ADMINISTRACION DE JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

TRIBUNAL DE INSTANCIA
SECCION CIVIL
PLAZA Nº 4 DE LUGO

R/ ARMANDO DURÁN S/N
Teléfono: 982 29 48 66
Correo electrónico: instancia4.lugo@xustiza.gal
Equipo/usuario: EQS
Modelo: Y00020 EDICTO EJEC.HIPOTECARIA SUBASTA ELECTRÓNICA
N.I.G.: 27028 42 1 2025 0004438

EJH EJECUCION HIPOTECARIA 0000130 /2025

Procedimiento origen: EJH EJECUCION HIPOTECARIA 0000441 /2024
Sobre RECLAMACION DE CANTIDAD
EJECUTANTE D/ña. HOIST FINANCE SPAIN SL
Procurador/a Sr/a. ALICIA VELASCO MAS
Abogado/a Sr/a. PATRICIA IRENE SAENZ DE TEJADA VALLEJO
EJECUTADO D/ña. HERENCIA YACENTE E IGNORADOS HEREDEROS DE D. JOSE LUIS MODIA LOPEZ
Procurador/a Sr/a.
Abogado/a Sr/a.

EDICTO SUBASTA JUDICIAL

D./Dª FERNANDO VÁZQUEZ ORGE, LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DE PLAZA Nº 4 DE LA SECCION CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE LUGO, HAGO SABER:

Que por la PLAZA Nº 4 DE LA SECCION CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA de LUGO se tramita procedimiento de EJECUCION HIPOTECARIA número 130 /2025, seguido a instancia de HOIST FINANCE SPAIN S.L., representado por el/la Procurador/a ALICIA VELASCO MAS, contra HERENCIA YACENTE E IGNORADOS HEREDEROS DE D. JOSE LUIS MODIA LOPEZ, en reclamación de 65.901,33 euros, por principal y, en su caso, por intereses vencidos, más 19.770,40 euros, presupuestados para intereses y costas. Se anuncia la venta en pública subasta de la/s siguiente/s finca/s propiedad de la persona ejecutada:

*** VIVIENDA SITA EN RUA AQUILINO IGLESIAS ALVARIÑO, N.º 21 – 3.º A – 27004 -LUGO**

DATOS DE LOS BIENES SUBASTADOS:

Título de la subasta: **ESCRITURA DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA otorgada en fecha 22.7.2003ante el Notario de Lugo, don Juan Barrios Álvarez, bajo el número 728 de su protocolo.**

Descripción: **URBANA. DIECISIETE. VIVIENDA TIPO A, SITUADA EN PARTE DE LA PLANTA TERCERA ALTA DEL EDIFICIO O BLOQUE DE VIVIENDAS, SITO EN LUGO, EN LA CONFLUENCIA DE LAS CALLES PROLONGACIÓN DE LA DEL CONCEJO Y PROLONGACIÓN DEL POETA**

CVE-: Kh27B936y6
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

AQUILINO IGLESIAS ALVARIÑO, PERTENECE AL PORTAL NÚMERO UNO, SU ACCESO SE REALIZA A TRAVÉS DEL PORTAL, ESCALERAS Y ASCENSOR COMUNES, DESDE LA ZONA PORTICADA, QUE COMUNICA CON LA CALLE PROLONGACIÓN DEL POETA AQUILINO IGLESIAS ALVARIÑO, ESTÁ DISTRIBUIDA EN VESTÍBULO, COCINA, LAVADERO, ESTAR, DISTRIBUIDOR, BAÑO Y TRES DORMITORIOS; OCUPA LA SUPERFICIE ÚTIL DE SESENTA Y SIETE METROS Y NOVENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS Y LA CONSTRUIDA DE OCHENTA Y SEIS METROS Y OCHENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS; ENTRANDO EN EL PISO LINDA: AL FRENTE, ESTE, RELLANO DE ESCALERAS, ASCENSOR Y PATIO DE LUCES CENTRAL; PARTE POSTERIOR, OESTE, VIALES, Y ZONA AJARDINADA DE USO PRIVADO DE LA EDIFICACIÓN; A LA DERECHA ENTRANDO, SUR, VIVIENDA TIPO B. DE ESTA MISMA PLANTA DEL PORTAL NÚMERO DOS, Y PATIO DE LUCES CENTRAL; Y A LA IZQUIERDA ENTRANDO, NORTE, RELLANO DE LAS ESCALERAS Y VIVIENDA TIPO B. DE ESTA MISMA PLANTA Y PORTAL. TIENE COMO ANEJO EL TRASTERO SITUADO EN LA PLANTA DE DESVÁN O BAJO CUBIERTA DEL PORTAL NÚMERO UNO, SEÑALADO CON EL NÚMERO ONCE. CUOTA: 0,92 POR CIENTO.

Número finca registral: **FINCA REGISTRAL NÚMERO 67.162, INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 1 DE LUGO, AL TOMO 1110, LIBRO 671, FOLIO 84.**

LA HIPOTECA QUE SE EJECUTA CONSTA CONSTITUIDA EN LA INSCRIPCIÓN 6.ª, CEDIDA POR LA INSCRIPCIÓN 7.ª A HOIST FINANCE SPAIN S.L.

Código Registral Único: **27012000401807.**

Referencia catastral: **6436701PH1663N0017WM.**

Valor del bien a efecto de subasta: **121.171,20 €.**

Carácter de vivienda habitual o no: **NO TIENE CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL.**

CONDICIONES GENERALES DE LA SUBASTA

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 Subasta del BOE informa de la aplicación del régimen de esta subasta mediante el siguiente aviso: **"Durante**

CVE-: Kh27B936y6
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

el plazo de ejecución de esta subasta, todas las pujas son secretas y no existe posibilidad de prórroga de dicho plazo".

La subasta de bienes hipotecados, sean muebles o inmuebles, se realizará con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) para la subasta de bienes inmuebles. El desarrollo de ésta estará sujeto a lo dispuesto en el art. 670 de la LEC, para el caso de concurrencia de postores/as.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBASTA

A.- REQUISITOS PARA PARTICIPAR:

Para tomar parte en la subasta los licitadores deben cumplir los siguientes requisitos:

1º - 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 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. También ordenará la devolución de los depósitos de los demás postores, quedando sin efecto sus reservas de postura.

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

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

3º - Todo licitador acepta como bastante la titulación existente o asume su inexistencia, así como las consecuencias de que sus pujas no superen los porcentajes del tipo de la subasta establecidos en los artículos 650 y 670. También se

CVE-: Kh27B936y6
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

4.º **El plazo para pagar el resto del precio ofrecido y el traslado previsto por esos artículos para que el ejecutado pueda presentar a otra persona que mejore el precio resultante de la subasta, comenzará a contar desde la fecha de su cierre, sin necesidad de notificación personal.**

5º - 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 **20 por ciento del valor que se haya dado a los bienes con arreglo a lo establecido en el artículo 666, o un mínimo de 1.000 euros** si el importe que resultara de la aplicación de ese porcentaje fuera inferior.

El letrado o letrada de la Administración de Justicia está facultado para elevar o reducir el porcentaje del depósito, considerando las circunstancias de la subasta.

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 de la LEC, cuando pretenda adjudicarse los bienes. Finalizada la subasta, no podrá mejorar el precio final ofrecido por el mejor postor. Si no hubiera habido pujas, tampoco podrá solicitar la adjudicación de los bienes.

B.- MOMENTO Y FORMA DE CELEBRACION DE LA SUBASTA:

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

1ª.- 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 de las condiciones del depósito para intervenir, dinámica de la subasta y funcionalidades para los interesados y postores, al que se puede acceder a través del siguiente enlace:

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

Cada subasta estará dotada con un número de identificación único asignado al expediente, cualquiera que sea el número de

CVE-: Kh27B936y6
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

lotes de los que esté compuesta. El Portal efectuará la numeración de los lotes formados.

2ª.- 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. El pago de la tasa exigida por el "Boletín Oficial del Estado" para la publicación del anuncio será realizado por el solicitante de la subasta dando cuenta al órgano judicial previamente a su inicio. Igualmente, si el solicitante no lo hiciere en el plazo de diez días desde la remisión, el pago podrá ser realizado por cualquiera de las demás partes de la ejecución, dando cuenta al órgano judicial previamente a su inicio.

3ª.- 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 aplicables.

4ª.- 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 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.

5ª.- El ejecutante, el ejecutado o el tercer poseedor, si lo hubiere, podrán 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.

CVE-: Kh27B936y6
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

6ª.- 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 puja 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. Un mismo postor podrá efectuar nuevas posturas por importe superior o inferior a la que ya hubiera realizado, en cuyo caso sólo será tenida en cuenta la última efectuada antes del cierre de la subasta. En el caso de que existan posturas por el mismo importe, se preferirá la anterior en el tiempo. Durante el período de celebración de la subasta, el portal no informará de la existencia o inexistencia de pujas ni de su cuantía, ya que tendrán carácter secreto. Al finalizar la subasta, el portal solo publicará el importe del mejor precio ofrecido, o que la subasta ha concluido sin postores.

C.- DESARROLLO Y TERMINACIÓN DE LA SUBASTA.

1.- La subasta admite pujas que tendrán carácter secreto, durante el plazo improrrogable de veinte días naturales desde su apertura. La subasta no podrá finalizar en sábados, domingos ni en los días de fiesta nacional. Tampoco podrá finalizar en los días que median entre el 24 de diciembre y el 6 de enero, ambos inclusive, ni en el mes de agosto. 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 (15) DÍAS NATURALES llevará consigo su cancelación, con devolución de los depósitos a los postores, retrotrayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. Si la suspensión no superara los quince días naturales, quedará paralizada la celebración de la subasta, que se reanudará por el tiempo que reste para su conclusión.

3.- En la fecha del cierre de la subasta y a continuación del mismo, el Portal de Subastas remitirá al letrado o letrada 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/la mejor licitador/a no completara el precio ofrecido, el Portal de Subastas remitirá (a solicitud

CVE-: Kh27B936y6
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

del/de la Letrado/a de la Administración de Justicia y al/a la propia/a Letrado/a), información certificada sobre el importe de la siguiente puja por orden decreciente y la identidad de la persona que realizó la puja, siempre que ésta hubiera optado por la reserva de postura a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del art. 652.

Además, el Portal de Subastas comunicará a la Oficina judicial las incidencias que se produzcan en el desarrollo de la subasta y facilitará toda la información que pueda serle solicitada para comprobar que la subasta se ha celebrado con la máxima publicidad, seguridad, confidencialidad y disponibilidad, sin resultar afectados los derechos de los postores y cumpliendo el resto de prescripciones legales. En caso contrario, el letrado o la letrada de la Administración de Justicia podrá no aprobar el resultado de la subasta y ordenar una nueva celebración

4.- Terminada la subasta y recibida la información, el Letrado de la Administración de Justicia dejará constancia de la misma, expresando el nombre del mejor postor y de la postura que formuló. Si la mejor postura cumpliera los requisitos necesarios para la adjudicación del bien o lote, dictará inmediatamente decreto de aprobación de remate.

D.- EXISTENCIA DE CARGAS REGISTRALES PREFERENTES. DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE:

Las cargas y gravámenes anteriores al crédito de la parte ejecutante, si las hubiera, continuarán existiendo, entendiéndose por el sólo hecho de participar en la subasta, la persona licitadora los admite y queda subrogada en la responsabilidad derivada de aquellos si el remate (adjudicación) se adjudicare a su favor. La certificación registral y, en su caso, la titulación y el resto de información sobre el inmueble estará a disposición de las partes interesadas en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado.

A través del Portal de Subastas, desde el Registro correspondiente, se facilitará la certificación de todo el bien inmueble objeto de licitación que se hubiera expedido, para dar comienzo al procedimiento, así como la información registral actualizada a que se refiere el art. 667, la referencia catastral si estuviera incorporado al inmueble e información gráfica, urbanística o medioambiental asociado al bien inmueble, si fuera posible.

CVE-: Kh27B936y6
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

El portal de subastas se comunicará a través de sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que éste remita información registral electrónica referida al/a los inmueble/s subastado/s. Esta información se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si el bien inmueble estuviera identificado 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 (48) horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta.

E.- INFORMACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN POSESORIA. EXISTENCIA DE OCUPANTES EN EL INMUEBLE. TERCER POSEEDOR:

La situación posesoria del bien inmueble NO CONSTA, conforme consta en el decreto convocando a la subasta.

La parte ejecutante y las partes ejecutadas pueden informar a la oficina judicial 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 (10) DÍAS ante la oficina judicial que ha señalado la subasta, los títulos o documentos que justifiquen su posesión.
La parte ejecutante puede pedir que, antes de anunciarse la subasta, el Tribunal declare que la/s persona/s ocupante/s no tiene/n derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado (transferida la titularidad) en la ejecución. La petición se tramitará según el artículo 675.3 y el Tribunal accederá a ella y hará la declaración solicitada, por medio de un auto no recurrible, cuando la/s persona/s ocupante/s pueda/n considerarse de mero hecho o sin título suficiente. En otro caso, declarará que la/s persona/s ocupante/s tiene/n derecho a permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder a la futura persona adquirente para desalojar a aquéllas, también sin posible recurso.

- Si antes de que un bien inmueble se venda/adjudique en la ejecución y después de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, el bien pasará a poder de una persona tercera poseedora. Ésta, podrá pedir que se le muestren los autos en la Oficina judicial acreditando la inscripción de su título, lo que se acordará por el/la Letrado/a de la Administración de

CVE-: Kh27B936y6
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

Justicia sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones posteriores. Se considerará, asimismo, persona tercera poseedora a quien, en el tiempo a que se refiere el apartado anterior, hubiere adquirido solamente el usufructo o dominio útil del inmueble hipotecado o embargado, o bien la nuda propiedad o dominio directo.

F.- 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 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.

G.- APROBACIÓN DEL REMATE Y ADJUDICACIÓN.

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 letrado o letrada de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, mediante decreto, el día siguiente al del cierre de la subasta, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de veinte días siguientes al cierre de la subasta, el mejor postor habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.

2.- Aprobación de remate de varios lotes subastados. Para el pago de las cantidades reclamadas, el/la Letrado/a 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 los lotes se cubriría el principal, intereses y costas adeudados, deberá resolver respecto a qué lotes son objeto de aprobación de remate y

CVE-: Kh27B936y6
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

adjudicación teniendo en cuenta que se cause el menor perjuicio a la parte ejecutada.

3.- Aprobación de remate a favor de ejecutante. 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.

4.- Existencia de postores/as. Traslado para mejor de puja. 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 a contar desde la fecha de cierre de la subasta, presentar escrito indicando que otra persona está dispuesta a mejorar el precio de la subasta ofreciendo una cantidad igual o superior al 60 por ciento del valor de subasta o que, aun siendo inferior a ese porcentaje, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

La persona indicada por el ejecutado 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.

CVE-: Kh27B936y6
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

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.

Cuando el ejecutado 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 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.

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.

5.- Vivienda habitual de la parte ejecutada. No se aprobará el remate por cantidad inferior al 70 por 100 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 100 de ese valor. Cuando el ejecutante haya sido el mejor postor ofreciendo un precio que no cumple esas condiciones, el letrado o letrada de la Administración de Justicia, si el ejecutado 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. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

6.- Liberación del bien por la parte ejecutada. 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 letrado o letrada de la Administración de Justicia acordará mediante decreto la cancelación de la subasta o dejar sin efecto la misma, si ya hubiera concluido.

7.- Devolución de los depósitos. 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.

8.- Cesión de remate. 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

CVE-: Kh27B936y6
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

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.

9.- Hipoteca del derecho de la parte rematante. Suspensión del plazo para pagar el resto del precio de remate. Cuando el rematante reclame su derecho sobre los inmuebles subastados en un procedimiento judicial para constituir hipoteca a que se refiere el artículo 107.2 de la Ley Hipotecaria, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia expedirá inmediatamente copia del decreto de aprobación del remate (adjudicación), 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 entregada la copia a la parte solicitante.

10.- Decreto de adjudicación del bien subastado. Aprobado el remate (adjudicación) y depositado, cuando proceda, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones, se dictará decreto de adjudicación en el que se exprese que se ha depositado el precio, en su caso, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

CVE-: Kh27B936y6
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

H.- SUBASTA SIN NINGÚN POSTOR

Si en la subasta no hubiere ningún postor, el letrado o letrada de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo.

No obstante, desde la finalización de la subasta desierta, el ejecutado, 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 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.

I.- ENTREGA DEL INMUEBLE

- Entrega forzosa de la posesión del inmueble. Existencia de ocupantes. Si la persona adquirente lo solicita, se le pondrá en posesión del inmueble que no estuviese ocupado. Si el inmueble estuviera ocupado, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia acordará de inmediato el desalojo cuando el Tribunal haya resuelto que la/s persona/s ocupante/s no tienen derecho a permanecer en él. Las personas ocupantes

CVE-: Kh27B936y6
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

desalojadas 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, la persona adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el desalojo de quienes puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente.
La petición deberá efectuarse en el plazo de UN (1) AÑO desde la adquisición del inmueble por la persona que ha adquirido el inmueble, transcurrido el cual la petición de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda. Dicha se notificará a los ocupantes indicados por la persona adquirente con citación a una vista que señalará el/la Letrado/a de la Administración de Justicia dentro del plazo de DIEZ (10) DÍAS, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El tribunal por medio de auto, sin posible recurso, resolverá sobre el desalojo que decretará en todo caso si la/s persona/s ocupante/s citada/s no compareciera/n sin justa causa. El auto que resolviere sobre el desalojo de la/s persona/s ocupante/s de un inmueble dejará a salvo, cualquiera que fuera su contenido, los derechos de las partes interesadas que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.

Y en cumplimiento de lo acordado libro el presente en LUGO a veintidós de junio de dos mil veintiséis.

EL/LA LETRADO/A 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 sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar 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.

Asinado por: VAZQUEZ ORGE, FERNANDO
Data e hora: 22/06/2026 10:35:32

CVE-: Kh27B936y6
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LUGO NÚMERO I
RONDA DE LA MURALLA, Nº 167-168, BAJO DERECHA
27004 LUGO
Tlfno. 982 22 86 11

JOSE RAMON MENENDEZ SUAREZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE LUGO, REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE LUGO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE GALICIA.

CERTIFICA: Que en vista del Mandamiento que antecede, expedido por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Nº4 de Lugo, en **EJECUCIÓN HIPOTECARIA 130/2025**, interesando CERTIFICACION DE DOMINIO Y CARGAS de la FINCA DE LUGO Nº: 67162, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción es como sigue:

URBANA. DIECISIETE. Vivienda tipo A, situada en parte de la planta tercera alta del edificio o bloque de viviendas, sito en Lugo, en la confluencia de las calles Prolongación de la del Concejo y Prolongación del Poeta Aquilino Iglesias Alvariño, pertenece al portal número UNO, su acceso se realiza a través del portal, escaleras y ascensor comunes, desde la zona porticada, que comunica con la calle Prolongación del Poeta Aquilino Iglesias Alvariño, está distribuida en vestíbulo, cocina, lavadero, estar, distribuidor, baño y tres dormitorios; ocupa la superficie útil de sesenta y siete metros y noventa y cinco decímetros cuadrados, y la construida de ochenta y seis metros y ochenta y un decímetros cuadrados; entrando en el piso linda: al frente, Este, rellano de escaleras, ascensor y patio de luces central; parte posterior, Oeste, viales, y zona ajardinada de uso privado de la edificación; a la derecha entrando, Sur, vivienda Tipo B. de esta misma planta del portal número DOS, y patio de luces central; y a la izquierda entrando, Norte, rellano de las escaleras y vivienda tipo B. de esta misma planta y portal. Tiene como ANEJO el trastero situado en la planta de desván o bajo cubierta del portal número UNO, señalado con el número ONCE. CUOTA: 0,92 por ciento. Descrita en la inscripción 1ª.

Está acogida al régimen de viviendas de PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA según expediente LU-89/010 con Cédula de Calificación Definitiva de fecha 29 de Abril de 1.993.

SEGUNDO: Que el derecho de dominio de la finca descrita aparece INSCRITO a favor de **DON JOSE LUIS MODIA LOPEZ**, mayor de edad, soltero, con D.N.I. número 33.307.269. con CARACTER PRIVATIVO, por título de compraventa, formalizada según escritura con fecha 22/07/03, autorizada en Lugo, por el Notario Don Juan Barrios Álvarez, nº de protocolo 727/2003, según la Inscripción 5ª, del tomo 1.490, libro 1.051, folio 170 con fecha 05/08/2003.

TERCERO: Que la finca de que se trata aparece **GRAVADA**con:

Derechos de **TANTEO y RETRACTO**, a favor del **INSTITUTO GALLEGO DE LA VIVIENDA Y SUELO**, en los términos que constan en la inscripción 3ª.

HIPOTECA de la inscripción 6ª, constituida a favor de la entidad **UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS SA**, en garantía de un préstamo por 63.110,00 euros de principal al 5% anual, por un total de 11.359,8 euros de intereses; intereses de demora por un total de 34.079,4 euros; unas costas y gastos judiciales de 9.466,5 euros y otra cantidad por un total de 3.155,5 euros ; con un plazo de 360 meses, a contar desde el 05 de septiembre de 2003; con un valor de subasta de 121.171,2 euros, que se halla **SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR**, a cuyo margen se ha hecho constar la expedición de esta certificación.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Lugo, Don Juan Barrios Álvarez, el día veintidós de julio del año dos mil tres, número 728 de protocolo.

C.S.V. : 2270121280BB66AA

CESIÓN. El crédito hipotecario contenido en la inscripción **6ª**, constituido a favor de **UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO**, se **CEDE** a favor de **HOIST FINANCE SPAIN, S.L.**, quedando subrogado en todos los derechos y acciones derivados del mismo, por la inscripción 7ª.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Pérez-Coca Crespo, el día catorce de diciembre del año dos mil veintidós, con el número 7488/2022.

Afecta al pago del Impuesto por plazo de CINCO AÑOS, por nota extendida al margen de la inscrpción 7ª.

CUARTO: Dado que el procedimiento se dirige contra la HERENCIA YACENTE E IGNORADOS HEREDEROS DE DON JOSE LUIS MODIA LOPEZ, se hace constar la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resoluciones de 5/3/2015, 15/11/2016, 26/4/2017, 10/8/2020, entre otras, a efectos de considerar cumplimentado el tracto sucesivo –art. 20 L.H.- para la inscripción, en su caso, de la adjudicación resultante del procedimiento.

QUINTO: Que no existe presentado en el Libro Diario y pendiente de despacho ningún documento referente a la finca que se certifica.

SEXTO: Que se acompañan fotocopias de las inscripciones 5ª, 6ª y 7ª de la finca objeto de la presente certificación, la cuales son reproducción en la parte necesaria, de asientos de los folios registrales y parte integrante de esta certificación. En dichas fotocopias se han excluido datos de carácter personal, de conformidad con la Ley Orgánica 15/1999.

SEPTIMO: Por no existir titulares de derechos posteriores, no se practican las comunicaciones a las que alude el artículo 689 LEC.

Y conforme lo solicitado, para que conste expido la presente, en Lugo, a fecha de la firma.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

1 *A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:*
-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

C.S.V. : 2270121280BB66AA

-El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JOSÉ RAMÓN MENÉNDEZ SUÁREZ registrador/a titular de LUGO NUMERO UNO a día veintisiete de marzo del dos mil veintiséis.

(*) C.S.V. : 2270121280BB66AA

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

C.S.V. : 2270121280BB66AA