

**TRIBUNAL DE INSTANCIA
SECCION CIVIL Y DE INSTRUCCION
PLAZA N° 2 DE ASTORGA**

SERVICIO COMUN TRAMITACION T.I. - ASTORGA

PZ MARQUESES DE ASTORGA 5-8

Teléfono: 0034987617135

Correo electrónico: SCT.ASTORGA@JUSTICIA.ES

Equipo/usuario: AFP

Modelo: S40030 DECRETO TEXTO LIBRE ART 206.2 2° LEC

N.I.G.: 24008 41 1 2023 0001041

ETJ EJECUCION DE TITULOS JUDICIALES 0000178 / 2024

Procedimiento origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000578 / 2023

Sobre OTRAS MATERIAS

D/ña.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

D/ña.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

EDICTO DE SUBASTA

Dña. ÁNGELA FERNÁNDEZ PABLOS, Letrada de la administración de justicia del SCT del TI de Astorga, HAGO SABER:

Que en virtud de lo acordado en resolución dictada en el procedimiento ETJ 178/2024 de división de cosa común, que se sigue en este Juzgado a instancia de JOSEFA BLANCO ALVAREZ, SANTIAGO BLANCO ALVAREZ y MONTSERRAT BLANCO ALVAREZ se dictó Auto despachando ejecución de fecha 16-01-2025, tras los trámites legales se anuncia la venta en pública subasta de las siguientes fincas que pertenecen en común a las partes litigantes:

LOTE 1: URBANA. - UNA CASA, sita en el casco de Astorga, en su calle de San Roque, señalada con el número tres, compuesta de planta baja y principal, destinándose planta baja a cuadras y pajar, y la planta principal a vivienda. Linda, a la derecha entrando, con caso de D. José Carro, por la izquierda entrando con herederos de D. Santiago Nistal, por la espalda calle del Postigo, por donde mide trece metros, y por el frente, calle de su situación, por donde mide nueve metros con treinta centímetros.

SUPERFICIE: Según Catastro la superficie construida es 228 m2, de los que 102 m2 se encuentran en la planta baja (hoy destinada a almacén) y 107 m2 en la planta alta destinados a vivienda.



INSCRIPCIÓN. - Tomo 913, Libro 60, Folio 18, **Finca 5544**, del Registro de la Propiedad de Astorga.

REFERENCIA CATASTRAL: 2444102QH4024S0001HG. Se une información Catastral como Anexo I.

VALOR: A los efectos de la subasta se fija el valor del bien en la suma de **101.583,17 €**.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes

SITUACIÓN POSESORIA: El inmueble se encuentra ocupado en su planta baja, por la mercantil FEBLAME S.L., donde ejerce la actividad de venta al público de productos cárnicos y embutidos. Se ha dictado Auto de fecha 10/04/26 declarando que la citada empresa está **ocupando en precario la finca y, por ello, carece de derecho a permanecer en el inmueble**, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución, al no ostentar título legítimo alguno que justifique su ocupación.

LOTE 2: RÚSTICA. - Finca 26 del polígono 544 del plano general de la zona de concentración parcelaria del Val de San Lorenzo.- Santiago Millas, finca rústica terreno dedicado a secano, al sitio de LACORTA, Ayuntamiento del Val de San Lorenzo, que linda: Norte con finca 27 del polígono 44 de Marcos Blanco Mendaña; Sur con finca 25 del polígono 44 de Raúl Perandones Fernández; Este con camino; oeste con arroyo. SUPERFICIE: 77.555 m2 y es por tanto indivisible conforme a la legislación vigente

INSCRIPCIÓN: Tomo 1999, Libro 57, Folio 78, **Finca 11100** del Registro de la Propiedad de Astorga.

REFERENCIA CATASTRAL: 24188A544000260000WH Se une información Catastral como Anexo II

VALOR: A los efectos de la subasta se fija el valor del bien en la suma de **6.441,62€**

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes

SITUACIÓN POSESORIA: Libre de arrendatarios y ocupantes

LOTE 3: RÚSTICA. - Finca 41 del polígono 544 del plano general de la zona de concentración parcelaria del Val de San Lorenzo. - Santiago Millas, finca rústica terreno dedicado a secano, al sitio de LA CABUERCA Ayuntamiento del Val de San Lorenzo, que linda: Norte con finca 40 del polígono 44 de María San Juan Alonso y zona excluida; Sur con finca 42 del polígono 44 de María Claudia Blanco Mendaña; Este con zona excluida; Oeste con camino.

SUPERFICIE: 114.942 m2 y es por tanto indivisible conforme a la legislación vigente.

INSCRIPCIÓN: Tomo 1999, Libro 57, Folio 91, **Finca 11.113** del Registro de la Propiedad de Astorga.

REFERENCIA CATASTRAL: 24188A544000410000WT.

VALOR: A los efectos de la subasta se fija el valor del bien en la suma de **10.436,63 €**
CARGAS: Libre de cargas y gravámenes

CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBASTA PACTADAS POR LAS PARTES:

Tratándose de una subasta para dar efectividad a una sentencia que ha declarado disuelto el proindiviso de los inmuebles que integran cada uno de los lotes, derivada de un procedimiento de división de la cosa común, no hay un ejecutante y un ejecutado, sino que la subasta ha de favorecer a todos los condueños por igual, fijando para ello de mutuo acuerdo las siguientes:

II.- LUGAR:

La subasta tendrá lugar en el Portal de Subastas del Boletín Oficial del Estado

III.- INTERESADOS:

Podrán concurrir y pujar en la subasta, tanto licitadores propios como extraños; esto es, los propios condueños de los inmuebles que instan la subasta, como cualquier tercero interesado en ellos.

Los condueños podrán concurrir y pujar sin necesidad de consignar o avalar previamente cantidad alguna y sin esperar que lo haga ningún postor. Los licitadores distintos a los condueños de los inmuebles, deberán consignar previamente el 5% del valor de cada uno de los lotes que integran la subasta y por los que decidan licitar.

III.- VALOR DE LOS BIENES A EFECTOS DE SUBASTA:

1. LOTE 1.- 101.583,17€
2. LOTE 2.- 6.441,62 €
3. LOTE 3.- 10.436,63 €

IV.- TIPO MÍNIMO DE SUBASTA:

El tipo mínimo de subasta para cada uno de los lotes, será el 70 % del valor de los inmuebles correspondientes con cada uno de ellos.

1. LOTE 1.- 71.108,22€

2. LOTE 2.- 4.509,13€

3. LOTE 3.- 7.305,64€

Para la primera postura de cada uno de los lotes, no se admitirán pujas por debajo del tipo mínimo de cada uno de ellos. Las sucesivas pujas, deberán ser iguales o superiores a 1.000 €, no admitiéndose pujas inferiores a esta cantidad.

V.- CARGAS:

Los inmuebles de cada uno de los lotes se transmiten en la situación posesoria y de cargas descrita para cada uno de ellos en el apartado descripción de los inmuebles de este pliego.

VI.- SUBASTA SIN POSTORES AJENOS:

La subasta podrá celebrarse aún en el caso de que sólo concurra como postor alguno de los condueños de los inmuebles.

VII.- POSTURAS CON RESERVA DE CESIÓN DEL REMATE A UN TERCERO:

No se admitirán posturas reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero.

VIII.- INAPLICACIÓN DE LOS ARTS. 670, 671 Y D.A. SEXTA DE LA LEC:

Por tratarse de una subasta especial en ejecución de título que no contienen condena alguna al pago de cantidad dineraria, no serán aplicables a la subasta los arts. 670, 671 y la Disposición Adicional Sexta de la LEC, no siendo posible que el ejecutante o ejecutado pidan la adjudicación de los bienes a dividir por la cantidad que se les deba por todos los conceptos o por el 50, 60 o 70 % del valor por el que los bienes han salido a subasta, pues no se puede hablar propiamente de acreedor y deudor, sino de copropietarios de los inmuebles.

IV.- PRECIO DEL REMATE:

El precio del remate, habrá de consignarse en la cuenta de consignaciones del Juzgado, dentro de los veinte (20) días naturales siguientes a su aprobación, con descuento del previo depósito para concurrir a la subasta, sin que sean admisibles aplazamientos y/o fraccionamientos.

X.- ADJUDICACIÓN:

Consignado el importe total del precio ofrecido, siempre que sea igual o superior a la puja mínima inicial de cada uno de los lotes, se dictará Decreto de adjudicación, sin realizar ningún traslado a las partes para que puedan mejorarlo. Del Decreto de adjudicación se dará traslado al adjudicatario y o adjudicatarios, siendo título suficiente para las inscripciones registrales que correspondan.

X.- QUIEBRA DE LA SUBASTA:

En caso de quiebra de la subasta, por no consignarse por el adjudicatario la diferencia entre el precio del remate y la consignación del depósito para concurrir a la subasta, éste perderá el depósito realizado, que será destinado a pagar los gastos de la subasta que sean comunes y de existir remanente, se repartirá entre las partes en atención a su cuota de participación en los inmuebles.

Si la quiebra de la subasta se produjera por la no consignación del precio del remate por alguno de los condueños que eventualmente pudieran concurrir a la subasta, dado que no se ha establecido la necesidad de depósito previo en este caso, se establece una penalización del 5% del valor del inmueble y/o inmuebles por los que haya concurrido, que deberá abonarse al resto de condueños.

XI.- ENTREGA DEL REMATE:

El precio del remate, una vez se consigne la totalidad del mismo y, previa deducción de los gastos que conlleve la ejecución (certificación registral, tasa BOE, etc...), se distribuirá entre los copropietarios de los inmuebles en función de la cuota que cada uno de ellos tenga en aquellos.

XII.- GASTOS DE LA SUBASTA:

Todos los gastos que conlleve la subasta serán por cuenta de todos los copropietarios de los inmuebles en función de su respectiva cuota de participación en aquellos, incluyendo la certificación de cargas y la tasa por publicación de anuncio en el BOE.

CONDICIONES GENERALES DE LA SUBASTA:

A.- La subasta se sujeta a las condiciones generales establecidas por la Ley de enjuiciamiento civil, en sus

artículos 643 y siguientes, siempre que no contravengan lo expresamente reseñado en las Condiciones Particulares.

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

1.º Identificarse de forma suficiente.

2.º Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.

3.º 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. El procedimiento es el previsto por el Real Decreto 1011/2015, de 6 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para formalizar el sistema de consignaciones en sede electrónica de las cantidades necesarias para tomar parte en las subastas judiciales y notariales.

<http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/07/pdfs/BOE-A2015-12055.pdf>

4.º Postura mínima: El 70% del valor del inmueble.

5.º Al tratarse de una subasta perteneciente a una ejecución de división de cosa común, las referencias realizadas al "acreedor", "ejecutante" y ejecutada" se entenderán hechas indistintamente tanto a quien ocupa en el proceso la parte de ejecutante como la parte de ejecutado.

6º Se fijarán tramos entre pujas.

7º Se recomienda el asesoramiento legal previo y posterior a la participación en una subasta judicial.

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 de la publicación será incluible en la tasación de costas.

3.^a Una vez abierta la subasta solamente se pueden realizar pujas electrónicas con sujeción a las normas de esta Ley en cuanto a tipos de subasta, consignaciones y demás reglas que le 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 una 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 licitador 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 artículo 652.

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.

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.

La certificación registral, en su caso, podrá consultarse a través del Portal de Subastas. De toda finca objeto de licitación se facilitará desde el Registro correspondiente, a través del Portal de Subastas, la certificación que se hubiera expedido para dar comienzo al procedimiento, así como la

información registral actualizada a que se refiere el artículo 667, la referencia catastral si estuviera incorporada a la finca e información gráfica, urbanística o medioambiental asociada a la finca en los términos legalmente previstos, si ello fuera posible.

El Portal de Subastas se comunicará, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que este confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si la finca estuviera identificada en bases gráficas, se dispondrá la información de las mismas. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta.

.- 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 artículo 675 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 tienen derecho a permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquirente para desalojar a aquéllos. 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 de apremio, pasara a 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 ulteriores. 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 2 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, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días hábiles, presentar tercero que mejore la

postura ofreciendo cantidad superior al 70 % del valor del bien a efectos de subasta o que, aun siendo inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

Tratándose de inmuebles que constituyan la vivienda habitual del deudor, transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al 60% de su valor de tasación y a la mejor postura.

Tratándose de inmuebles diferentes de la vivienda habitual del deudor, cuando la mejor postura ofrecida sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta y el ejecutado no hubiere presentado postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por ciento o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura.

Cuando el ejecutante/ejecutada no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas.

.- 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 o, siendo inferior, no cubre la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas, 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 y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. Cuando el/la letrado/a de la Administración de justicia deniegue la aprobación del remate, dará traslado al acreedor ejecutante/ejecutada para que pueda pedir la adjudicación de los bienes por el 50 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, o el que

corresponda por tratarse de vivienda habitual.

.- Subasta sin postores. Si en la subasta no hubiera ningún postor, el acreedor (ejecutante y ejecutada) puede, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien. El plazo comienza a contar desde el día siguiente a la fecha de cierre de la subasta. Si no se trata de la vivienda habitual del deudor, puede pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

Si se trata de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien.

.- Cesión de remate por ejecutante y ejecutado y acreedores posteriores. Forma de efectuarla. Sólo el ejecutante y el ejecutado, y los acreedores posteriores pueden participar en la subasta 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. El cesionario deberá aceptar la cesión, previa o simultáneamente al pago del precio del remate, que deberá acreditarse documentalmente.

.- 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 el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

F.- ENTREGA DEL INMUEBLE

.- Entrega forzosa de la posesión del inmueble. Existencia de ocupantes. Si el adquirente lo solicita, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado. Si el inmueble estuviera ocupado, el/la letrado/a de la Administración de justicia acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda.

Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera resuelto sobre el derecho a permanecer en él el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes puedan

considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el/la letrado/a de la Administración de justicia dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El Tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa. El auto que resolviera sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.

Y en cumplimiento de lo acordado libro el presente en Astorga a 7 de mayo de 2026.

LA LETRADA DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA

