Vivienda ocupada en una subasta: qué pasa si te la adjudicas

Actualizada el 26 de septiembre de 2026 · Equipo SubastaFácil

Muchas viviendas en subasta están **ocupadas**, ya sea por el propio deudor, por un inquilino o por personas sin título. Es una de las dudas más frecuentes de quien busca comprar un piso ocupado en una subasta, y conviene entenderla **antes** de pujar.

Qué se sabe antes de pujar

En el portal del BOE, la situación posesoria aparece en la ficha de la subasta **solo cuando consta**. Con frecuencia figura como «no consta» y el inmueble no es visitable. Eso significa que puedes estar pujando por un bien cuyo estado real desconoces.

Quién puede estar dentro

- **El propio deudor o su familia**, sobre todo si es su vivienda habitual.
- **Un arrendatario**: un contrato de alquiler anterior puede tener efectos frente al adjudicatario.
- **Personas sin título** (ocupación sin derecho): se habla de «precario» o de ocupación ilegal.

Cada supuesto tiene un tratamiento distinto y plazos distintos.

Cómo se recupera la posesión

Tras adjudicarte el bien, la vía depende del procedimiento:

1. **Subastas judiciales:** normalmente se solicita al juzgado la entrega de la posesión y, si hay oposición, el lanzamiento.
2. **Subastas administrativas** (Hacienda, Seguridad Social): la adjudicación **no lleva aparejado** un título de lanzamiento inmediato y suele ser necesario acudir a la vía civil.

En ambos casos puede llevar **meses o incluso años**, y existen medidas de suspensión de lanzamientos en determinados supuestos de vulnerabilidad. Cuenta con ese tiempo y con los costes asociados.

Qué hacer antes de pujar

- Revisa la ficha y el edicto: busca menciones a ocupación, arrendamientos o «vivienda habitual».

- Calcula el coste de **mantener el inmueble** durante el tiempo que tardes en recuperarlo.
- Descuenta el riesgo en tu puja máxima y no cuentes con una fecha de entrega.
- Estudia también las cargas.

Preguntas frecuentes

¿Me venden la casa con los ocupantes dentro?

En una subasta te adjudicas el bien **en el estado en que se encuentre**, incluida su ocupación. Por eso el análisis previo es tan importante.

¿Puedo saber si está ocupada?

A veces consta en la documentación. Si no consta, no puedes darlo por libre.

¿Cuánto se tarda en recuperarla?

Depende del tipo de ocupación, del procedimiento y del juzgado. No hay un plazo fijo.

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/vivienda-ocupada-en-una-subasta