Servicio Legal de dirección letrada en Subasta Judicial

Con independencia del fin de la subasta judicial, siendo uno de ellos alguno de los TRES posibles(comprar para vender, comprar para alquilar y comprar para vivir en el inmueble adquirido), compararemos los pasos que hay que seguir en una compraventa ordinaria y qué otros pasos se seguirían en una subasta judicial:

Compraventa Ordinaria	**Adquisición mediante Subasta Judicial**
-Escritura notarial (la parte compradora abona el 30% y la parte vendedora abona el 70%)	-Auto judicial de adjudicación (**gratis**)
-Abono del impuesto correspondiente (ITP y/o AJD: en Andalucía es de un 8%, con variables, sobre el valor de la adquisición)	**-Igual**
-La parte compradora paga los gastos de inscripción registrales.	-Mandamiento judicial para eliminar cargas e inscripción del nuevo titular (**gratis**)

Pasos a tener en cuenta en la celebración de una **SUBASTA JUDICIAL**:

1. Se convoca subasta judicial del bien inmueble en el que estamos interesados por parte del acreedor. Tendremos VEINTE días naturales en los cuales poder investigar el inmueble para poder pujar sobre éste en la página oficial del Estado Español (BOE/MINISTERIO DE JUSTICIA/SUBASTAS JUDICIALES).

2. Tras haber superado el período de estudio del inmueble y de las cargas económicas del mismo, procederemos abonar el depósito necesario para dar comienzo a nuestra puja. Es el 5% de la tasación del inmueble en cuestión(las tasaciones en las que se suelen apoyar la gran mayoría de subastas judiciales suelen ser aquellas que se realizaron sobre el inmueble cuando el actual deudor-ejecutado solicitó el préstamo hipotecario para la adquisición del inmueble ejecutado y que en la actualidad se encuentra en subasta judicial al haber acontecido una ejecución hipotecaria previa por impago de la misma).
Este depósito nos será devuelto a los pocos días de finalizar la subasta judicial en la misma cuenta desde donde formalizamos la transferencia bancaria, solo en caso de no resultar adjudicatarios del inmueble que por el que estábamos interesados.

3. En caso de adjudicarnos el bien inmueble, el juzgado nos dará un plazo para abonar la cuantía restante sobre nuestra postura en la propia subasta judicial. Si no abonamos la cantidad restante en el mencionado plazo, perderemos el depósito del 5% abonado según el párrafo anterior.

4. Abonar el impuesto de compra del ITP(en Andalucía es de un 3,5, 8 y 9%, dependiendo de la cuantía de la subasta y la edad-patrimonio del adjudicatario, ó si tratamos con una vivienda de protección oficial).

5. Una vez adjudicado el inmueble a nuestro cliente, solicitaremos al juzgado Mandamiento de Cancelación de Cargas para remitir el mismo al Registro de la propiedad y, así, guardar sobre la propiedad cuantos derechos leales puedan amparar a nuestro cliente respecto a la cancelación de las deudas del anterior propietario y de la inscripción del nuevo en el inmueble adjudicado. Las únicas cargas que permanecerían vigentes sobre el inmueble serían las anteriores al ejecutor de la subasta judicial, las contraídas con la comunidad de propietarios(cuotas ordinarias y extraordinarias de comunidad) y Ayuntamiento donde radique el bien inmueble(IBI´s). Todo lo anteriormente expuesto serían los datos destinados a estudio previos al abono del depósito del 5%.