



**TRIBUNAL DE INSTANCIA
SECCION CIVIL Y DE INSTRUCCION
PLAZA N° 3 DE AVILES**

-

C/MARCOS DEL TORNIELLO N° 27 4° DCHA

Teléfono: 985127851, **Fax:**

Correo electrónico: sct.civil-instruccion3.aviles@asturias.org

Equipo/usuario: EJ2

Modelo: N65925 EDICTO TEXTO LIBRE ART 149 LEC

N.I.G.: 33004 41 1 2024 0001552

ETJ EJECUCION DE TITULOS JUDICIALES 0000166 /2025

Procedimiento origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000241 /2024

Sobre OTRAS MATERIAS

EJECUTANTE D/ña. CAJA RURAL DE ASTURIAS

Procurador/a Sr/a. ALEJANDRO RAPOSO ALBUERNE

Abogado/a Sr/a. CESAR JULIO RAMOS ALONSO

EJECUTADO D/ña. CANDIDO FERNANDEZ LOPEZ

Procurador/a Sr/a. NURIA ARNAIZ LLANA

Abogado/a Sr/a. JOSE MARIA PEREZ PANIZO

**EDICTO SUBASTA JUDICIAL ELECTRONICA
(Inmuebles)**

Régimen aplicable: LO 1/25

RAQUEL FERNÁNDEZ ARBESÚ, Letrada de la Administración de Justicia del Servicio Común de Ejecución de Avilés, HAGO SABER:

Que por el Tribunal de Instancia de Avilés, plaza n° 3, se tramita procedimiento de EJECUCIÓN DE TÍTULO JUDICIAL número 166/25, seguido a instancia de CAJA RURAL DE ASTURIAS, representado por el/la Procurador/a ALEJANDRO RAPOSO ALBUERNE, contra CÁNDIDO FERNANDEZ LÓPEZ, representado por el/la Procurador/a NURIA ARNAIZ LLANA, en reclamación de 65.754,50 € por principal, más 19.726,35 € presupuestados para intereses y costas. En dicho expediente se ha ordenado la celebración de subasta electrónica de la siguiente/s finca/s:

DATOS DE LOS BIENES SUBASTADOS

1.- Bienes subastados:

- LOTE 1:

- Finca registral: **finca registral n° 34.224, inscrita en el Registro de la Propiedad n°2 de Avilés, al tomo 2699, libro 552, folio 114.**

- Descripción:

URBANA. - Solar en la Magdalena de Corros, concejo de Avilés de cabida CUATROCIENTOS QUINCE METROS CON VETNTE DECÍMETROS CUADRADOS (415,20 Mt). Linda al Norte, en línea de TRECE METROS CON VEINTB DECÍMETROS, José Campillo; al Sur, en línea





de ONCE METROS CINCUENTA CENTÍMETROS, Camino Villa al Bretón; al Este, en línea de 34,65 M con José Antonio Fernández García y oeste en línea de 32,50 M con Juan Gabriel Castillo. Dentro de esta finca se ha edificado una casa de planta baja, con una sola vivienda, construida de ladrillo, cimientos de piedra, cubierta de teja curva que mide una superficie de SESENTA Y SEIS METROS CON VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS (66,25 M,) y linda por la derecha entrando, con terreo de Jose Antonio Fernández García y por los demás lados por terreno de la finca en donde se halla enclavada.

Descripción según Catastro.

URBANA. - Solar sito en La Carrionina, 24 (Magdalena de Corros). Tiene una cabida de TROCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS, (462M) .

Linda, Al Este, (más bien Sur-Este), con camino; al Norte, (Noreste), con la parcela catastral 19017; al Sur (suroeste), con la parcela 206 del mismo polígono; y al Oeste, con la parcela 14017 del- mismo polígono.

Dentro de esta finca se, ha edificado una casa de planta baja, con una sola vivienda' construida de ladrillo, cimientos de piedra, cubierta de teja curva, que mide una superficie de SESENTA Y

SEIS METROS CON VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS (66,25 M') y linda por la derecha, entrando, Norte, (Noreste), con la parcela catastral- 19017, y por los demás lados por terreno de la finca en donde se halla enclavada.

- CRU / IDUFIR: 33021000989384.

- Referencia catastral: 33004A011180170000WX.

- Valor del bien a efectos de subasta: 68.360 €.

- Estado actual del inmueble, posibilidad de visitarlo. La inspección del inmueble solo puede ser autorizada por quien conste como poseedor u ocupante actual del inmueble: No consta.

- Declaración sobre si el inmueble es o no vivienda habitual: Es vivienda habitual.

- Situación posesoria que consta en el expediente judicial, o si se ha declarado si los ocupantes tienen o no derecho de permanencia: Ocupada por el ejecutado.





CONDICIONES GENERALES DE LA SUBASTA APLICABLES A CADA UNO DE LOS LOTES

1ª La subasta se sujeta a las condiciones generales establecidas por la Ley de enjuiciamiento civil, en sus artículos 643 y siguientes, tras la reforma operada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

El Portal de Subastas del BOE informa de la aplicación del régimen de esta subasta mediante el siguiente aviso: "Durante el plazo de ejecución de esta subasta, todas las pujas son secretas y no existe posibilidad de prórroga de dicho plazo".

A. REQUISITOS PARA PARTICIPAR

A.1. Licitadores. Para tomar parte en la subasta los licitadores deben cumplir los siguientes requisitos:

1. ° Identificarse de forma suficiente, indicando si actúan en nombre propio o de terceros, total o parcialmente. Si actúan en representación de varios, informarán sobre el porcentaje de adjudicación que corresponda a cada uno.

Una vez concluida la subasta, quien resultara ser el mejor postor deberá acreditar su representación ante la Oficina judicial que haya intervenido como autoridad gestora de la subasta, salvo que ya constara previamente. Si no lo hiciera en el plazo de tres días y no se ratificara en ella el propio representado, el letrado o letrada de la Administración de Justicia acordará la pérdida de su depósito que se aplicará a los fines de la ejecución, y solicitará al Portal de Subastas que comunique la identidad del siguiente postor con reserva de postura.

La falta de acreditación de la representación no interrumpirá los plazos establecidos para el pago del resto del precio o de traslado al deudor para mejora de postura.

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

3. ° Estar en posesión de la correspondiente acreditación, para lo que es necesario haber consignado el 20 % del valor de los bienes de cada lote, o un mínimo de mil euros si el importe que resultara de la aplicación de ese porcentaje fuera inferior. 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.

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. Los licitadores interesados disponen de la posibilidad de participar en los términos previstos por la Resolución de 13 de octubre de 2016, por la que se establecen el procedimiento y las condiciones para la participación por vía telemática en los procedimientos de enajenación de bienes a través del portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

A.2. Parte ejecutante. Derecho a pujar sin efectuar depósito previo. El ejecutante podrá tomar parte en la subasta, aunque no existan otros licitadores, sin necesidad de consignar cantidad alguna. Necesariamente habrá de hacerlo, en las condiciones previstas en los artículos 650 y 670, cuando pretenda adjudicarse los bienes. Habiendo pujas y no siendo el mejor postor, el ejecutante no podrá mejorar el precio ni pedir la adjudicación del bien o lote con posterioridad a la subasta, conforme a lo dispuesto en el artículo 647. Si no hubiera habido pujas, tampoco podrá solicitar la adjudicación de los bienes.

A.3. Cesión de remate. El ejecutante y los acreedores posteriores pueden hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. Su participación en la subasta se entiende realizada con esa facultad, sin necesidad de manifestación expresa.

B. MOMENTO Y FORMA DE CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA

B.1.- 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, en la dirección <https://subastas.boe.es>.

La Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado tiene habilitado un formulario de contacto existente en la sede electrónica de la AEBOE para prestar asistencia respecto a las condiciones del depósito para intervenir, dinámica de la subasta y funcionalidades para los interesados y postores, al que puede accederse a través del siguiente enlace:

https://www.boe.es/contactar/formulario_simple.php?tipo=SUB

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 numerará cada uno de los lotes.

2.ª La subasta se abrirá transcurridas, al menos, veinticuatro horas desde la publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Estado.

La publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Estado se producirá una vez se haya efectuado el pago de la tasa que



corresponda, salvo que esté exenta. Corresponde a la parte ejecutante efectuar el pago del anuncio y, si no lo efectuara en el plazo de diez días desde la remisión de la subasta al portal, el pago podrá ser realizado por cualquiera de las demás partes de la ejecución. En todo caso, se dará cuenta al tribunal de que se ha efectuado el pago del anuncio.

3ª La subasta admite posturas durante un plazo improrrogable de veinte días naturales desde su apertura. La subasta no podrá finalizar en sábados, domingos, en festivos nacionales, ni en los días que median entre el 24 de diciembre y el 6 de enero, ambos inclusive, ni en el mes de agosto.

4.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 ningún caso, el Portal de Subastas informará durante su celebración de la existencia y cuantía de las pujas.

5.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 el artículo 6 del Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en materia de servicio público de justicia, función pública, régimen local y mecenazgo, 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.

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 ya realizada por el mismo postor y solo será válida la última que haya realizado. En el caso de que existan posturas por el mismo importe, se preferirá la anterior en el tiempo.





No se permite realizar posturas ofreciendo pagar el precio de modo aplazado.

Una vez cerrado el periodo de pujas, el portal subastas publicará la puja más alta o informará que no ha habido ninguna, por lo que la subasta debe declararse desierta.

C. DESARROLLO Y TERMINACION DE LA SUBASTA. PAGO DE LA DEUDA Y POSIBILIDAD DE REHABILITACION DEL PRESTAMO HIPOTECARIO

C.1. 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.

C.2. 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.

C.3. La suspensión de la subasta por un periodo superior a quince días naturales lleva consigo su cancelación, con devolución de los depósitos a los postores. La suspensión por un periodo que no supere los quince días naturales supone la mera paralización de la subasta, que se reanuda por el tiempo que restara para concluir, permaneciendo retenidos los depósitos de los postores.

C.4. Tras el cierre de la subasta, 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.

C.5. Recibida la información, el/la letrado/a de la Administración de justicia dejará constancia del resultado, expresando el nombre del mejor postor y de la postura que formuló.

A quienes hubieran reservado su postura, se retendrán sus depósitos para que, si el rematante no entregara 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.

C.6. 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. En este supuesto, se dictará decreto de cancelación de la subasta o dejando sin efecto la misma, si ya hubiera concluido.





C.7. La ley permite reclamar la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses de un préstamo hipotecario en los términos en los que así se hubiese convenido en la escritura de constitución y consten en el asiento respectivo.

Siempre que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, se estará a lo que prescriben el artículo 24 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria.

En este caso, el deudor, antes de que se cierre la subasta, podrá 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. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.

Si el bien hipotecado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

Liberado un bien por primera vez, podrá 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 efectuada por el acreedor.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas, con el límite previsto en el artículo 575.1 bis y, una vez satisfechas éstas, el Letrado 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

D.1. Existencia de cargas registrales preferentes y estado actual del inmueble. Documentación disponible. Se entiende que





todo licitador acepta como bastante la titulación existente o que no existan títulos.

En el Portal de Subastas se incorporará, 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, incluido el código registral único, y la referencia catastral si la tuvieran, así como la documentación que contenga cuantos datos y circunstancias sean relevantes para la subasta y, necesariamente, la certificación de dominio y cargas que se hubiera expedido al inicio de la ejecución, el avalúo o valoración que sirve de tipo para la misma, incluyendo, a estos efectos, el informe de tasación extrajudicial, cuyo certificado conste en el título ejecutivo, y que hubiera servido como referencia para determinar el valor de subasta; la minoración de cargas preferentes, si las hubiera, mediante la incorporación de las comunicaciones donde conste la situación actualizada de esos créditos; y su situación posesoria, si consta en el procedimiento de ejecución.

D.2. Información sobre la situación posesoria. Existencia de ocupantes en el inmueble. 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, si así se acordara, 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.

D.3. Petición de inspección del inmueble. Reducción de la deuda hipotecaria 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. RESERVA DE POSTURA

E.1. 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 **VEINTE DÍAS HÁBILES siguientes al cierre de la subasta,** el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.

Si fuera el ejecutante quien hiciese la mejor postura igual o superior al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, y fuera superior al principal reclamado, aprobado el remate se procederá por el letrado o letrada de la Administración de Justicia a la liquidación de lo que se deba por principal, intereses y costas. Notificada esta liquidación, el ejecutante consignará la diferencia, si la hubiere, y se dictará el decreto de adjudicación. Si no efectuara el pago en el plazo de diez días, se declarará la quiebra de la subasta y se descontará del crédito del ejecutante el importe equivalente al depósito exigido a los demás postores para participar en la subasta, corriendo a su cargo los gastos de celebración de la nueva subasta.

E.2. Aprobación de la reserva de postura. 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 y que se cumplan las condiciones establecidas por el apartado 1 del artículo 652 LEC.

Según este precepto, el remate se podrá aprobar en favor del postor que le hubiese seguido en el orden de su postura siempre que se hubiese producido la reserva y que la cantidad ofrecida por éste, sumada al depósito del primer postor, alcance el importe del remate principal fallido, que constituirá el precio de adjudicación. En ningún caso se aprobará el remate en favor del segundo postor cuando, con el depósito constituido por el primer rematante, se puedan satisfacer el capital e intereses del crédito del ejecutante y las costas.





Cuando el Portal de Subastas comunique la identidad del postor cuya reserva de postura cumpla las condiciones exigidas, se devolverán los depósitos de los demás postores y quedarán sin efecto sus reservas de postura.

Cuando el mejor postor en la subasta haya sido el mismo ejecutante, se devolverán los depósitos de todos los postores que hubieran efectuado reserva de postura, como si el precio de remate ya hubiera sido satisfecho.

E.3. Aprobación de remate de varios lotes subastados. Para el pago de las cantidades reclamadas, el/la letrado de la Administración de Justicia puede acordar la subasta en lotes separados. Si, finalizadas las subastas, se comprobara que con el precio obtenido por alguno de lotes se cubriría el principal, intereses y costas adeudados, deberá resolver respecto a qué lotes son objeto de aprobación de remate y adjudicación teniendo en cuenta el menor perjuicio que se cause al demandado.

E.4. Traslado a la parte demandada 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 la parte demandada, en el plazo de **DIEZ DÍAS HÁBILES a contar desde la fecha de cierre de subasta**, presentar escrito indicando que otra persona está dispuesta a mejorar el precio de la subasta ofreciendo cantidad igual o superior al 60% 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.

La persona indicada por el demandado en su escrito deberá haber ingresado previamente en la cuenta de depósitos y consignaciones el importe equivalente al del depósito exigido para participar en la subasta, y tendrá un plazo de diez días para pagar el resto del precio ofrecido. Ese plazo se computará a partir del día en que se haya efectuado el ingreso. Si no efectuara el pago en ese plazo perderá el depósito realizado, que se aplicará a los fines de la ejecución, y se acordará la celebración de una nueva subasta, si fuera necesaria. Ello sin perjuicio de que, si la mejora es por la cantidad suficiente para lograr la completa satisfacción del crédito del ejecutante, se practique la correspondiente liquidación a los efectos de ingresar la cantidad que falte o devolverle el sobrante que resulte. El ingreso del resto deberá efectuarse también en el plazo de diez días, con apercibimiento de pérdida del depósito.

Si por la cuantía de la puja el ejecutado pudiera ejercitar la facultad de mejorar la postura, el letrado o letrada de la Administración de Justicia, transcurrido el plazo indicado, realizará la preceptiva notificación a quien hubiera resultado mejor postor informándole, en su caso, que la persona presentada por el ejecutado ha mejorado el precio ofrecido en la subasta y que se ordena la inmediata devolución del depósito efectuado para participar en ella.



Si no hubiera habido mejora, o ésta finalmente no se hubiera llevado a efecto, aprobado el remate, se requerirá al mejor postor para que en el plazo de veinte días efectúe el pago del resto del precio que ofreció, descontado el depósito. Verificado el ingreso, se dictará el decreto de adjudicación. Si no realizara el pago, perderá su depósito, que se aplicará a los fines de la ejecución.

IMPORTANTE. El plazo conferido a la parte ejecutada para mejorar el precio resultante de la subasta **comenzará a contar automáticamente desde la fecha de finalización de la subasta y sin necesidad de notificación expresa.**

E.5. Pujas inferiores. Aprobación o no del remate. Vivienda habitual de la parte demandada.

Cuando la parte demandada no haga uso de la facultad de mejora o ésta no haya tenido efecto, se aprobará el remate del bien en favor del mejor postor, aunque se haya subastado conjuntamente con otros bienes, siempre que la cantidad que se ofrezca por él sea igual o superior al **50 por ciento** de su valor de subasta. No obstante, también se aprobará el remate por la cantidad suficiente para lograr la **completa satisfacción** del derecho del ejecutante, sin que pueda ser inferior al **40 por ciento** del valor de subasta. En este caso, la adjudicación del bien supondrá la terminación de la ejecución por completa satisfacción del ejecutante, quedando liberados el resto de los bienes que pudieran garantizar el pago de lo reclamado.

Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el letrado o letrada 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 o no aprobación del remate suponga para el deudor, para el propio ejecutante o para terceros acreedores con sus derechos inscritos, y el beneficio que de ella obtenga el acreedor.

Tratándose de la vivienda habitual del deudor, no se aprobará el remate por cantidad inferior al **70 por ciento** de su valor de subasta, salvo que se haga por la cantidad que se le deba al ejecutante por **todos los conceptos**. En este caso, no se podrá aprobar el remate de la vivienda por menos del **60 por ciento** de ese valor. Cuando el ejecutante haya sido el mejor postor ofreciendo un precio que no cumpla esas condiciones, el letrado o letrada de la Administración de Justicia, si la

parte demandada no hace uso de su facultad de mejora, procederá a aprobar el remate de la vivienda por el 70 por 100 del valor de subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos si fuera inferior a ese porcentaje, con un mínimo del 60 por 100 de su valor de subasta.

E.6. Subasta sin postores.

Si en la subasta no hubiera ningún postor, el letrado o letrada de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo, cuando la finca subastada haya sido objeto de tal medida en la ejecución.

No obstante, desde la finalización de la subasta desierta, la parte demandada, por sí o a propuesta del ejecutante, puede designar una persona que esté dispuesta a adjudicarse el bien por un importe que sea igual o superior al **50 por ciento** de su valor de subasta. También se podrá adjudicar por la cantidad suficiente para lograr la **completa satisfacción** del derecho del ejecutante, sin que pueda ser inferior al **40 por ciento** del valor de subasta. En este caso, la adjudicación del bien supondrá la terminación de la ejecución por completa satisfacción del ejecutante, quedando liberados el resto de los bienes que pudieran garantizar el pago de lo reclamado.

Si la petición de adjudicación fuera por importe inferior, el letrado o letrada de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá 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 o no aprobación del remate suponga para el deudor, para el propio ejecutante o para terceros acreedores con sus derechos inscritos, y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. Contra el decreto que apruebe o deniegue el remate cabe recurso directo de revisión ante el tribunal que dictó la orden general de ejecución.

En todo caso, las partes de la ejecución pueden solicitar, de común acuerdo, la celebración de nueva subasta, o proponer otras formas de satisfacción del derecho del ejecutante, conforme a lo previsto por el artículo 640.

E.7. Cesión de remate por ejecutante y acreedores posteriores.

Forma de efectuarla. Existencia de sobreprecio. El ejecutante y los acreedores posteriores participan en la subasta con derecho a ceder el remate a un tercero, sin necesidad de manifestación expresa. Si no se hubiera efectuado con anterioridad, la cesión se verificará en el plazo de cinco días que deberá conferir el letrado o letrada de la Administración de Justicia cuando queden los autos pendientes de dictar el decreto de adjudicación y tras haberse pagado, en su caso, el precio de remate. A tal efecto, se presentará escrito firmado por cedente y cesionario al que se adjuntarán



los documentos que permitan acreditar la identidad, facultades y representación de los firmantes, si no constaran ya en el expediente.

Si la cesión ha sido mediante precio, se acreditará documentalmente el pago de la cantidad total por la que el cesionario hubiera obtenido la cesión.

El precio de la cesión de remate podrá ser inferior al del remate o adjudicación sin perjuicio de que la minoración de deuda para el ejecutado deberá corresponderse con el importe total del remate o adjudicación.

Si hubiera sobreprecio también se aplicará a los fines de la ejecución, y así se hará constar en el decreto de adjudicación como un concepto distinto del precio de adjudicación. Si, a consecuencia de ese sobreprecio, existiera sobrante respecto al crédito total reclamado, se requerirá al ejecutante para que proceda a su ingreso en la cuenta del juzgado en el plazo de diez días.

Si no efectuara el pago en el plazo de diez días, se declarará la quiebra de la subasta y se descontará del crédito del ejecutante el importe equivalente al depósito exigido a los demás postores para participar en esa subasta, corriendo a su cargo los gastos de celebración de la nueva subasta.

E.8. Decreto de adjudicación del bien subastado. Consignada, cuando proceda, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, se ordenará al Portal de Subastas la devolución de los depósitos de los postores que han reservado postura y 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. También se ordenará la devolución de los depósitos de esos postores cuando el mejor postor haya sido el ejecutante, cuando la persona presentada por el ejecutado para mejorar postura haya ingresado el depósito requerido para ello, o cuando por cualquier otra causa hubiera quedado sin efecto la subasta con posterioridad a su celebración.





F. ENTREGA DEL INMUEBLE

F.1. 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 párrafo 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 comparecieran 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 Avilés, a 7 de abril de 2026.

LA LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

