 2 días antes** de la fecha en la que quieras pujar. Si el certificado o la Cl@ve dan problemas, tendrás margen para solucionarlo sin perder la subasta.

Si te equivocas con los códigos

Cada intento de registro genera códigos nuevos, y los anteriores dejan de valer. Si tienes varios emails o SMS, usa siempre los últimos. Si te sale el «error 317», normalmente es por mezclar códigos de intentos distintos.

4 Buscar subastas y leer la ficha

Puedes buscar por provincia (en el mapa), localidad, código postal, tipo de bien o por el identificador de la subasta (por ejemplo, SUB-JA-2026-...). Con sesión iniciada puedes **guardar búsquedas y recibir alertas por email** (hasta 50): configura la búsqueda, elige el estado **«Celebrándose»** y marca que quieres recibir el correo. Cada día que se abra una subasta que encaje, te llegará el aviso.

La ficha de cada subasta tiene cinco pestañas: **Información general**, **Autoridad gestora**, **Bienes o Lotes**, **Relacionados** y **Pujas**.

Añadir a favoritos

Información general
Autoridad gestora
Lotes
Relacionados
Pujas

Datos de la subasta

Identificador	SUB-JA-2019-1200
Tipo de subasta	JUDICIAL EN VIA DE APREMIO
Fecha de inicio	26-12-2019 09:39:21 CET (ISO: 2019-12-26T09:39:21+01:00)
Fecha de conclusión	15-01-2020 09:39:21 CET (ISO: 2020-01-15T09:39:21+01:00)
Cantidad reclamada	1.000,00 €
Lotes	2
Forma adjudicación	Conjunta para todos los lotes
Anuncio BOE	123456789asdfg
Valor subasta	5.000,00 €
Tasación	5.000,00 €
Puja mínima	0,00 €
Tramos entre pujas	0,00 €
Importe del depósito	100,00 €

Información complementaria de la subasta

Documentos

[EDICTO](#)

Volver a la búsqueda

Ficha de una subasta: fechas, valor de subasta, tasación, puja mínima, tramos e importe del depósito.

Dato	Qué significa
Fecha de conclusión	Cuándo cierra. La subasta dura 20 días naturales desde su inicio.
Valor de subasta / Tasación	Los fija la Autoridad Gestora. El valor de subasta es la referencia para los porcentajes (depósito, 70 %, etc.).
Puja mínima	Si es 0, puedes pujar por cualquier importe (salvo que haya tramos).
Tramos entre pujas	Si los hay, solo puedes pujar en saltos de ese importe.
Importe del depósito	Lo que tienes que consignar para poder pujar.

La documentación, solo con sesión iniciada

El edicto, la certificación de cargas y otros documentos suelen verse solo si has iniciado sesión. Antes de pujar, descárgalos y estúdialos: es lo que explico en mi guía gratuita **«No pujes sin pasar estos 4 filtros»**.

5 El depósito

Cuánto

Lo indica la ficha («Importe del depósito»). En las subastas judiciales hoy conviven dos normativas, y el depósito depende de cuál se aplique a esa subasta:

- **Normativa actual (LO 1/2025):** el **20 % del valor de subasta**, con un mínimo de 1.000 € (el juzgado puede subirlo o bajarlo).
- **Normativa anterior:** el **5 % del valor de subasta**.

Qué normativa se aplica lo dice el edicto. En las **subastas administrativas** (AEAT, diputaciones...) el depósito es del **5 %**. En las notariales, consulta las condiciones de cada subasta.

Con qué banco

El depósito se hace **solo desde el portal**, con cargo a una cuenta de un banco adherido a la pasarela de pagos de la Agencia Tributaria. **No todos los bancos lo están**. Según el listado oficial de la AEAT para depósitos de subastas:

Bancos	Cajas
Banco Santander · BBVA · Bankinter · CaixaBank	CajaSur · Ibercaja · Kutxabank

El listado puede cambiar: compruébalo antes en la [lista oficial de entidades adheridas de la AEAT](#) (apartado «depósitos de subastas»). Si tu banco no está, no hay otra forma de hacer el depósito: tendrás que abrir una cuenta en uno de ellos.

Condiciones de la cuenta

- La cuenta tiene que ser **de la misma persona que se ha registrado y va a pujar** (titular o autorizado).
- Si la cuenta es de una sociedad, tienes que ser autorizado en ella y marcar «**el titular de la cuenta es una sociedad y usted está autorizado**».
- No sirven las cuentas que necesitan **firma conjunta** de varios titulares.

Esta captura de pantalla muestra la interfaz 'Pujar en esta subasta'. En la parte superior, hay un título 'Pujar en esta subasta'. Debajo, un mensaje informativo indica que para participar y pujar se debe constituir un depósito antes, y recomienda hacerlo con más de un día de antelación. Hay dos botones: 'Constituir depósito' y 'Volver a la búsqueda'.

Antes de pujar hay que constituir el depósito.

Esta captura de pantalla muestra la interfaz 'Constitución de depósito previo para participar en la subasta'. En la parte superior, hay una barra de navegación con opciones: 'Información general', 'Autoridad gestora', 'Lotes', 'Relacionados' y 'Pujas'. El título principal es 'Constitución de depósito previo para participar en la subasta'. Debajo, se muestra la subasta seleccionada: 'SUBASTA: SUB-JA-2019-1200'. Sección 'Datos bancarios para realizar el depósito': hay un checkbox para marcar si el titular es una sociedad y está autorizado. Se muestran campos para NIF (11111111), Nombre (Nombre Apellido1 Apellido2) e Importe (100,00 €). Un mensaje informativo indica que si ya se ha realizado un depósito por este importe, solo se puede hacer otro al día con el mismo importe, o se puede incrementar en 0,01 €. Hay un botón '+0,01 €'. En la parte inferior, hay un campo para el Código IBAN (E51111111111111111111111111111111) y botones 'Constituir depósito' y 'Volver'.

Pantalla del depósito: opción de cuenta de sociedad e IBAN.

Un depósito por importe y día

Por seguridad, la pasarela solo permite un depósito del mismo importe al día por persona. Si necesitas hacer otro igual ese mismo día (por ejemplo, para otra subasta con el mismo depósito), el portal te ofrece sumarle 0,01 €.

Cuándo hacerlo

Puedes hacerlo en cualquier momento de los 20 días. El BOE recomienda no dejarlo para el último día, porque la pasarela depende de los bancos.

TRUCO DE DANI

Una vez registrado y con tu banco probado, yo hago el depósito **más o menos una hora antes del cierre**. Si la subasta se suspende antes, el depósito no se devuelve: queda retenido hasta que se reanude. En las judiciales de la normativa actual, la suspensión puede durar hasta 15 días (si pasa de ahí, la subasta se cancela y te devuelven el depósito); en el resto, a veces más. Haciéndolo al final, no te arriesgas a tener el dinero bloqueado. Si es tu primer depósito o usas un banco nuevo, hazlo con más margen para comprobar que funciona.

6 Cómo pujar

1. En la pestaña «**Pujas**», escribe el importe (o elige el rango si hay tramos) y pulsa «**Enviar puja**».
2. La primera vez, acepta las condiciones de ejecución de la subasta.
3. Indica tu **forma de actuación**: en nombre propio o en representación, en todo o en parte, de otras personas.
4. Elige si quieres **reserva de postura** (te lo pregunta una sola vez).
5. Revisa el resumen y confirma con el **código que te llega por email y SMS**.

Una puja confirmada no se puede retirar ni modificar

Revisa bien el importe antes de confirmar. Un cero de más no tiene marcha atrás.

 Indique si para esta subasta actúa en todo o en parte en nombre de otra persona.
Debe tener en cuenta que aunque esté utilizando un certificado de representante de una persona jurídica, si quiere actuar en nombre de esa persona jurídica, deberá indicar en este paso que actúa en "representación de otras personas".

Forma de actuación:

☒ Actúo en nombre propio (NOMBRE APELLIDO1 APELLIDO2)

☐ Actúo en representación, en todo o en parte, de otras personas.

 Si usted representa en todo o en parte a otras personas, y resulta adjudicatario, deberá acreditarlo posteriormente ante la autoridad gestora de la subasta aportando la correspondiente documentación.

☐ Conozco y acepto la responsabilidad para actuar en la modalidad seleccionada en la subasta

Continuar Cancelar

Forma de actuación: en nombre propio o en representación de otras personas.

Pujar varias personas juntas

Si compráis entre varios (por ejemplo, dos socios o una pareja), uno se registra, hace el depósito y puja. Elige «actúo en representación, en todo o en parte, de otras personas» y añade a cada participante con su **nombre, NIF y porcentaje**. Puedes participar tú también con tu parte. El bien se adjudica a todos en esos porcentajes.

i Indique si para esta subasta actúa en todo o en parte en nombre de otra persona.
Debe tener en cuenta que **aunque esté utilizando un certificado de representante de una persona jurídica, si quiere actuar en nombre de esa persona jurídica, deberá indicar en este paso que actúa en "representación de otras personas"**.

Forma de actuación:

☐ Actúo en nombre propio (NOMBRE APELLIDO1 APELLIDO2)

☒ Actúo en representación, en todo o en parte, de otras personas.

Datos de los representados:

Listado de representados			
NIF	Nombre y Apellidos	Porcentaje representación	Acción
99999999R	Representado1 Apellido1 Apellido2	50,00%	
11111111K	Representado2 Apellido3 Apellido4	25,00%	

Nombre o Razón Social del representado *

Tipo documento identificación *

Documento identificación *

Porcentaje de representación * %

* Este campo es obligatorio

Añadir representado

i Si usted representa en todo o en parte a otras personas, y resulta adjudicatario, deberá acreditarlo posteriormente ante la autoridad gestora de la subasta aportando la correspondiente documentación.

☒ Conozco y acepto la responsabilidad para actuar en la modalidad seleccionada en la subasta

Continuar Cancelar

Puja en representación de varias personas con su porcentaje de participación.

- En cada subasta solo puedes participar de **una forma**: no puedes pujar a la vez en tu nombre y representado por otro.
- Si resultáis adjudicatarios, el que pujó tendrá que acreditar la representación ante la Autoridad Gestora.

La reserva de postura

Si eliges reserva, tu depósito **no se devuelve al cerrar la subasta aunque no ganes**. Queda retenido hasta que la Autoridad Gestora adjudique y finalice la subasta. Así, si el mejor postor falla (no paga el resto, por ejemplo), pueden adjudicártela a ti. Si la puja más alta es pública y quieres pujar por menos, el portal solo te deja hacerlo con reserva.

i Indique si desea reservar la puja para el supuesto de que su mejor puja no resulte ser la mejor puja de la subasta y el postor ganador no complete en el plazo de tiempo establecido el importe total que ofreció en la subasta. En ese caso el adjudicatario podrá ser el siguiente postor con mejor puja extraído únicamente de aquellos hayan reservado su puja, dependiendo de las condiciones de ejecución de la subasta. Si tiene alguna duda, debe consultar la normativa aplicable.

Debe tener en cuenta que en caso de reservar la puja no se le devolverá el importe del depósito hasta que la Autoridad Gestora finalice o cancele la subasta completa, o el lote al que corresponde el depósito, si la subasta contiene lotes de adjudicación separada.

¿Desea reservar sus pujas para esta subasta?

☐ NO, no deseo reservar mis pujas. ☒ SÍ, deseo reservar mis pujas.

Continuar Cancelar

Pregunta de reserva de postura: se hace una sola vez por subasta.

MI OPINIÓN

No suele ser buena idea dejar reserva de postura. La adjudicación puede tardar meses, y mientras tanto tu depósito (el 5 % o el 20 % del valor de subasta, según la normativa de la subasta) queda bloqueado sin que puedas usarlo en otra subasta.

Normativa actual o anterior: la subasta funciona distinto

En las subastas judiciales, según la normativa que se aplique (lo indica el edicto), cambian las reglas del juego:

	Normativa actual (LO 1/2025)	Normativa anterior
Depósito	20 % del valor de subasta (mínimo 1.000 €)	5 % del valor de subasta
Pujas	Secretas: nadie ve las pujas durante la subasta. Al cierre solo se publica la mejor.	Públicas: ves en todo momento la puja más alta.
Duración	20 días naturales improrrogables . No cierra en sábado, domingo, festivo nacional, del 24 de diciembre al 6 de enero ni en agosto.	20 días, con prórroga si hay pujas en la última hora.
Suspensión	Si dura más de 15 días, se cancela y se devuelven los depósitos.	Los depósitos quedan retenidos hasta que se reanude.

Con pujas secretas, cuenta tu última puja

Puedes cambiar tu puja hacia arriba o hacia abajo durante los 20 días, pero solo vale **la última que hagas antes del cierre**. Si hay dos pujas iguales, gana la que se hizo antes. Como no ves a los demás, no hay «guerra de pujas»: decide tu puja máxima con números y pujas una vez.

La prórroga de la última hora (normativa anterior)

En las subastas que lo prevén, si alguien hace la puja más alta en la **última hora**, el cierre se alarga hasta que vuelva a quedar una hora, con un máximo de **24 horas** extra. Ejemplo: cierra a las 18:00 y a las 17:45 entra una puja máxima → nuevo cierre a las 18:45. La cuenta atrás de la pantalla es orientativa: refresca la página.

Pujas

Tiempo restante de la subasta: **02 días, 19 horas, 52 minutos, 08 segundos.**

⚠ ADVERTENCIA: El tiempo restante mostrado tiene carácter meramente informativo.

Debe tener en cuenta que **la hora de finalización puede retrasarse**, al tratarse de una subasta con posibilidad de prórroga. Si tiene alguna duda, consulte la normativa aplicable.

Recuerde que para que la información de esta página se actualice debe refrescarla.

Refrescar página

El tiempo restante es orientativo: el cierre puede retrasarse por la prórroga.

En las subastas judiciales de la normativa actual **no hay prórroga**: cierran a la hora indicada. En las administrativas (AEAT, diputaciones...) y en las notariales, la ficha indica si las pujas son públicas o secretas y si hay prórroga. Los datos de los demás postores nunca son públicos.

7 Cuando cierra la subasta

- El portal publica el **certificado de cierre** y te avisa por email si participaste. Si tienes reserva, también recibes el certificado de tu mejor puja.
- Esos avisos **no son notificaciones oficiales**. Comprueba el resultado en el portal.
- Si no ganas y no tenías reserva:** el depósito se devuelve al terminar el periodo de pujas.
- Si no ganas y tenías reserva:** se devuelve cuando la Autoridad Gestora finaliza la subasta (puede tardar).
- Si la subasta se cancela:** se devuelve en el momento de la cancelación. **Si se suspende:** queda retenido hasta que se reanude.
- Si ganas:** el portal comunica tus datos a la Autoridad Gestora, que es quien aprueba el remate y te dirá cómo y cuándo pagar el resto. Empieza la parte importante: plazos, decreto, cargas, posesión.

 De acuerdo a lo establecido por la autoridad gestora, durante el plazo de ejecución de esta subasta, la puja más alta realizada ha sido pública y ha existido posibilidad de prórroga hasta un máximo de 24 horas.

 **LA SUBASTA HA CONCLUIDO SU PERIODO DE PUJAS** (se encuentra pendiente de finalización y devolución de depósitos con reserva por parte de la Autoridad Gestora).

 [Certificado de cierre de la subasta en el Portal de Subastas](#)

[Información general](#)
[Autoridad gestora](#)
[Bienes](#)
[Relacionados](#)
[Pujas](#)

Pujas

Puja más alta

Importe de la puja más alta en esta subasta: **2,44 €**

Mis pujas

 Existen pujas por un importe superior a la suya.

Importe de mi última puja en esta subasta: **1,62 €**
 Fecha y hora: **05/03/2025 13:41:40**

 [Certificado de mi mejor puja al cierre de la subasta](#)

Subasta concluida, pendiente de finalización por la Autoridad Gestora.

Puedes seguir el estado de tus depósitos en **Mi perfil** → **Mis depósitos**, y tus pujas en **Mis pujas**.

8 Problemas típicos y cómo solucionarlos

Problema	Solución
«No se ha podido leer ningún certificado»	El navegador no encuentra tu certificado. Revisa que está instalado (en Chrome: Configuración → Privacidad y seguridad → Seguridad → Gestionar certificados), cierra el navegador y vuelve a abrirlo.
Mi Cl@ve no es válida	Solo vale si la obtuviste en persona o con certificado. La de carta de invitación no sirve.
Me he registrado en Cl@ve pero no puedo entrar	Además de Cl@ve, tienes que registrarte en el propio portal.
Error 317 al verificar	Estás mezclando códigos de intentos distintos. Empieza de nuevo y usa los últimos que recibas.
Usuario bloqueado	Se bloquea tras 10 intentos fallidos con contraseña. Entra con certificado y desbloquéalo en Mi perfil → Mis datos.
La página no carga	Suele ser la configuración del navegador (protocolos de conexión segura). Prueba con otro navegador actualizado.
Me piden depósito y soy el acreedor	Habla con la Autoridad Gestora: puede que tu NIF no se registrara bien al dar de alta la subasta.

9 Checklist antes de pujar

- ☐ Estoy registrado en el portal y he probado a iniciar sesión.
- ☐ Tengo cuenta en un banco adherido, de la que soy titular o autorizado y sin firma conjunta.
- ☐ Sé si pujo en nombre propio, por una sociedad o con más personas (y sus porcentajes).
- ☐ He descargado y estudiado el edicto y la certificación de cargas.

- ☐ Sé si la subasta es de normativa actual o anterior: cambia el depósito (20 % o 5 %), si las pujas son secretas y si hay prórroga.
- ☐ Tengo el dinero del depósito y del resto del precio si me la adjudico.
- ☐ He hecho la investigación de campo del inmueble.
- ☐ Tengo clara mi puja máxima y no la voy a superar en el último momento.
- ☐ He decidido si quiero reserva de postura (y sé que bloquea el depósito).
- ☐ Reviso el importe dos veces antes de confirmar: la puja no se puede retirar.

¿Prefieres no arriesgar en tu primera subasta?

El portal es solo la mecánica. Lo que decide si una subasta es buena o un problema está en las cargas, en quién vive en el inmueble y en los números. Agenda una llamada gratuita en **danisubastas.com** y lo vemos juntos antes de pujar.

Guía informativa elaborada a partir del Manual de usuario (v. 2.16) y las preguntas frecuentes del Portal de Subastas de la Agencia Estatal BOE, y del listado de entidades adheridas de la AEAT (octubre de 2026). Las capturas pertenecen al Manual de usuario del Portal. El funcionamiento del portal y los bancos adheridos pueden cambiar: ante cualquier duda sobre una subasta concreta, consulta a su Autoridad Gestora. danisubastas.com