# Nuda propiedad, usufructo y participaciones indivisas en subastas

Actualizada el 26 de septiembre de 2026 · Equipo SubastaFácil

No todas las subastas ofrecen el **pleno dominio** del inmueble. A veces se subasta solo un derecho parcial. Es esencial detectarlo **antes** de pujar, porque cambia el valor real de lo que se adjudica.

## Casos habituales

- **Participación indivisa** («50 % del pleno dominio», «mitad indivisa»): se adjudica una cuota de una finca que pertenece a varios copropietarios. No puedes usar el inmueble en exclusiva y tendrás que convivir con el otro titular o, en su caso, ejercitar las acciones de división.
- **Nuda propiedad:** se adjudica la propiedad sin el derecho a usar el inmueble, que corresponde a un usufructuario mientras dure el usufructo.
- **Usufructo:** se adjudica el derecho de uso y disfrute durante un tiempo, no la propiedad.

## Por qué importa

El **valor de subasta** puede parecer bajo precisamente porque se trata de un derecho parcial. Comparar ese importe con el valor de un inmueble en pleno dominio lleva a conclusiones erróneas.

## Cómo detectarlo

En la ficha de SubastaFácil te avisamos cuando la descripción del BOE menciona una participación, la nuda propiedad o un usufructo, y citamos el fragmento. Aun así, **comprueba siempre el edicto** y la certificación registral.

## Preguntas frecuentes

### ¿Puedo vender una participación indivisa?

Se puede transmitir, pero el mercado es más limitado y suele haber que negociar con el otro copropietario.

### ¿Qué pasa con la ocupación?

Depende de quién ostente el derecho de uso. Estúdialo antes de pujar.

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/nuda-propiedad-y-participaciones-en-subastas