

GUÍA PRÁCTICA

No pujes sin pasar estos 4 filtros

Cómo descarto la mayoría de subastas judiciales antes de invertir tiempo en ellas

Cuando participas en subastas judiciales, la mayor parte del tiempo se pierde estudiando a fondo inmuebles que nunca deberías haber abierto. Este es el método que uso, desarrollado a lo largo de mis 7 años en subastas, para descartar rápido y quedarme solo con lo que de verdad merece la pena analizar en profundidad.

i Base legal — el umbral del 70%

Art. 670 LEC: "Si la mejor postura fuera igual o superior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el Letrado de la Administración de Justicia... aprobará el remate."

Ese es el escenario más rápido y seguro: **remate firme**. Por debajo del 70% también te puedes adjudicar el inmueble, pero **los plazos judiciales se alargan** y entra la incertidumbre (más abajo tienes cómo funciona cada tramo). Por eso, en el primer filtro, trabajo siempre con el 70% como referencia.

FILTRO 1

Presupuesto disponible

Antes de abrir la ficha completa, ¿te lo puedes permitir?

Descartas la subasta si tu capital disponible no cubre ninguna de estas dos cosas:

- El 70% (o más) del valor de subasta — el mínimo que necesitas pujar para que la adjudicación sea firme.
- La cantidad reclamada (la deuda) — si tu capital la cubre íntegra, la adjudicación puede aprobarse desde el 40% del valor de subasta (salvo vivienda habitual), aunque con plazos más largos.

Si ninguna de las dos encaja con lo que tienes disponible, fuera: ni se descarga el edicto ni la certificación de cargas.

¿Por qué pujo por el 70% o más?

Porque el remate es firme y los plazos judiciales se acortan. Se puede adjudicar el inmueble por un porcentaje inferior, pero los plazos se alargan y la operación queda en el aire durante meses. Así funciona cada tramo:

Tu puja	Qué pasa (normativa actual, LO 1/2025)
70% o más	Remate firme. Es el camino más rápido y el que uso como criterio.
Entre 50% y 70%	Se aprueba, pero el deudor tiene 10 días desde el cierre para presentar a un tercero que mejore la puja (mínimo 60% o una cantidad que cubra la deuda). Más espera e incertidumbre.
Entre 40% y 50%	Solo si tu puja cubre toda la deuda reclamada. Mismo plazo de mejora de 10 días.
Por debajo	Lo decide el letrado o letrada de la Administración de Justicia según las circunstancias. Sin garantía y con plazos largos.

Vivienda habitual	Mínimo el 70%, o el 60% si la puja cubre todo lo que se debe al ejecutante. Por debajo no se aprueba.
--------------------------	---

Normativa actual o anterior: míralo en el edicto

Si el edicto indica que la subasta se rige por la Ley de Enjuiciamiento Civil **reformada por la Ley Orgánica 1/2025**, se aplican los tramos de arriba. Si no lo menciona, puede regirse por la normativa anterior, en la que, entre otras diferencias, el ejecutante podía pedir la adjudicación para sí cuando la puja no llegaba al 70%. Ante la duda, consúltalo con el juzgado.

No te olvides del depósito

Para pujar hay que consignar un depósito. Con la normativa actual es el **20% del valor de subasta** (mínimo 1.000 €); antes era el 5%. Ese dinero tiene que estar disponible antes de pujar, así que entra en tu presupuesto desde el primer filtro.



Ejemplo real

Subasta judicial en vía de apremio · valor de subasta **227.520 €** · cantidad reclamada **156.759,24 €**.

Con un capital disponible de **70.000 €**: el 70% del valor de subasta serían unos **159.264 €**, muy por encima del presupuesto, y la deuda tampoco se cubre. Solo el depósito del 20% ya serían 45.504 €. → **Se descarta en el primer filtro.**

FILTRO 2

Verificación documental

Edicto y certificación registral de cargas

Edicto: lo descargas y anotas los datos clave del procedimiento — juzgado que lo tramita, si es una ejecución hipotecaria (o qué tipo de procedimiento es), acreedor, deudor(es), importe reclamado y el inmueble objeto de subasta.

Certificación registral de cargas: descargas y compruebas tres cosas:

- Que la finca coincide con la descrita en el edicto — misma referencia, misma dirección.
- Que los deudores que aparecen en el edicto son los titulares registrales del inmueble.
- Localizas, dentro del listado de cargas, la que motiva la ejecución (la que sale a subasta) y compruebas si hay cargas anteriores.

Si hay cargas anteriores y no tenemos manera de confirmar los importes pendientes de pago, se descarta: esas cargas no se cancelan con la adjudicación, y el comprador las asumirá.

FILTRO 3

Valoración de mercado

Para fijar tu puja máxima

Primera pasada, herramientas automáticas de tasación: metes la dirección o referencia catastral en dos tasadores distintos y comparas resultados. Dos algoritmos con la misma dirección te dan un rango en vez de un número suelto.

Idealista	https://www.idealista.com/valoracion-de-inmuebles/
Fotocasa	https://www.fotocasa.es/es/tasacion-online/

Segunda pasada, validación sobre el terreno: hablas con inmobiliarias de la zona por ventas comparables, y con los vecinos por el precio real de la última venta del inmueble o de uno similar en el edificio. A esto se añade un tercer contraste rápido y gratis: mirar en Idealista o Fotocasa los anuncios activos de pisos similares en la misma zona (o el mismo edificio) — no es lo que se vendió, pero da el precio al que se está pidiendo ahora mismo, que sirve de tope superior de referencia.

Con esas tres fuentes cruzadas (tasador automático, inmobiliarias/vecinos, comparables activos) sales con una horquilla de precio de mercado bastante fiable para fijar la puja máxima.

**FILTRO
4****Investigación de campo**

Visita presencial y llamada al ayuntamiento

Visita presencial al inmueble, donde compruebas tres cosas: el estado general del edificio (fachada, portal, ascensor — un edificio descuidado suele anticipar derramas pendientes o inminentes), si hay deudas de comunidad o derramas aprobadas (preguntando al administrador de fincas o directamente a los vecinos), y quién ocupa realmente la vivienda y con qué derecho — no es lo mismo un inquilino con contrato en vigor que un ocupante sin título, porque el procedimiento para recuperar la posesión (y los plazos) cambia según el caso.

En paralelo, deudas de IBI: llamas al ayuntamiento, al departamento de recaudación, y preguntas si el inmueble tiene recibos pendientes y desde qué año.

Y con esto, al día de la puja

Con estos cuatro filtros superados, ya estarías en condiciones de llegar preparado o preparada al día de la puja.

Este es el método de filtrado y valoración que he desarrollado a lo largo de mis 7 años en subastas — no es una fórmula única ni infalible, pero es lo que me ha permitido descartar rápido y no perder tiempo en operaciones que no tenían recorrido.

¿Has pasado los 4 filtros y aún tienes dudas? Agenda una llamada gratuita conmigo en danisubastas.com: veremos tu caso y te diré si puedo ayudarte.

⚠ **Dos puntos que esta guía no cubre en profundidad**

Esta guía no entra en detalle en el análisis completo de cargas ni en el estudio de los derechos del ocupante. Son los dos aspectos donde más dinero — y más disgustos — se juega la gente. Si no estás seguro en alguno de ellos, agenda una llamada gratuita conmigo en danisubastas.com antes de pujar.

Aviso legal y limitaciones

Esta guía tiene carácter meramente informativo y se elabora a partir de la experiencia personal del autor. No constituye asesoramiento jurídico ni fiscal. Cada subasta puede tener particularidades distintas según el procedimiento, el juzgado o el inmueble. Si tienes dudas sobre tu caso, contacta conmigo antes de pujar.