# Cargas en una subasta inmobiliaria: qué son y cuáles se asumen

Actualizada el 26 de septiembre de 2026 · Equipo SubastaFácil

Las **cargas** son derechos o deudas que gravan un inmueble: hipotecas, embargos, afecciones fiscales, usufructos, servidumbres, etc. Son la parte más importante de estudiar en una subasta, porque **algunas subsisten tras la adjudicación** y las asume quien se adjudica el bien.

## Qué se cancela y qué subsiste

Como regla general, las cargas **posteriores** al derecho que se ejecuta se cancelan con la subasta, y las **anteriores** subsisten. Lo que importa es el orden registral de cada asiento, no el nombre del procedimiento. Un mismo inmueble puede tener varias cargas con prelación distinta; el edicto y la certificación registral lo detallan.

## Por qué el valor de subasta puede engañar

En algunos casos el valor de subasta ya está **rebajado por las cargas anteriores**. Un importe de salida bajo puede significar que el bien vale más pero arrastra una hipoteca que se debe asumir. Compara siempre el valor de subasta con el valor de mercado **y** con las cargas que subsisten.

## Tipos de cargas que debes buscar

- **Hipotecas** anteriores y su saldo vivo.
- **Embargos y anotaciones** anteriores o con igual rango.
- **Afecciones fiscales** (impuestos vinculados al inmueble).
- **Usufructo, uso o habitación** de terceros.
- **Deudas de comunidad** y de IBI, que pueden afectar al adjudicatario dentro de los límites legales.
- **Arrendamientos** anteriores que puedan mantenerse.

## Cómo estudiarlas

1. Lee el **edicto** y la **certificación de cargas** que acompaña a la subasta.
2. Comprueba las fechas de inscripción, no solo las de escritura.
3. Suma las cargas que subsistan al importe de tu puja para calcular el coste real.
4. Ante la duda, pide ayuda antes de pujar: un error aquí puede costar más que el bien.

## Preguntas frecuentes

### ¿Puedo saber las cargas antes de pujar?

Sí: la documentación de la subasta las recoge. Si no aparecen o no las entiendes, consúltalo antes de participar.

### ¿Quién paga la deuda de comunidad?

Depende de los plazos y límites legales. Debe estimarse como parte del coste y confirmarse tras la adjudicación.

> Esta guía es informativa y no constituye asesoramiento jurídico. La normativa y las condiciones de cada subasta pueden cambiar: comprueba siempre el edicto y el portal oficial.

Versión web actualizada: https://www.subastafacil.com/guias/cargas-en-una-subasta-inmobiliaria