

**SECCIÓN CIVIL Y DE INSTRUCCIÓN DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE
COLMENAR VIEJO. PLAZA Nº 6**

C/ Padre Claret, 13 , Planta 2 - 28770

Tfno: 918474492,918474501

Fax: 918474490

plazajudic6.colmenar@madrid.org

42020824

NIG: 28.045.00.2-2023/0008099

Procedimiento: Ejecución Hipotecaria 109/2023

Materia: Otras cuestiones de Dº hipotecario y registral

NEGOCIADO M

Ejecutante: LC ASSET 1 S.À R.L.

PROCURADOR D./Dña. AGUSTIN ROBERTO SCHIAVON RAINERI

Ejecutado: URGRA PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.A.

SDAD CRS S.A.

EDICTO

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 6 DE COLMENAR VIEJO

JUICIO: Ejecución Hipotecaria 109/2023

PARTE DEMANDANTE: LC ASSET 1 SARL

PARTE DEMANDADA: URGRA PROMOCIONES INMOBILIARIAS SA y SDAD
CRS SA.

SOBRE: Hipoteca

D./Dña. ELENA GONZÁLEZ SANZ Secretario del Juzgado de Primera
Instancia nº 6 de Colmenar Viejo.

HAGO SABER: Que en virtud de lo acordado en resolución dictada en el
proceso de ejecución Hipotecaria n. 109/2023 que se sigue en este Juzgado a instancia
de LC ASSET 1 SARL representada por el Procurador Don AGUSTIN ROBERTO
SCHIAVON RAINERI contra las mercantiles URGRA PROMOCIONES
INMOBILIARIAS SA y SDAD CRS SA, en reclamación de 582.266,66 EUROS en
concepto de principal, intereses remuneratorios y de demora más otros 174.680,00
EUROS provisionalmente presupuestados para intereses y costas de ejecución, se
anuncia la venta en pública subasta de la/s siguiente/s finca/s propiedad del/los
ejecutado/s:

**BIENES QUE SE SACAN A SUBASTA Y VALOR POR EL
QUE SALEN A SUBASTA**

1. Nº 8614 inscrita en el Registro de la Propiedad N º2 de Colmenar
Viejo.

**NUMERO UNO.- VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA, en el Bloque
I, en término municipal de Manzanares el Real, en La Pedriza, conocido también**



por la Navazuela, sita en el lugar de El Palomar y Cuatro Peñas, calle Cuatro Peñas números 12 y 14, señalada con el número 1-A de la calle Cuatro Peñas. Consta de tres plantas, una de semisótano bajo rasante y dos sobre rasante denominada baja y primera, comunicadas entre sí por una escalera interior. En la planta de semisótano, con entrada independiente desde la calle Cuatro Peñas, se ubica un garaje, una bodega, un vestíbulo, la escalera de enlace con la planta baja, una sala de calderas, un aseo y un trastero. Ocupa una superficie construida de ciento catorce metros con setenta y cinco decímetros cuadrados.

En la planta baja se ubican un vestíbulo, un distribuidor, una escalera de enlace con la planta semisótano y planta alta, un salón comedor, una cocina- oficina, un aseo, un despacho, un porche y un tendedero. La parte del terreno no ocupada por la edificación se destina a patio jardín. Ocupa una superficie construida de ochenta y seis metros con setenta y nueve decímetros cuadrados. En la Planta primera, sobre rasante, se ubican: cuatro dormitorios, dos cuartos de baño, una escalera y dos terrazas, anterior y posterior. Ocupa una superficie construida de ochenta y cuatro metros con noventa y dos decímetros cuadrados. -----

La totalidad de la parcela ocupa una superficie de ciento cincuenta y siete metros con setenta y seis decímetros cuadrados, destinándose a patio y jardín la superficie de la parcela no ocupada por la edificación. Linda por la derecha entrando o Sur, un acceso peatonal que arranca desde la calle Cuatro Peñas; izquierda, con la vivienda señalada con el número 2-B; fondo, con calle interior privada, y frente, por donde tiene su entrada con la calle Cuatro Peñas. La tapia de la izquierda de esta vivienda es de medianería. Cuota: seis coma cincuenta por ciento (6'50 %).

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de La Propiedad Número Dos de Colmenar Viejo, al Tomo 1402, Libro 182, folio 43, Finca número 8.614, inscripción 1ª

VALOR A EFECTOS DE SUBASTA: 395.246,00 EUROS

2. N° 8620 inscrita en el Registro de la Propiedad N° 2 de Colmenar Viejo.

NUMERO SIETE: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA, en el Bloque I, en término municipal de Manzanares el Real, en La Pedriza, conocido también por la Navazuela, sita en el lugar de El Palomar y Cuatro Peñas, calle Cuatro Peñas números 12 y 14, señalada con el número 7 de la calle Cuatro Peñas. Consta de tres plantas, una de sótano bajo rasante y dos sobre rasante denominada baja y primera, comunicadas entre sí por una escalera interior. En la planta de semisótano, con entrada independiente desde la calle Cuatro Peñas, se ubica un garaje, una bodega, un vestíbulo, la escalera de enlace con la planta baja, una sala de calderas, un aseo y un trastero. Ocupa una superficie construida de ciento catorce metros con setenta y nueve decímetros cuadrados.

En la planta baja se ubican un vestíbulo, un distribuidor, una escalera de enlace con la planta semisótano y planta alta, un salón comedor, una cocina-oficina, un aseo, un despacho, un dormitorio, un porche y un tendedero. La parte del terreno no ocupada por la edificación se destina a patio jardín. Ocupa una superficie construida de ochenta y seis metros con noventa y dos decímetros cuadrados.

En la Planta primera, sobre rasante, se ubican: cuatro dormitorios, dos cuartos de baño, una escalera y dos terrazas, anterior y lateral. Ocupa una



superficie construida de ochenta y nueve metros con cuarenta y siete decímetros cuadrados.

La totalidad de la parcela ocupa una superficie de ciento cuarenta y cinco metros con treinta y siete decímetros cuadrados, destinándose a patio y jardín la superficie de la parcela no ocupada por la edificación. Linda por la derecha entrando o Sur, con la Vivienda señalada con el número 6-B; izquierda, con calle interior privada, para personas y vehículos; fondo, con la misma calle interior privada; y frente, por donde tiene su entrada con la calle Cuatro Peñas.

La tapia de la derecha de esta vivienda es de medianería. Cuota: seis coma noventa por ciento (6'90 %).

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de La Propiedad Número Dos de Colmenar Viejo, al Tomo 1402, Libro 182, folio 73, Finca número 8.620, inscripción 1ª.

VALOR A EFECTOS DE SUBASTA: 401.154,00 EUROS

CONDICIONES DE LA SUBASTA

La subasta se sujeta a las condiciones generales establecidas por la Ley de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 643 y siguientes. Se puede acceder a su contenido actualizado a través del siguiente enlace: <http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323>

A.- REQUISITOS PARA PARTICIPAR

1.- Para tomar parte en la subasta los licitadores se deben cumplir los siguientes requisitos:

- 1º Identificarse de forma suficiente.
- 2º Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.
- 3º Estar en posesión de la correspondiente acreditación, para lo que es necesario haber depositado el 5 por ciento del valor de los bienes. Ese depósito se efectúa por los servicios telemáticos de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante retención de saldo de cuenta corriente. No está permitida la participación mediante aval bancario.

2.-El ejecutante sólo puede tomar parte en la subasta si existen otros licitadores, pudiendo mejorar las posturas que se hicieren. No es necesario que efectúe depósito para participar.

3.- Solo el ejecutante o los acreedores posteriores pueden hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el/la Letrado/a de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quién deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago o consignación del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente. Igual facultad corresponde al ejecutante si solicitase, en los casos previstos, la adjudicación del bien subastado.

B.- MOMENTO Y FORMA DE CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA



La subasta electrónica se realizará con sujeción a las siguientes reglas:

1.^a La subasta tendrá lugar en el Portal dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado para la celebración electrónica de subastas. Este organismo tiene habilitado el teléfono 911114000 para prestar asistencia respecto a las condiciones del depósito para intervenir, dinámica de la subasta y funcionalidades para los interesados y postores. Cada subasta está dotada con un número de identificación único asignado al expediente en que se ha acordado, cualquiera que sea el número de lotes de los que esté compuesta. El Portal efectuará la numeración de los lotes formados.

2.^a La subasta se abrirá a partir de las veinticuatro horas siguientes al momento en que se haya publicado su anuncio en el Boletín Oficial del Estado. Este anuncio contiene exclusivamente la fecha del mismo, la Oficina Judicial ante la que se sigue el procedimiento de ejecución, su número de identificación y clase, así como la dirección electrónica que corresponda a la subasta en el Portal de subastas.

La publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Estado se producirá una vez se haya efectuado el pago de la tasa de publicación por la parte ejecutante, salvo que esté exenta. El coste

3.^a Una vez abierta la subasta solamente se pueden realizar pujas electrónicas con sujeción a las normas de la ley en cuanto al tipo de subasta, consignaciones y demás reglas que fueren aplicables. En todo caso el Portal de Subastas informará durante su celebración de la existencia y cuantía de las pujas.

4.^a Para poder participar en la subasta electrónica, los interesados deben estar dados de alta como usuarios del sistema, accediendo al mismo mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos de acuerdo con lo previsto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica, de forma que en todo caso exista una plena identificación de los licitadores. El alta se realiza a través del Portal de Subastas mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos e incluirá necesariamente todos los datos identificativos del interesado. A los ejecutantes se les identifica de forma que les permita comparecer como postores en las subastas dimanantes del procedimiento de ejecución por ellos iniciado sin necesidad de realizar consignación.

5.^a El ejecutante, el ejecutado o el tercer poseedor, si lo hubiera, pueden, bajo su responsabilidad y, en todo caso, a través de la Oficina judicial ante la que se siga el procedimiento, enviar al Portal de Subastas toda la información de la que dispongan sobre el bien objeto de licitación, procedente de informes de tasación u otra documentación oficial, obtenida directamente por los órganos judiciales o mediante Notario y que a juicio de aquéllos pueda considerarse de interés para los posibles licitadores. También podrá hacerlo el/la Letrado/a de la Administración de Justicia por su propia iniciativa, si lo considera conveniente.

6.^a Las pujas se enviarán telemáticamente a través de sistemas seguros de comunicaciones al Portal de Subastas, que devolverá un acuse técnico, con inclusión de un sello de tiempo, del momento exacto de la recepción de la postura y de su cuantía. El postor debe también indicar si consiente o no la reserva a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 652 y si puja en nombre propio o en nombre de un



tercero. Son admisibles posturas por importe superior, igual o inferior a la más alta ya realizada, entendiéndose en los dos últimos supuestos que consienten desde ese momento la reserva de consignación y serán tenidas en cuenta para el supuesto de que el licitador que haya realizado la puja igual o más alta no consigne finalmente el resto del precio de adquisición. En el caso de que existan posturas por el mismo importe, se preferirá la anterior en el tiempo. El portal de subastas sólo publicará la puja más alta entre las realizadas hasta ese momento.

C.- DESARROLLO Y TERMINACION DE LA SUBASTA. PAGO DE LA DEUDA

1. La subasta admite posturas durante un plazo de veinte días naturales desde su apertura. La subasta no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura, siempre que ésta fuera superior a la mejor realizada hasta ese momento, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días a que se refiere este artículo por un máximo de 24 horas. En el caso de que el/la Letrado/a de la Administración de Justicia tenga conocimiento de la declaración de concurso del deudor, suspenderá mediante decreto la ejecución y procederá a dejar sin efecto la subasta, aunque ésta ya se hubiera iniciado. Tal circunstancia se comunicará inmediatamente al Portal de Subastas.

2. La suspensión de la subasta por un periodo superior a quince días lleva consigo la liberación de los saldos retenidos, retrotrayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. La reanudación de la subasta se realizará mediante nueva publicación del anuncio como si de una nueva subasta se tratase.

3. En la fecha del cierre de la subasta y a continuación del mismo, el Portal de Subastas remitirá al letrado/a de la Administración de justicia información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vencedora, con el nombre, apellidos y dirección electrónica del licitador. En el caso de que el mejor postor no completara el precio ofrecido, a solicitud del/la Letrado/a de la Administración de Justicia, el Portal de Subastas le remitirá información certificada sobre el importe de la siguiente puja por orden decreciente y la identidad del postor que la realizó, siempre que este hubiera optado por la reserva de postura a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del art. 652 de la L.E.C.

4. Terminada la subasta y recibida la información, el/la letrado/a de la Administración de justicia dejará constancia de la misma, expresando el nombre del mejor postor y de la postura que formuló.

En ese momento se liberarán o devolverán las cantidades consignadas por los postores excepto lo que corresponda al mejor postor, que se reservará en depósito como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta.

A quienes hubieran reservado su postura también se retendrán sus depósitos para que, si el rematante no entregare en plazo el resto del precio, pueda aprobarse el remate en favor de los que le sigan, por el orden de sus respectivas posturas y, si fueran



iguales, por el orden cronológico en el que hubieran sido realizadas.

Las devoluciones siempre se harán a quien efectuó el depósito con independencia de si hubiere actuado por sí como postor o en nombre de otro.

5. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, puede el deudor pagar íntegramente lo que debe al ejecutante por principal, intereses y costas y liberar los bienes embargados o hipotecados. También el tercer poseedor puede liberar el bien satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal, intereses y costas, dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien.

6. La ley permite reclamar la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses de un préstamo hipotecario si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de algunos recibos mensuales. Si el bien hipotecado fuese la vivienda habitual, el deudor, aunque no lo consienta el acreedor, puede liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte.

Liberado un bien por primera vez, puede liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuado por el acreedor.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones prevista en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas, con el límite del cinco por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva, y, una vez satisfechas éstas, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.

D.- INFORMACIÓN SOBRE CARGAS, OCUPANTES Y ESTADO ACTUAL DEL BIEN SUBASTADO

.- Existencia de cargas registrales preferentes. Documentación disponible.

Se entiende que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o que no existan títulos. Las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes entendiéndose por el solo hecho de participar en la subasta, que el licitador los admite y queda subrogado en la responsabilidad derivada de aquellos, si el remate se adjudicare a su favor.

La certificación registral y, en su caso, la titulación y demás información sobre el inmueble estará a disposición de los interesados en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado.

.- Información sobre la situación posesoria. Existencia de ocupantes en el inmueble. Tercer poseedor.

La situación posesoria de la finca, que consta en el expediente judicial es la que figura en los datos de cada lote subastado. Se puede informar a la Oficina Judicial que ha señalado la subasta si hay otras personas que



ocupen el inmueble. Deberá identificarlas a fin de que se les pueda notificar la existencia del procedimiento de ejecución y puedan presentar en el plazo de diez días ante la oficina judicial que ha señalado la subasta los títulos o documentos que justifiquen su posesión.

El ejecutante puede pedir que, antes de anunciarse la subasta, el Tribunal declare que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución. La petición se tramitará con arreglo a lo establecido en el apartado 3 del art. 675 de la L.E.C. y el Tribunal accederá a ella y hará, por medio de auto no recurrible, la declaración solicitada, cuando el ocupante u ocupantes puedan considerarse de mero hecho o sin título suficiente. En otro caso, declarará, también sin ulterior recurso, que el ocupante u ocupantes tiene derecho a permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquirente para desalojar a aquellos.

Si antes de que se venda o adjudique en la ejecución un bien inmueble y después de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento apremio, pasara el bien a poder de un tercer poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Oficina Judicial, lo que se acordará por el/la Letrado/a de la Administración de Justicia sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones posteriores. Se considerará asimismo tercer poseedor a quien, en el tiempo a que se refiere el apartado anterior, hubiere adquirido solamente el usufructo o dominio útil de la finca hipotecada o embargada, o bien la nuda propiedad o dominio directo.

- Petición de inspección del inmueble. Reducción de la deuda hasta un dos por ciento del valor por el que el bien fuera adjudicado. Durante el periodo de licitación cualquier interesado en la subasta puede solicitar del Tribunal inspeccionar el inmueble o inmuebles ejecutados, quien lo comunicará a quien estuviere en la posesión, solicitando su consentimiento. Cuando el poseedor consienta la inspección del inmueble y colabore adecuadamente ante los requerimientos del Tribunal para facilitar el mejor desarrollo de la subasta del bien, el deudor podrá solicitar al Tribunal una reducción de la deuda de hasta un dos por cien del valor por el que el bien hubiera sido adjudicado si fuera el poseedor o éste hubiera actuado a su instancia. El Tribunal, atendidas las circunstancias, y previa audiencia del ejecutante por plazo no superior a cinco días, decidirá la reducción de la deuda que proceda dentro del máximo deducible.

E.- APROBACION DE REMATE Y ADJUDICACIÓN

- Aprobación de remate. Si la mejor postura fuera igual o superior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el/la letrado/a de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de cuarenta días, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate

- Existencia de posturas ofreciendo pagar a plazos. Si sólo se hicieren posturas superiores al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al ejecutante quien, en los veinte días siguientes, podrá



pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por 100 del valor de salida. Si el ejecutante no hiciera uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas, con las condiciones de pago y garantías ofrecidas en la misma.

.- Traslado para mejora de postura. Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 % del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, se estará a lo dispuesto en el artículo 670.3 y 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

.- Pujas inferiores al 50 por ciento del valor de tasación. Denegación de la aprobación del remate. Si la mejor postura no supera el 50 por ciento del valor de tasación el/la letrado/a de la Administración de justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso

.- Decreto de adjudicación del bien subastado. Aprobado el remate y consignado, cuando proceda, en la cuenta de depósitos y consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, se dictará decreto de adjudicación.

En Colmenar Viejo, a 17.12.2025

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

NOTA: De conformidad con el Reglamento (CE) 2016/797 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, se informa que los datos contenidos en esta comunicación y en la documentación adjunta son confidenciales, quedando prohibida su transmisión o comunicación pública por cualquier medio e procedimiento. Se recuerda además, la seguridad del uso adecuado, puntual y limitado a lo necesario en relación con los datos para los que son tratados.

comunicación de

