



CRISTINA MORIONES  
INVERSOR Y EXPERTO INMOBILIARIO



# CONVIÉRTETE EN UN **GRAN INVERSOR INMOBILIARIO**

comprando inmuebles de subasta con un descuento  
mínimo de un **30%** DE SU VALOR

W

U

I

D

Z

I

01. IMPORTANTE EL AMBIENTE PREVIO A UNA SUBASTA
02. UNAS PALABRAS PARA QUE REFLEXIONES...
04. MI FORMA DE ENTENDER EL NEGOCIO DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS
05. ¿CÓMO COMPRAR INMUEBLES DE SUBASTA PÚBLICA EN EL BOE CON SEGURIDAD?
06. PERFIL Y MENTALIDAD DEL INVERSOR
07. ESTO NO ES PARA TI SI ESTÁS DISPUESTO A SOPORTAR 12 SITUACIONES
08. LOS 5 TIPS QUE NO PUEDES OLVIDAR AL COMPRAR INMUEBLES DE SUBASTA
09. LOS 16 BENEFICIOS DE TRABAJAR CONMIGO
10. CONSIDERACIONES PREVIAS QUE DEBERÁS CONOCER ANTES DE TRABAJAR JUNTOS EN LA COMPRA DE INMUEBLES DE SUBASTA
11. LAS GARANTÍAS DE COMPRAR INMUEBLES A TRAVÉS DEL PORTAL DE SUBASTAS DEL BOE
12. Y SUMANDO MÁS BENEFICIOS DE COMPRAR INMUEBLES DE SUBASTA CONMIGO
13. LOS RIESGOS QUE EVITARÁS COMPRANDO INMUEBLES AL TRABAJAR CONMIGO
14. PREGUNTAS FRECUENTES
15. LOS 20 CONCEPTOS DE INICIACIÓN: LA MINI GUÍA RÁPIDA PARA ENTENDER CÓMO COMPRAR INMUEBLES DE SUBASTAS JUDICIALES

# IMPORTANTE

## El ambiente previo a una subasta

### ¿ESTÁS PENSANDO REALIZAR UNA INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO?

Entonces, te interesa saber cómo comprar inmuebles en subastas judiciales. Sin duda, comprar una casa en una puja es una manera de encontrar viviendas interesantes a buen precio, suponiendo una excelente rentabilidad. ¿Ahora bien, qué otros beneficios tiene pujar en una subasta online?

Es posible que el tema de las subastas judiciales, si has llegado hasta aquí te resuene porque quizás hayas invertido anteriormente o te despierte curiosidad el asunto.

**SE LOS SENTIMIENTOS QUE TE ABORDAN: MIEDO, DESCONOCIMIENTO, INSEGURIDAD. NO TE SIENTES SEGURO PORQUE ES UN MUNDO QUE NO DOMINAS Y REQUIERE DEL CONOCIMIENTO DE MUCHOS TÉRMINOS QUE SE ESCAPAN DE TUS MANOS.**

Comprar a través de Subastas del BOE u otras vías pisos, casas de subasta te genera miedo porque has oído que no es tan fácil como se cree. **Y TIENES RAZÓN.**

Piensa que si fuera así de fácil comprar inmuebles de subastas judiciales, no habría pobres en España porque todo el mundo lo haría.

Por si no lo sabes, la forma para adjudicarte un inmueble de subasta es por realizar la mejor puja que puedes realizar por el **70%** del tipo de subasta o lo que es lo mismo, del valor de subasta que verás en el portal de subastas del BOE.

De esta forma te garantizarás la adjudicación directa siempre y cuando no puge otro licitador por un precio mayor que el tuyo.

UNAS PALABRAS PARA QUE

# reflexiones...

HE PREPARADO ESTA GUÍA PARA QUE COMPENDAS Y TENGAS CRITERIO PARA DESMANTELAR LOS BULOS QUE HAY ALREDEDOR DEL MUNDO DE LAS SUBASTAS. HE QUERIDO SER SINCERA. AQUÍ CONOCERÁS TODOS LOS RIESGOS Y BENEFICIOS DE COMPRAR INMUEBLES A TRAVÉS DE SUBASTAS JUDICIALES.

## PERO QUÉDATE TRANQUIL@, NO ESTÁS SOL@

Junto a tí estaré para ayudarte. Realizaré una hoja de ruta patrimonial de inversión. Para ello, te haré algunas preguntas con una sola finalidad. La de realizar un traje a medida para tí. No me interesa sólo representarte en una subasta cobrando honorarios. Me interesa cuánto mejor haré tu vida para que puedas sentirte tranquilo en el camino mientras forjamos juntos tu futuro. Mi misión aquí contigo te generará cada vez más poderío financiero y pulmón económico. Así podrás vivir de las rentas o de tu patrimonio en un futuro no muy lejano.

Quizás no escuches de mí lo que deseas escuchar. Mi visión como profesional te dará un punto de vista quizás distinto a la idea inicial que traías.

En cualquier caso, tú siempre tendrás la última palabra y la decisión de hacer juntos según te convenga. Pero siempre tendrás **NUESTRA VISIÓN 360** completa de tu situación personal, familiar, laboral, jurídico, fiscal y profesional que te rodea.

## NUESTRA MISIÓN

**GENERARTE EL MEJOR ESCENARIO QUE PUEDAS CONSTRUIR A NIVEL PATRIMONIAL. NUESTRA OBSESIÓN SERÁ SALVAGUARDAR TU INVERSIÓN CON PLENAS GARANTÍAS.**

Verás cómo el tiempo me dará la razón. Nos vemos pronto.

**Cristina.**



*Cristina Noviover*



AUNQUE ES BASTANTE MÁS LARGO DE EXPLICAR, PUEDES ADJUDICARTE UN INMUEBLE DE SUBASTA POR IMPORTES INFERIORES, PERO AUNQUE TENGAS EL CERTIFICADO DE CIERRE DE LA SUBASTA A TU FAVOR, ESO NO SIGNIFICARÁ QUE SEA TUYO. DEBERÁS ESPERAR A QUE ANTES NO SUCEDAN OTROS ESCENARIOS QUE DESCONOCES.

**SI ESTÁS INTERESADO EN INVERTIR**, te lo contaré con detalle dependiendo de las circunstancias particulares de cada subasta por la que pujemos.

Si navegas por internet solicitando opiniones de la industria de las subastas vas a leer comentarios quizás más negativos que positivos. Ya contamos con ello. Pero quiero decirte, que quien habla así es porque se ha metido en este mundo sin saber y salió escaldado por alguna causa.

Quien ha creado mala prensa de esta división de negocio han sido hasta las propias agencias inmobiliarias para espantar a sus compradores. Los precios de compra son muy inferiores a los inmuebles que las agencias comercializan.

**Y ojo!!! Yo misma tengo una inmobiliaria desde hace 18 años, pero los inmuebles que se comercializan en ellos, no son para inversores, sino para personas que buscan un bonito hogar, del cual se han enamorado y desean formar un proyecto de vida nuevo en él. Nada que ver con la mentalidad de un inversor. Es que estamos hablando de que el objetivo del cliente es esencialmente distinto. ¿Comprendes?**

Es normal, es imposible que la cosa salga bien cuando uno nada en arenas movedizas sin acompañamiento por profesionales expertos en la materia. ¿Te atreverías a realizar un trasplante de corazón sin ser un gran cirujano cardiovascular? ¿O a realizar un proyecto de un edificio sin ser un Arquitecto colegiado?

Créeme que **GRANDES PATRIMONIOS EN ESPAÑA** se han constituido a través de éste medio. Ciertamente es que antiguamente se abusó mucho de situaciones delicadas de personas que no atravesaban buenos momentos.

Ahora las cosas han cambiado mucho. El hecho de tener acceso al portal de Subastas del BOE no ha sido por otra cosa que para generar transparencia y diligencia en el buen hacer de estos procedimientos.

## MI FORMA DE ENTENDER EL NEGOCIO DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS

Si crees que las oportunidades inmobiliarias de compra están publicadas en los portales, o colgado en un cartel de "SE VENDE" estás equivocado.

No, no, no, y mil veces no.

Es como si te dijera que un caramelo en la puerta de un colegio iba a estar esperándote a ti después de una semana de haberlo dejado ahí.

Las cosas buenas vuelan, y no están al alcance de todos, pero menos en los portales.

El perfil de un inversor conservador es después organizar la compra de un inmueble, realizar una reforma, buscar un buen inquilino y con suerte que te pague la renta, pagar seguros de hogar,

comunidad de vecinos, posibles reparaciones y mantenimientos... la de **OBTENER UNA RENTABILIDAD ENTRE UN 6 Y UN 10%**.

Para mí, el coste de oportunidad de generar mucho más beneficio cautivando esa inversión durante **15 años** hasta se amortice la compra a través de la renta, nos resulta irrisoria, aunque no menos que respetable.

Soy mucho más ambiciosa y estoy aquí para conseguir rentabilidades muy superiores a éstas. Mi punto de inflexión para considerar que he acertado en una buena operación de inversión inmobiliaria se situará por encima del **30-40% de rentabilidad**. La cosa cambia como verás.



## ¿CÓMO COMPRAR INMUEBLES DE SUBASTA PÚBLICA en el BOE con seguridad?

Es una de las **búsquedas mayores** que se realizan en la actualidad en Google

### 01.

La inflación al **9%**, la subida de tipos de interés y la incertidumbre actual de los mercados, está provocando y provocará más aún la huida de los ahorros de muchos españoles de los bancos hacia alternativas para no devaluar los ahorros.

### 02.

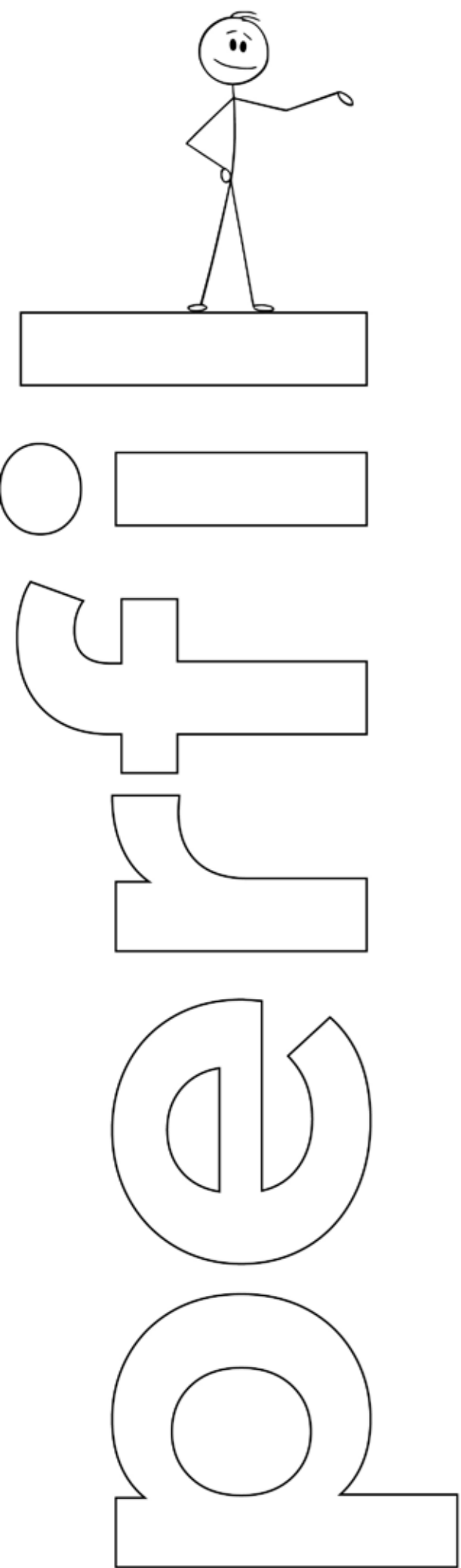
Por eso, después de más de **20 AÑOS DE EXPERIENCIA** como agente inmobiliario, quiero poner ante tus manos, la posibilidad de que obtengas de forma segura a través de la compra de inmuebles de subasta en el BOE alguno de los inmueble que te permitirá obtener rentabilidades por encima del **30%** en tan sólo un año.

**CONTACTA CONMIGO Y TE EXPLICARÉ CÓMO LO HAREMOS.**

Si, te has encontrado con una subastera de las buenas; de las que te puedes fiar de ella.

Porque para mí, la palabra lo vale todo. " Mi palabra es Ley " Ahora... tú decides!





# Y MENTALIDAD DEL INVERSOR

## Qué necesitas a nivel personal

- ✓ Conocimiento.
- ✓ Tiempo.
- ✓ Capital.

Actitudes, aptitudes y mentalidad que deberás tener para ser un **gran inversor**

- ✓ Capacidad de análisis.
- ✓ Ser paciente.
- ✓ Estrategia.
- ✓ Capacidad de análisis.
- ✓ Templanza.
- ✓ Visión lateral.
- ✓ Mucho olfato.
- ✓ Intuición.
- ✓ Investigación casi policial.
- ✓ Agilidad.
- ✓ Capacidad resolutive.
- ✓ Decisión.
- ✓ Valentía.
- ✓ Saber trabajar en equipo.

## ESTO NO ES PARA TI SI ESTÁS DISPUESTO A SOPORTAR ESTAS 12 SITUACIONES



**1.** Que no controles la situación y tengas que pagar más dinero del que pensabas por la compra del inmueble y se te quede **"CARA DE POKER"**

**2.** Que te creas que un especialista en subastas se llena los bolsillos sin apenas hacer nada.

**3.** Si te apetece vivir con ansiedad y todo te da igual viendo cómo tus ahorros se queden en migas de pan en unos años con la inflación al 9% .

**4.** Aguantar maquinitas que pujen a las **3 de la madrugada** y no te dejen pegar ojo con tu puja en toda la noche.

**5.** Que además de tener un nuevo inmueble tengas nuevos okupas que te pidan de todo y te sobornen.

**6.** Que te la llien con el cálculo de las cargas previas, las preferentes y las anteriores y tengas que perder el depósito realizado porque no hayas calculado bien los gastos en la subasta del BOE.

**7.** Si te conformas con sólo un **10%** de rentabilidad.

**8.** Si crees que la mejor estrategia es comprar para alquilar.

**9.** Que por más encaje de bolillo que hagas, sabes que no llegarás a tener una jubilación acomodada.

**10.** Que hayas comprado sólo una parte de la propiedad y tu copropietario te amargue la vida hasta el punto de tener casi que regalarla.

**11.** Que tengas que pagar dinero al banco para te mantenga guardados tus ahorros de toda tu vida.

**12.** Porque las vueltas que tengas que darte sin tener una hoja de ruta clara, sean mayores que los que se dio Willy Fog en su vuelta al mundo en 365 días.

# LOS 5 TIPS QUE NO PUEDES OLVIDAR AL COMPRAR INMUEBLES DE SUBASTA

ALGÚN CONSEJO QUE DOY A PERSONAS QUE ME LLAMAN PARA ACONSEJAR EN LA COMPRA DE INMUEBLES DE SUBASTA:

- 1.** Lo primero que hay que tener en cuenta es que, para participar en una subasta, hay que dejar una reserva que tienes que tener ya ahorrada y saber cómo vas a financiar el resto en caso de ser el adjudicado, así que **ADELÁNTATE A ESTOS TRÁMITES.**
- 2.** Además tienes que conocer bastante bien el "lenguaje" y vocabulario para poder pujar: precio de salida, precio de reserva, precio de adjudicación, cargas, deudas administrativas, acreedor máximo, etc. No son muchas pero sí necesarias para conocer el funcionamiento de este medio y **DAR LOS PASOS EN FIRME.**
- 3.** Pedir toda la información necesaria para asegurarte que pujas por lo correcto: fotografías del estado actual, tasaciones, nota simple, IBI, gastos de comunidad actuales y pendientes, modelo de escritura, planos, etc. **HAY QUE LEER ATENTAMENTE LA DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.**
- 4.** Si es posible, se aconseja **VISITAR EL INMUEBLE QUE VA A SER SUBASTADO** y comprobar que el estado del mismo es el que te han informado, que no existen personas viviendo en él, etc.
- 5.** Deberás detectar que es "UNA GRAN OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN PARA TÍ", debes de estar muy seguro y controlar todos los riesgos posibles, para adentrarte en este mundo tan apasionante como son las **SUBASTAS DE INMUEBLES.**



# LOS 16 BENEFICIOS DE TRABAJAR CONMIGO

- 1. CONFIDENCIALIDAD ABSOLUTA** con nuestros clientes.
- 2. HONRADEZ Y REPRESENTACIÓN** sin conflicto de intereses con otros licitadores que nos encargan la compra de inmuebles.
- 3. EXPERIENCIA** y dominio total del mercado.
- 4. RAPIDEZ PARA DETECTAR OPORTUNIDADES** de negocio en la presentación de propuestas interesantes al inversor según el perfil y gustos del cliente.
- 5. ANÁLISIS ESTRATÉGICO** previo del inmueble a nivel económico.
- 6. VALORACIÓN REAL DEL INMUEBLE** a precio de mercado.
- 7. ESTUDIO DE RECORRIDO DE RENTABILIDAD** del inmueble.
- 8. RECOMENDACIÓN DE PRECIO** máximo de puja por el inmueble.
- 9. ASISTENCIA A LA SUBASTA Y LICITACIÓN** por encargo del cliente.
- 10. ESTUDIO EXHAUSTIVO** de todas las cargas y ocupantes.
- 11. DOMINIO DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL** por el que se rige las subastas judiciales.
- 12. DISPOSICIÓN DE EQUIPO DE PROFESIONALES**, agente inmobiliario titulado y abogados especialistas en la materia.
- 13. CELERIDAD EN EL PROCEDIMIENTO** hasta la inscripción registral del inmueble a favor del licitador.
- 14. PERSONACIÓN EN REPRESENTACIÓN** del nuevo titular en los Juzgados y Estamentos que correspondan.
- 15. SOPORTE PARA LA COMERCIALIZACIÓN** del inmueble una vez adquirido si el cliente lo precisara.
- 16. RAPIDEZ EN EL RETORNO DE LA INVERSIÓN** y del beneficio obtenido.



## CONSIDERACIONES PREVIAS QUE DEBERÁS CONOCER ANTES DE TRABAJAR JUNTOS EN LA COMPRA DE INMUEBLES DE SUBASTA

### ¿POR QUÉ COMPRAR INMUEBLES DE SUBASTAS?

HAY DIFERENTES CAUSAS POR LAS CUALES UN INMUEBLE SE VENDE DE FORMA OBLIGADA O FORZOSA A TRAVÉS DE SUBASTA. Se genera esta situación porque el propietario o avalista de una deuda contraída con un tercero, no la ha pagado en tiempo y forma. Es pues, que quien debe de cobrarse la deuda, ejerce su derecho de cobro iniciando el procedimiento judicial de venta forzosa para darse por cumplido el pago del capital prestado más costes e intereses generados desde el momento del incumplimiento.

También están las subastas efectuadas por las administraciones públicas, como Hacienda, la Seguridad Social, o Ayuntamientos, para cubrir las deudas de las obligaciones del Empresario, Contribuyente o Propietario de inmuebles.

No te lo voy a contar todo hoy, pero hay otras causas o circunstancias que hacen que se inicie una Subasta, como los Concursos de Acreedores, Las Disoluciones de Condominios, Divorcios vía contenciosa, Deudas entre personas o sociedades...entre otras.

AHORA EN TODOS LOS CASOS, UNO PUEDE COMPRAR UNA PROPIEDAD POR MUCHO MENOS DE SU VALOR, LO CUAL ES UNA DE LAS PRINCIPALES VENTAJAS QUE NOS OFRECEN ESTOS INMUEBLES:

### VENTAJAS AL COMPRAR UN INMUEBLE DE SUBASTA:

- Tendrás mayor acceso a oportunidades donde sólo pocos entendemos y conocemos al dedillo.

### MÁS OPCIONES EN CASAS, LOCALES, PISOS, ETC.:

Estamos frente a una amplia cartera de inmuebles para elegir. Tanto el boom inmobiliario, como la crisis económica que ha atravesado nuestro país en los últimos años, han hecho incrementar la oferta de todo tipo de bienes inmobiliarios.

- **MEJORES PRECIOS QUE EN EL MERCADO:** Los precios de salida en una subasta suelen estar por debajo de los inmuebles vendidos por particulares/agencias, por lo que puede ser una buena forma de hacerse con un piso para los compradores que tienen un presupuesto más ajustado. **AHORRARÁS DESDE UN 30% MÍNIMO EN LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE.**

- La rentabilidad supera con creces la media del mercado inmobiliario de segunda mano.

- **BURLARÁS LA INFLACIÓN:** de esta forma no mermarás tu poder adquisitivo un **9% POR AÑO** y tu dinero no perderá valor.

- Te ahorrarás la tasación ya que ha sido realizada por el banco anteriormente.

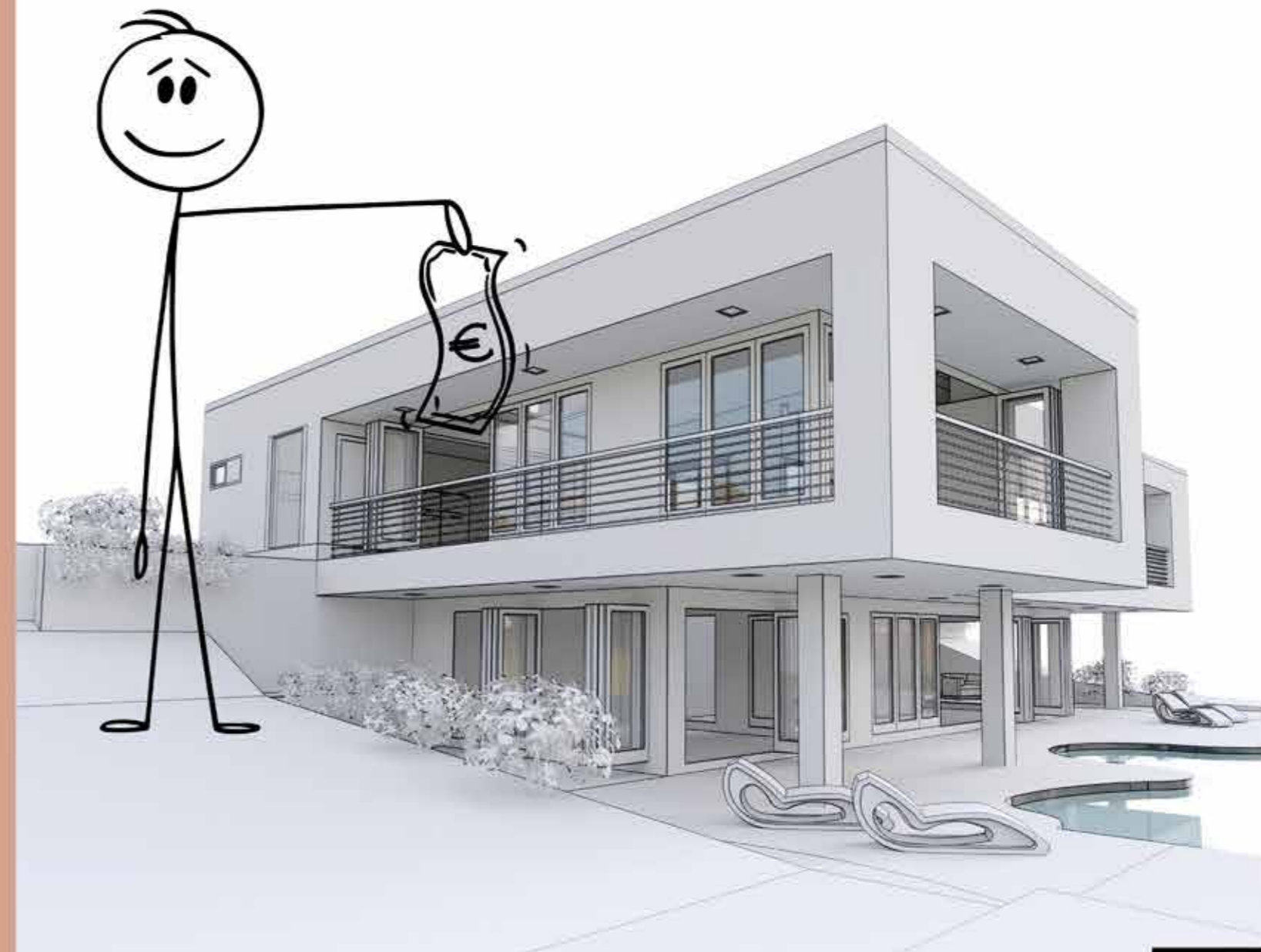
- No será necesario en la mayoría de los casos ir al notario a pagar la escritura de adjudicación.



## LAS GARANTÍAS DE COMPRAR INMUEBLES A TRAVÉS DEL PORTAL DE SUBASTAS DEL BOE

### QUÉ TE OFRECE:

- 1. LA MAYOR FIABILIDAD:** ya que se hace a través de Mecanismos Judiciales y controlados por Estamentos Oficiales.
- 2. SEGURIDAD PARA TI:** porque el proceso está vigilado Ofreciéndote certeza en el mecanismo.
- 3. TRANSPARENCIA:** es de exposición y de acceso público.
- 4. CONFIANZA:** no tendrás riesgo de ser engañado o estafado ya que previamente está todo supervisado y controlado.





## Y SUMANDO **MÁS BENEFICIOS** DE COMPRAR INMUEBLES DE SUBASTA CONMIGO

### • **NEGOCIACIÓN LIMPIA Y TRANSPARENTE:**

La venta por subastas nos permite participar en una negociación auténtica con el resto de los interesados de una manera transparente y limpia, ya que en todo momento sabemos las pujas que reciben el bien subastado y el valor de la misma.

• **PRECIO MÁS QUE ADECUADO:** Realizando una inversión inmobiliaria mediante una subasta, te asegurarás que te harás con el inmueble por el precio muy interesante, ya que se acaba adjudicando al mejor postor después de una negociación transparente.

El canal de SUBASTAS DEL BOE es el canal para comprar inmuebles más barato.

• **ES POSIBLE PEDIR UNA HIPOTECA O UN PRÉSTAMO** aunque no será lo que más te recomendamos.

• **DESDE CUALQUIER SITIO:** Si la subasta se realiza online, la mayor ventaja es que no tienes que estar localizado a una hora y en un sitio determinado para poder pujar, sino que puedes hacerlo desde cualquier parte del mundo.

Basta con un ordenador e, incluso, un móvil para que estas subastas estén a tu alcance.

# 4X3

• **TENDRÁS UN BONO DE COMPRA:** es decir, por cada 3 subastas que te adjudiques, te saldrá el cuarto, **"GRATIS"**



## LOS **RIESGOS** QUE **EVITARÁS** COMPRANDO INMUEBLES DE SUBASTA AL **TRABAJAR CONMIGO**

**1.** Se ha de abonar un **5%** de la puja a modo de depósito, que se traduce en que si recibes la adjudicación y la rechazas, perderás esa cuantía. Asimismo, si la aceptas, dispones de un **PLAZO ENTRE 20 Y 40 DÍAS PARA PAGAR EL 95% DEL CAPITAL RESTANTE.**

**2.** El bien que adquirirás tras el embargo se encontrará en las condiciones que entregó el ejecutado, y en ocasiones no permitirá nuestras visitas, por lo que debes de valorar posibles reparaciones o reforma. Este coste debes de valorarlo previamente para descontarlo del **PRECIO POR EL QUE REALIZARÁS LA PUJA.**

**3.** No es lo mismo tener el título de propiedad que tener la posesión. En algunos casos tendrás que contratar un abogado para que inicie el proceso de desalojo del okupa, inquilino, tercer poseedor... ya que en ocasiones el inmueble no se encuentra **LIBRE DE OCUPANTES.**

**4. SI LO HACES SÓLO POR TU CUENTA,** es muy probable que te encuentres con cargas y el pago de sorpresas económicas que ni tu sabías. Además ya te adelanto, que éstas no salen en el certificado de cargas y dominios ni tampoco en la Nota simple registral.

**5.** Debes de saber que toda subasta se ejecuta al amparo de la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil. De no conocerla al dedillo, lo más probable es que adquieras de forma equivocada un **INMUEBLE DE SUBASTA.**

**6. DILATACIÓN EN LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO** de propiedad ante la lentitud administrativa de algunos Juzgados. Pero tranquilo, para esto estamos aquí. Para intentar recortar el tiempo más posible.

**en**  
**CRISTINA MORIONES**  
INVERSOR Y EXPERTO INMOBILIARIO





# PREGUNTAS FRECUENTES



## ¿DÓNDE PUEDO ESTAR AL TANTO DE LAS SUBASTAS DE CASAS EMBARGADAS POR BANCOS O DE PARTICULARES SEGÚN EL BOE?

Por supuesto, todos estos beneficios no sirven de nada si no estás constantemente al tanto de los anuncios que se publican en el portal oficial del BOE para encontrar gangas.

Bueno, tal vez sí existe otra fórmula que garantiza no perderte un solo inmueble interesante. Contar con un experto en subastas del BOE y en subastas judiciales de inmuebles, como yo. Gracias a mi ayuda, también te salvarás de las cargas que puede tener un inmueble subastado y que podría convertir tu inversión en un gasto.

Marco legal de la compra de bienes inmuebles en subastas de inmuebles BOE.

Estas operaciones se enmarcan dentro de la normativa registrada en la ley de Enjuiciamiento Civil.

También compete a las subasta privada de inmuebles, ya sea física o se trate de subastas electrónicas.

## ¿Quién asume y paga las cargas en las subastas?

Deberán ser abonadas por aquel quien adquiere el inmueble, incluyendo las cargas anteriores, aquellas registradas con anterioridad a la fecha de la demanda ejecutiva que saca a subasta el inmueble.

## ¿Qué impuestos se deben pagar en las subastas?

El propietario deberá hacer frente al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), además de pagar el de Actos Jurídicos Documentados (AJD). Ambos tributos incrementan hasta un **7% EL PRECIO FINAL**. Este tipo impositivo varía según la Comunidad donde quieras adjudicarte el inmueble: **6% para Madrid, 9% para Toledo o incluso el 10% en la Comunidad Valenciana.**

Ahora que ya conocemos lo esencial, es momento de centrarnos en la orientación a la hora de comprar casa en subastas judiciales.

Para ello he desglosado en **20 puntos** todo lo que debes saber acerca de estas operaciones.



# LOS 20 CONCEPTOS

de iniciación para que comprendas cómo vamos a trabajar **comprando inmuebles de subasta**

**NO TE CREAS QUE PARTICIPAR EN UNA SUBASTA JUDICIAL PARA COMPRAR UN INMUEBLE ES TAN SENCILLO COMO CREES. HAY LETRA PEQUEÑA QUE DEBES DE ANALIZAR CON DETALLE PARA APOSTAR A GANAR.**

Es cierto que en la actualidad tienes acceso público a portales de Subastas Judiciales. Esta accesibilidad se dio con el fin de dar más transparencia y accesibilidad a la compra de inmuebles de subasta.

Pero esto no significa que lo hagas con garantía, ya que debes de dominar mucha información específica y términos a los que no estás acostumbrado si no te dedicas como profesional a ello.

Para comprar un inmueble de subasta en Madrid, Toledo o en cualquier provincia de España debe acompañarte un buen experto en subastas judiciales así como un experto inmobiliario de la zona.

Te indicará como buen conocedor de la zona el precio más recomendable por el que debes de pujar para adjudicarte el remate de la misma, es decir, adquirir el inmueble.

Quiero que tengas en cuenta que el plazo para que adquieras la posesión de un inmueble de subasta judicial viene dado por la rapidez o la lentitud del Juzgado donde haya recaído la ejecución de la subasta.

El tiempo puede comprender desde dos, tres meses en el mejor escenario a cuarenta y ocho o setenta meses para el peor de los casos.

Pero aquí quiero hacerte una reflexión. Si tu capital económico lo tienes en el banco a menos del 1% y la inflación está situada en casi un 9%. ¿Dónde puedes invertir mejor que en subastas donde puedes comprar una propiedad por un valor equivalente al **70%** de su valor de mercado actual? Esto significa que tu inversión puede obtener rentabilidades superiores al **30%**. Ahí lo dejo.

**MI RÉCORD DE RENTABILIDAD PARA UNO DE MIS INVERSORES SE SITUÓ EN EL 320%, POR RECIBIR UN BUEN ASESORAMIENTO.**

En este post te voy a aclarar los **20 CONCEPTOS** más importantes para situarte y que al menos tengas ideas claras sobre este maravilloso mundo de las subastas judiciales que te abrirá las puertas a tu libertad financiera y te hará ver tu horizonte de una forma más positiva.

Para ayudarte en este camino, te voy a hablar de **20 CONCEPTOS**, los cuales algunos te definiré y en otros te explicaré con más detalle. De esta forma, cuando accedas a pujar por un inmueble no te sentirás tan perdido.

## ESTO ES TODO LO QUE DEBES SABER SOBRE CÓMO COMPRAR INMUEBLES EN SUBASTAS JUDICIALES

### 1. ¿Qué es una subasta?:

Es una ejecución judicial forzosa. Es decir, el juez ordena que parte del patrimonio del deudor, es decir, de quien no cumple con el contrato establecido o no devuelve la deuda a quien prestó el dinero en su momento, se enajene para cubrir parte o la totalidad del dinero que se debe.

### 2. ¿Qué es la deuda en una subasta judicial?:

La deuda es la cantidad que el deudor no ha pagado al acreedor ( es decir, a quien prestó el dinero en un inicio ). Debes de saber que en un procedimiento de ejecución forzosa se le deben incrementar dos cuantías más: los intereses de demora desde el momento que se incumplió la deuda hasta cuando se reclama judicialmente así como las costas que es el dinero que se ha gastado el acreedor en el procedimiento para reclamar la deuda (costas de abogado y procurador)

### 3. El embargo:

Es el acto judicial por el que se retienen los bienes para pagar la deuda inicial, más los intereses y las costas judiciales ( abogado y procurador)

### 4. Anotación preventiva de embargo:

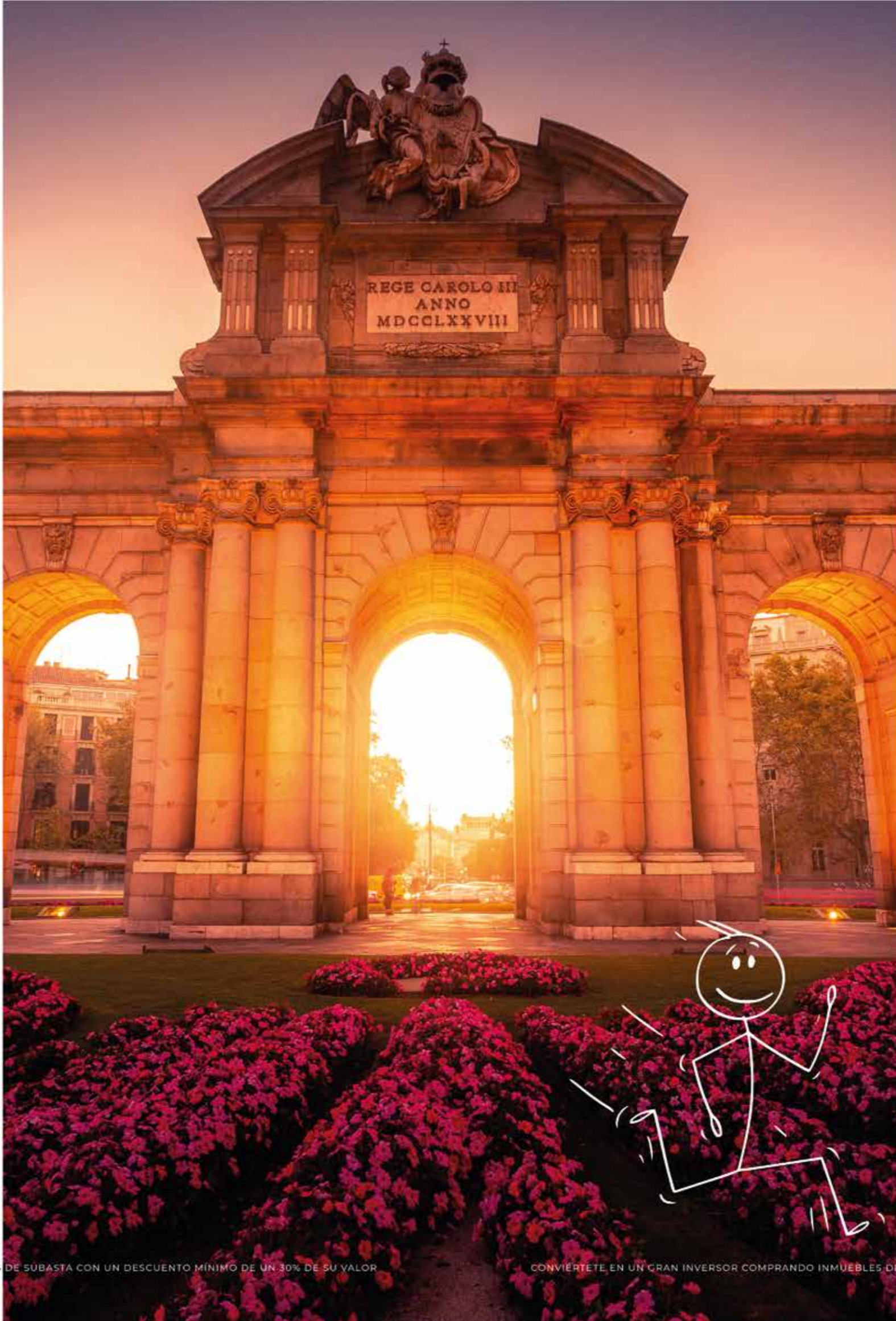
Es el acto público por el que se notifica que se ha embargado un bien para cobrarse la deuda. Generalmente, verás esta anotación en la nota simple que solicites al Registro de la Propiedad.

### 5. La duración de una subasta judicial:

Una vez publicada la subasta judicial del inmueble la duración será de 20 días. Si alguna persona pujara en las últimas 24 horas se prorrogará por un máximo de 24 horas más completado hasta los 21 días.

### 6. Los intervinientes de una subasta judicial de un inmueble:

El juez, la parte ejecutante o el acreedor, el ejecutado o deudor, el secretario de la Administración de Justicia, el expropietario del inmueble, los postores o licitadores, el adjudicatario y los letrados.



### 7. El edicto de subasta:

Es la resolución judicial que anuncia la celebración de la subasta judicial forzosa.

En este edicto vas a ver qué propiedades son las que se ejecutan para cobrar la deuda incumplida y la descripción del inmueble en concreto, así como el importe principal, las costas y los intereses devengados en todo el procedimiento desde que se ha incumplido el pago de la deuda. Además de esto, vas a ver la descripción y las condiciones de la subasta, cómo se va a celebrar y sus condiciones particulares.

**DEBES DE PRESTAR MUCHA ATENCIÓN** a ello porque aquí deberás cumplir a rajatabla las condiciones si no quieres perder el depósito que has realizado previamente a la adjudicación del remate.

### 8. Tipo de subasta o valor de subasta:

Presta mucha atención a este importe ya que a raíz de éste, deberás realizar un depósito equivalente al **5%** para poder participar en la subasta judicial del piso, chalet, nave o del inmueble que se trate.

Este valor, es de carácter orientativo y servirá para tomar como referencia el porcentaje de la cantidad por la que deberás pujar para hacerte con el inmueble de formar firme.

Sobre este valor, **PODRÍAMOS HABLAR LARGO Y TENDIDO**. Como experto profesional inmobiliario en subastas judiciales te diré, que éste valor debes tomarlo con "pinzas" y me explico.

Te preguntará de dónde sale este valor. Pues es sencillo: de la hipoteca que se constituyó en su momento cuando el banco prestó el dinero al acreedor. Es decir, al tasar la propiedad, se dio un valor a efectos de subasta de la cantidad que fuera. Pues ese valor, es justamente del que estamos hablando. Del Valor de Subasta o Tipo de Subasta.

Es de vital importancia que conozcas la fecha muy aproximada de cuando se hizo esta tasación ya que dependerá muy mucho si se acerca o se desvía del valor real del inmueble en la fecha por la que quieras pujar por adquirir el inmueble subastado.

Pero no acaba aquí la cosa. Si quien saca a subasta el inmueble para cobrarse la deuda solicita una tasación judicial, siendo el valor del tipo de subasta lo que resulte de restar el valor de la tasación menos el importe de las cargas anteriores si las hubiera. **TEN ESTO MUY PRESENTE.**

### 9. La certificación de dominio y cargas:

Es el documento oficial y público firmado y certificado por el Registrador del Registro de la Propiedad. Este documento arroja información de quién es el titular registral de un inmueble, dando información de los derechos y cargas que afectan a ese inmueble en concreto.

Te dará datos sobre embargos, anotaciones, afecciones, hipotecas inscritas si las hubiera y todo lo que necesitas conocer para realizar una puja por un inmueble.

Ten en cuenta que esta certificación es la única y digo única que tiene validez frente a terceros, siendo mucho más potente frente a una nota informativa de petición de Nota Simple Registral.

### 10. Las cargas registrales que afectan a un inmueble:

Son los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad que recaen sobre un inmueble. Se inscriben en el número de finca registral del inmueble siendo eficaces frente a terceros.

### 11. Las cargas anteriores:

Son aquellas que están delante de la carga causante de sacar a subasta judicial el bien que responde por la deuda incumplida.

### 12. Las cargas posteriores:

Son aquellas que están detrás de la carga causante de sacar a subasta judicial el bien que responde por la deuda incumplida.

### 13. Las cargas preferentes:

Subsisten antes, durante y posterior a la subasta porque tiene carácter de **DERECHO REAL**. Aunque no se hayan inscrito en el Registro. Para la Comunidad de Propietarios serían el año en curso a la subasta del inmueble y los tres años anteriores ya que prescriben a los cuatro años. Para los pagos IBIS (es decir el Impuesto de Bienes Inmuebles) serán los dos últimos años.

### 14. La consignación en una subasta:

Es el importe equivalente al **5%** que deberás hacer del importe del valor de subasta para subasta publicadas en el portal del Boletín Oficial del Estado.

Para subastas organizadas por la Seguridad Social deberán ser del equivalente al **30%** del tipo de subasta o del **25%** si realizas la puja a sobre cerrado.



### 15. Quebrar una subasta:

Cuando no se paga la diferencia del importe del depósito hasta el importe por el que te has adjudicado la subasta. Si no realizas el pago cuando el Juez te lo indique, el importe depositado en la subasta lo perderás íntegramente.

Si demuestras que la quiebra no ha sido intencionada y puedes argumentar que has actuado de buena fe, entonces la única consecuencia negativa será la pérdida del depósito que consignaste para participar en la subasta.

Pero si se puede demostrar mala fe y connivencia para alterar el precio de las cosas, en beneficio de otra persona, entonces habrás cometido el delito mencionado en el **artículo 262 del Código Penal**. Así que mucho cuidado con lo que haces.

### 16. La puja:

Es la cantidad económica que ofrece un licitador para adjudicarse un inmueble.

### 17. Decreto de aprobación de remate:

Es la resolución del Letrado de la Administración de Justicia o el antiguo secretario donde concede validez real a la oferta presentada por el licitador en la subasta.

### 18. Decreto de adjudicación:

Es la resolución emitida por el Juzgado que obliga al levantamiento de las cargas así como a la inscripción registral del nuevo propietario del inmueble. Este decreto de adjudicación equivale al título de propiedad o lo que es lo mismo a las escrituras de propiedad.

Posteriormente a la emisión del Decreto de Adjudicación deberás ir a liquidar los impuestos para posteriormente inscribir en el Registro de la Propiedad el bien adjudicado mediante subasta judicial pública.

### 19. Sobrante o remanente:

Es el dinero que ha sobrado después de repartir y pagar todas las deudas que se reclamaban a la parte ejecutada. Es decir, después de pagar las cargas anteriores y las posteriores siempre y cuando se hubieran reclamado vía judicial.



# AHORA QUE TIENES MI BROCHURE

EN TU MANO TIENES 2 OPCIONES:

**01.** Si crees que no te apporto valor ni sientas puedas mejorar mucho tu vida, tíralo a la basura (eso sí, al apartado de reciclaje, al menos así no contaminaremos...).

**02.** Si tienes curiosidad por mejorar tu vida e intuyes que puedo ayudarte mucho en el camino, guarda este brochure y dale una pensada.... Cuando tengas un hueco escríbeme que estaré además de agradecida por haber decidido que te ayude, encantada de ayudarte.

 **TE INVITARÉ A UN CAFÉ CON UNOS MANOLO BAKES** 

Con sólo 60 minutos será suficiente para saber dónde, cómo y en qué invertir para garantizarte un futuro acomodado.


**TE GARANTIZO QUE** es causa más que importante para invertir los 60 minutos más rentables de tu vida.

Puedes contactar conmigo por whatsapp y enviarme un audio, escribirme o llamarme para agendar la cita más rentable de tu vida.

**TE ESPERO**

Colegiada 1.505 de Madrid



  +34 635 508 047

 [cristina@cristinamoriones.com](mailto:cristina@cristinamoriones.com)

 Coolab Coworking Space Calle Impresores, 20. P.E. Prado del Espino  
28660 – Boadilla del Monte, Madrid

[cristinamoriones.com](http://cristinamoriones.com)

