

Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Roquetas de Mar. Plaza nº 2

Reina Sofia, 11, 04740, Roquetas De Mar. Tlfno.: 681237316, Fax: , Correo electrónico: Sec.Civil-Instr.PlazaN2.TI.Roquetas.JUS@juntadeandalucia.es

N.I.G: 0407942120220003698.

Tipo y número de procedimiento: Ejecución hipotecaria 663/2022.

Materia: Hipoteca

Grupo Trabajo: T2

De: CAIXABANK, S.A.

Abogado/a:

Procurador/a: EVA MARIA OLMOS BITTINI

Contra: PEDRO HUERTAS SERRADILLA

Abogado/a:

Procurador/a:

EDICTO SUBASTA

Letrado de la Administración de Justicia Don Andres Martinez Molinao hago saber:

Que en el proceso de Ejecución hipotecaria seguido en esta oficina judicial con el n.º 663/2022, en reclamación de 150.000,16 euros de principal y 40.000 de intereses y de costas, se ha acordado convocar subasta pública para la venta de los bienes que se relacionan a continuación junto con su tasación.

Bienes subastados:

Dichos bienes serán subastados en los siguientes lotes:

LOTE 1

TIPO: INMUEBLE

SUBTIPO: URBANO

DESCRIPCION: VIVIENDA tercero uno, situada en la planta tercera y cuarta del bloque número 4 del conjunto RESIDENCIAL "ALBATROS", en la Urbanización Playa Serena, en el termino de Roquetas de Mar, numero DIECIOCHO de los elementos individuales de dicho bloque. Ocupa una superficie construida de 168,93 m2. Consta en planta 3ª, hall de entrada, un cuarto de baño, cocina, salón y terraza y escalera de acceso a planta cuarta que consta de: dos dormitorios, un cuarto de baño, dos terrazas y escalera de acceso terraza superior; sobre los dos dormitorios y el cuarto de baño, se encuentra la referida terraza superior.

FINCA:18.892



Código:	OSEQRE3TKLRJH2ZX62TWWX9R7W2R28	Fecha	06/07/2026	
Firmado Por	ANDRES MARTÍNEZ MOLINA			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/7	

FOLIO:211
TOMO:1558
LIBRO:205
” REGISTRO PROPIEDAD: 1 DE ROQUETAS DE MAR

VALOR DEL BIEN A EFECTOS DE SUBASTA:260.000 €

REFERENCIA CATASTRAL: 3043705WF3634S0018YU

VIVIENDA HABITUAL DEL DEMANDADO: NO

SITUACION OCUPACIONAL: NO CONSTA

LOTE 2

TIPO: INMUEBLE

SUBTIPO: URBANO

DESCRIPCION: VIVIENDA SEGUNDO DOSsituada en la planta segunda del BLOQUE NUMERO TRES del Conjunto Residencial “ALBATROS”, en la Urbanización Playa Serena, termino de Roquetas de Mar, Almeria, número nueve de los elementos individuales de dicho bloque. Ocupa una superficie construida de sesenta y siete metros ochenta decímetros cuadrados. Consta de: hall, de entrada, un dormitorio, un cuarto de baño, salón-cocina y terraza. Esta finca es el elemento individual número nueve de la propiedad horizontal inscrita bajo el numero 18.818 obrante al folio 70 del tomo 1558 de Roquetas de Mar, inscripción 1

Cuyos datos registrales son

FINCA:18871

FOLIO:169

TOMO:1558

LIBRO:205

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N” 1 DE ROQUETAS DE MAR

VALOR DEL BIEN A EFECTOS DE SUBASTA: 140.000 €

REFERENCIA CATASTRAL: 3043706WF3634S0009OQ

VIVIENDA HABITUAL DEL DEMANDADO: NO

SITUACION OCUPACIONAL: NO CONSTA



Títulos, cargas, gravámenes y situación posesoria:

1.- La certificación registral de los bienes subastados, así como los títulos de propiedad, pueden consultarse a través del Portal de Subastas.

2.- Las cargas, gravámenes y asientos anteriores al crédito de la parte ejecutante continuarán subsistentes. Por el mero hecho de participar en la subasta, el licitador o licitadora los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos si el remate se adjudicase a su favor.

3.- *No consta en el proceso si el/los inmueble/s subastado/s se encuentra/n o no ocupado/s por personas distintas del/de la ejecutado/a.*

4.- Durante el periodo de licitación, cualquier persona interesada en la subasta podrá solicitar del tribunal inspeccionar el inmueble subastado.

Condiciones de la subasta:

Las condiciones de esta subasta son las establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) para las subastas de bienes inmuebles en sus artículos 655 y siguientes.

Se puede acceder a la información actualizada de esta subasta en el Portal de Subastas.

a) Requisitos para participar en la subasta

1.- Para poder participar en la subasta los licitadores y licitadoras deben cumplir los siguientes requisitos:

1.º Identificarse de forma suficiente.

2.º Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta. Se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o que no existen títulos.

3.º Estar en posesión de la correspondiente acreditación, para lo que será necesario haber consignado el 5 por ciento de la valoración de los bienes. Esta consignación ha de realizarse por medios electrónicos a través del Portal de Subastas en el modo establecido en el Real Decreto 1011/2015, de 6 de noviembre. No se admite la participación mediante aval bancario.

2.- La parte ejecutante sólo puede participar en la subasta cuando existan otras personas licitadoras, en cuyo caso puede mejorar las posturas que se hagan, sin necesidad de consignar cantidad alguna.

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



Código:	OSEQRE3TKLRJH2ZX62TWWX9R7W2R28	Fecha	06/07/2026
Firmado Por	ANDRES MARTÍNEZ MOLINA		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/7



ante el/la letrado/a de la Administración de justicia 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 corresponde al ejecutante si solicitase, en los casos previstos, la adjudicación del bien o bienes subastados.

b) Reglas de la subasta

La subasta electrónica se realizará siguiendo las siguientes reglas:

1.^a) Tendrá lugar en el Portal dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado para la celebración electrónica de subastas.

Cada subasta estará identificada en dicho portal con un número identificador Único asignado al expediente en que se ha acordado, cualquiera que sea el número de bienes que se subasten.

2.^a) La subasta se abrirá transcurridas, al menos, veinticuatro horas desde que publique su anuncio en el Boletín Oficial del Estado, cuando se haya remitido al Portal de Subastas toda la información necesaria para el comienzo de la misma.

3.^a) Sólo se pueden realizar pujas electrónicas.

4.^a) Las personas interesadas en participar en la subasta deben estar dadas de alta como usuarias del sistema y disponer de firma electrónica.

5.^a) Las pujas se enviarán telemáticamente y el sistema devolverá un acuse técnico que incluirá un sello de tiempo, del momento exacto de la recepción de la postura y de su cuantía. Los postores deberán indicar:

- Si consienten o no que se reserve la cantidad previamente consignada para que pueda aprobarse el remate en su favor en el caso de que la persona rematante no pague la totalidad del precio de adquisición.

- Si puja en nombre propio o en nombre de un Tercero.

El portal de subastas sólo publicará la puja más alta entre las realizadas y se admitirán posturas que sean superiores, iguales o inferiores a ésta. En estos dos últimos casos se entenderá que los postores que las realicen consienten que se reserve su consignación y sus posturas serán tenidas en cuenta en caso de que el licitador o licitadora que haya hecho la puja igual o más alta no consigne el resto del precio de adquisición.

6.^a) Solo la parte ejecutante o los acreedores posteriores podrán hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un Tercero.

c) Desarrollo y terminación de la subasta



Código:	OSEQRE3TKLRJH2ZX62TWWX9R7W2R28	Fecha	06/07/2026	
Firmado Por	ANDRES MARTÍNEZ MOLINA			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/7	

1) La subasta admitirá posturas durante un plazo de 20 días naturales desde su apertura.

La subasta no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura, siempre que ésta sea superior a la mejor realizada hasta ese momento, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días antes indicado por un máximo de 24 horas.

2) Cuando la mejor postura sea igual o superior al 70 por 100 de la valoración, sin ofrecimiento de pago aplazado, se aprobará el remate a favor del mejor postor. Si fuere superior a dicho importe pero se ofreciese pagar a plazos o si fuese inferior a dicho importe se estará a lo previsto en el artículo 670 de la LEC .

3) Si con el producto que se obtenga de la subasta de alguno o algunos de los lotes se cubriera íntegramente lo que se deba por principal, intereses y costas, se dejará sin efecto la subasta de los restantes lotes.

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.

Los depósitos de los postores que no ganaron se devuelven al finalizar la subasta, generalmente en un plazo de 24 horas, una vez que el postor ganador ha realizado el pago completo del precio de adjudicación. Si el mejor postor no cumple con el pago, el depósito se devuelve a los demás postores; sus reservas de postura se extinguen a menos que soliciten, y se les ofrezca, adjudicarse el bien si el ganador incumple. Si el mejor postor incumple y no hay postores siguientes con reserva válida, se devuelve el depósito a todos los postores restantes que no ganaron.

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



Código:	OSEQRE3TKLRJH2ZX62TWWX9R7W2R28	Fecha	06/07/2026	
Firmado Por	ANDRES MARTÍNEZ MOLINA			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/7	

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 consta 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.

En Roquetas De Mar, en el día de la firma.



Código:	OSEQRE3TKLRJH2ZX62TWWX9R7W2R28	Fecha	06/07/2026
Firmado Por	ANDRES MARTÍNEZ MOLINA		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/7



La Letrada de la Administración de Justicia

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Código:	OSEQRE3TKLRJH2ZX62TWWX9R7W2R28	Fecha	06/07/2026	
Firmado Por	ANDRES MARTÍNEZ MOLINA			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/7	