Subastas judiciales de inmuebles: cómo funcionan

Actualizada el 26 de septiembre de 2026 · Equipo SubastaFácil

Las **subastas judiciales** son las que ordena un juzgado. Se celebran en el Portal de Subastas del BOE y son el grupo más numeroso: en el catálogo de SubastaFácil, la mayoría de subastas activas son de este tipo.

Tres tipos frecuentes

- **Ejecución** (`SUB-JA`): para cobrar una deuda mediante la venta de un bien embargado o hipotecado.
- **Concursales** (`SUB-JC`): dentro de un concurso de acreedores, ante un juzgado mercantil.
- **Jurisdicción voluntaria** (`SUB-JV`): por ejemplo, para vender bienes en determinados procedimientos sin contienda entre partes.

Particularidades que conviene conocer

- **Aprobación del remate:** la ley fija condiciones mínimas sobre el valor de subasta para aprobar el remate, que dependen del procedimiento, del tipo de bien y de si es la **vivienda habitual** del deudor. Estas reglas se modificaron en 2025: consulta la normativa vigente y el edicto.
- **Cargas:** en la ejecución hipotecaria, la hipoteca que se ejecuta y las posteriores se cancelan; las anteriores subsisten. Ver cargas.
- **Ocupación:** el inmueble puede estar ocupado; conseguir la posesión es un trámite posterior a la adjudicación y puede llevar tiempo.
- **Derecho subastado:** a veces se subasta solo una participación. Ver nuda propiedad y participaciones.

Cómo encontrarlas

Consulta las subastas judiciales activas, filtra por provincia y tipo, o revisa las viviendas en subasta judicial.

Preguntas frecuentes

¿Es más barato adjudicarse un inmueble en una subasta judicial?

El importe de salida puede ser inferior al valor de mercado, pero hay cargas, costes y riesgos que lo modifican. Analiza cada caso.

¿Puedo visitar el inmueble?

Normalmente no consta y la información se limita a la documentación de la subasta.

> 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/subastas-judiciales-inmuebles