ADMINISTRACION DE JUSTICIA

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN N° 1 DE IBI (Alicante)

AVDA. DE LA INDUSTRIA, N° 3
Teléfono 966528316 Fax 966528320

N.I.G.:03079-41-1-2021-0000998
Procedimiento: Ejecución hipotecaria [EJH] - 000533/2021-

De: PROMOTORIA YELLOWSTONE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY
Procurador/a Sr/a. ORTS TALLADA, ISABEL
Contra: D/ña. JULIO BELDA VILANOVA

D E C R E T O

Sr. Letrado de la Administración de Justicia D. JOSÉ ANTONIO ESTEVE CERDÁ

En IBI, a veintidós de diciembre de dos mil veintitrés.

ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO.-Por la parte ejecutante se ha presentado escrito solicitando subasta de bienes hipotecados en la presente ejecución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

ÚNICO.- La convocatoria de subasta de los bienes hipotecados se regula en el artículo 691 de la LEC, estableciendo que *"Cumplido lo dispuesto en los artículos anteriores y transcurridos veinte días desde que tuvieron lugar el requerimiento de pago y las notificaciones antes expresadas, se procederá a instancia del actor, del deudor o del tercer poseedor, a la subasta de la finca o bien hipotecado. La subasta se anunciará y dará publicidad en la forma determinada por los artículos 667 y 668..."* .

Por tanto habiendo transcurrido el plazo legal desde el requerimiento de pago y cumplidos los demás requisitos legales procede acordar la subasta de los bienes hipotecados, objeto de la presente ejecución.

GENERALITAT VALENCIANA

PARTE DISPOSITIVA

PRIMERO.-Se acuerda sacar a la venta en pública subasta los bienes que se relacionan al final de esta resolución.

SEGUNDO.-Una vez firme esta resolución, que se notificará a las partes, que servirá de mandamiento en forma, llévese a efecto en el Portal dependiente de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado, con las condiciones que se señalan en el edicto que se acompaña, sirviendo el anuncio de notificación al ejecutado.

Este organismo tiene habilitado el teléfono 060 para prestar asistencia respecto a las condiciones del depósito para intervenir, dinámica de la subasta y funcionalidades para los

interesados y postores.

TERCERO.-La subasta sólo se publicará cuando el Procurador de la parte ejecutante pague al Boletín Oficial del Estado la correspondiente tasa por el anuncio.

CUARTO.- Los requisitos para pujar son los siguientes:

1. Para tomar parte en la subasta los licitadores deberán 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 será necesario haber consignado el 5 por ciento del valor de los bienes. La consignación se realizará por medios electrónicos a través del Portal de Subastas, que utilizará los servicios telemáticos que la Agencia Estatal de la Administración Tributaria pondrá a su disposición, quien a su vez recibirá los ingresos a través de sus entidades colaboradoras.

2. El ejecutante sólo podrá tomar parte en la subasta cuando existan licitadores, pudiendo mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar cantidad alguna.

3. Solo el ejecutante o los acreedores posteriores podrán hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el Secretario judicial responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago o consignación del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente. Igual facultad corresponderá al ejecutante si solicitase, en los casos previstos, la adjudicación del bien o bienes subastados.

QUINTO.-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 a cuyo sistema de gestión tendrán acceso todas las Oficinas judiciales. Todos los intercambios de información que deban realizarse entre las Oficinas judiciales y el Portal de Subastas se realizarán de manera telemática. Cada subasta estará dotada con un número de identificación único.

2.ª La subasta se abrirá transcurridas, al menos, veinticuatro horas desde la publicación del anuncio en el "Boletín Oficial del Estado", cuando haya sido remitida al Portal de Subastas la información necesaria para el comienzo de la misma.

3.ª Una vez abierta la subasta solamente se podrán 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 deberán 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 realizará 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 identificará 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 hubiere, podrán, 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 Letrado 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 deberá 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. Serán 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.

SEXTO.- En cuanto al desarrollo y terminación de la subasta:

1.- La subasta admitirá 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 Letrado 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 llevará consigo la devolución de las consignaciones, 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 Secretario judicial información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vencedora, con el nombre, apellidos y dirección electrónica del licitador.

SÉPTIMO.-En cuanto al contenido del anuncio y publicidad de la subasta de bienes inmuebles:

1. El contenido del anuncio de la subasta y su publicidad se realizará con arreglo a lo previsto en el artículo 646.

2. En el Portal de Subastas se incorporará, de manera separada para cada una de ellas, el edicto que expresará, además de los datos indicados en el artículo 646, la identificación de la finca o fincas objeto de la subasta, sus datos registrales y la referencia catastral si la tuvieran, así como cuantos datos y circunstancias sean relevantes para la subasta y, necesariamente, el avalúo o valoración que sirve de tipo para la misma, la minoración de cargas preferentes, si las hubiera, y su situación posesoria, si consta en el procedimiento de ejecución. También se indicará, si procede, la posibilidad de visitar el inmueble objeto de subasta prevista en el apartado 3 del artículo 669. Estos datos deberán remitirse al Portal de Subastas de forma que puedan ser tratados electrónicamente por este para facilitar y ordenar la información.

En el edicto y en el Portal de Subastas se hará constar igualmente que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación existente en el procedimiento de ejecución o asume su inexistencia, así como las consecuencias de que sus pujas no superen los porcentajes del tipo de la subasta establecidos en el artículo 670. Además se señalará que las cargas, gravámenes y asientos anteriores al crédito del actor continuarán subsistentes y que, por el solo hecho de participar en la subasta, el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos si el remate se adjudicare a su favor.

3. 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.

OCTAVO-.Las condiciones especiales de la subasta de bienes inmuebles son las siguientes:

1. Para tomar parte en la subasta los postores deberán, previamente, consignar en la forma establecida en el apartado 1 del artículo 647, una cantidad equivalente al 5 por ciento del valor que se haya dado a los bienes con arreglo a lo establecido en el artículo 666 de esta Ley.

2. Por el mero hecho de participar en la subasta se entenderá que los postores aceptan como suficiente la titulación que consta en autos o que no exista titulación y que aceptan, asimismo, subrogarse en las cargas anteriores al crédito por el que se ejecuta, en caso de que el remate se adjudique a su favor.

3. Durante el periodo de licitación cualquier interesado en la subasta podrá 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.

4. La reanudación de la subasta suspendida por un periodo superior a quince días se realizará mediante una nueva publicación del anuncio y una nueva petición de información registral, en su caso, como si de una nueva subasta se tratase.

5. Cuando se siga el procedimiento por deuda garantizada con hipoteca sobre establecimiento mercantil el edicto que se publique en el Portal de Subastas indicará que el adquirente quedará sujeto a lo dispuesto en la Ley sobre arrendamientos urbanos, aceptando, en su caso, el derecho del arrendador a elevar la renta por cesión del contrato.

NOVENO.-En cuanto a la aprobación del remate y adjudicación de los bienes, se aplicará lo prevenido en el artículo 670 de la LEC., que en síntesis, establece:

1. Si la mejor postura fuera igual o superior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el Secretario judicial responsable de la ejecución, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente al del cierre de la subasta, 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.

4. Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

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 sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura.

Cuando el ejecutante 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. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial 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. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.

5. Quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos.

6. Cuando se le reclame para constituir la hipoteca a que se refiere el número 12.º del artículo 107 de la Ley Hipotecaria, el Secretario judicial expedirá inmediatamente testimonio del decreto de aprobación del remate, aun antes de haberse pagado el precio, haciendo constar la finalidad para la que se expide. La solicitud suspenderá el plazo para pagar el precio del remate, que se reanudará una vez entregado el testimonio al solicitante.

8. 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.

DÉCIMO.-Se hace saber al deudor que *"En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al ejecutante, podrá el ejecutado liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutante por principal, intereses y costas. En este supuesto, el Secretario judicial acordará mediante decreto la suspensión de la subasta o dejar sin efecto la misma, y lo comunicará inmediatamente en ambos casos al Portal de Subastas" (670.7 LEC).*

UNDÉCIMO.- Los bienes inmuebles objeto de subasta en lotes independientes:

1º Finca inscrita en el Registro de la Propiedad de IBI: ***Finca de Castalla nº 15.401, inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibi, al tomo 1.228, libro 232, folio 138. Idufir:*** *03011000182723* ***Referencia Catastral:*** *3247112YH0734N0014KB*

DESCRIPCION REGISTRAL: URBANA.- ENTIDAD NÚMERO CATORCE.- PISO CUARTO B destinado a vivienda, situado en la planta cuarta del edificio sito en CASTALLA, calle MIGUEL HERNANDEZ, números DIECISEIS-DIECIOCHO, por donde tiene su acceso. Es del tipo B y tiene una superficie construida, incluyendo las zonas comunes, de ciento cincuenta y un metros y cincuenta y nueve decimetros cuadrados y útil de CIENTO DOCE METROS Y VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS, con distribución propia para habitar. LINDA: Derecha entrando, zaguán de entrada y calle Miguel Hernández; Izquierda, terraza de uso exclusivo y privativo de la entidad número CINCO; y Fondo, parcela 9-4.- Tiene como ANEJO INSEPARABLE en la planta

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

de sótano una veinticincoava parte indivisa del elemento individual número UNO que atribuye a su titular el uso y disfrute exclusivo de la PLAZA DE GARAJE señalada con el NUMERO ONCE. Esta plaza LINDA: Derecha entrando, plaza de garaje número DOCE; Izquierda, plaza de garaje número DIEZ: y Fondo, calle Miguel Hernández. Tiene una superficie útil de quince metros y quince decimetros cuadrados.-Tiene como ANEJO INSEPARABLE en la planta de sótano una veinticincoava parte indivisa del elemento individual número UNO que atribuye a su titular el uso y disfrute exclusivo del TRASTERO señalado con el NUMERO OCHO. Este Trastero linda Derecha entrando y Fondo, rampa de acceso; e Izquierda, zona de acceso. Tiene una superficie útil de ocho metros y cuarenta y siete decimetros cuadrados.- CUOTA DE PARTICIPACION: SEIS ENTEROS sobre cien en elementos comunes; y UNA DIECISEISAVA PAR TE en gastos de mantenimiento y conservación de zaguán de entrada, escaleras y ascensor por donde tiene su acceso.- Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 LH. Referencia catastral: 3247112 YH0734N0014KB. La constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral. Obra nueva terminada.

-Tipo/Valor del bien a efectos de subasta: 112.500 €

-Valoración de la finca: 150.000 €

-Puja mínima admitida: Ninguna. Tramos entre pujas: 200 €.

-La finca tiene la condición de vivienda habitual: NO

-Situación posesoria de la finca: ocupada por terceros como vivienda habitual con contrato de arrendamiento de fecha 24 de febrero de 2020.

-Cargas anteriores: no tiene

- Cargas posteriores: sí, anotación Letra c, prorrogada por Letra D, anotación Letra E, anotación Letra F

-Posibilidad de visitar el inmueble: no consta

GENERALITAT VALENCIANA

DUODÉCIMO.-Previamente a la publicación del edicto de subasta, requiérase a la parte actora para que indique nombre, email y documento de representante del acreedor que podrá actuar como postor en el Portal del BOE en nombre del acreedor sin necesidad de consignar.

DÉCIMO TERCERO.- Requiérase al/los ejecutados a fin de que manifieste/n

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

si consiente la posibilidad de visitar los inmuebles objeto de subasta a los efectos del art. 669.3 de la LEC que establece que "Durante el periodo de licitación cualquier interesado en la subasta podrá 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.

MODO DE IMPUGNACIÓN:recurso de reposición en el plazo de cinco días, desde su notificación, ante el Letrado de la Administración de Justicia que la dicta. (art. 451 de la LEC)

Así lo acuerdo, mando y firmo, doy fe.

EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

GENERALITAT VALENCIANA