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 2020 0000515

EJH EJECUCION HIPOTECARIA 0000015 /2020

Procedimiento origen: /
Sobre RECLAMACION DE CANTIDAD
EJECUTANTE D/ña. INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO-DELEGACION PROVINCIAL
Procurador/a Sr/a.
Abogado/a Sr/a. LETRADO DE LA COMUNIDAD
EJECUTADO , EJECUTADO D/ña. JOSE ANTONIO ROMERO BORJA, ESTHER MORENO GIMENEZ
Procurador/a Sr/a. ,
Abogado/a Sr/a. ,

EDICTO SUBASTA JUDICIAL

D. 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 el PLAZA Nº 4 DE LA SECCION CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA de LUGO se tramita procedimiento de EJECUCION HIPOTECARIA número 15 /2020, seguido a instancia de INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO, contra JOSE ANTONIO ROMERO BORJA y ESTHER MORENO GIMENEZ, en reclamación de 41.275,70 euros, en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros 12.382,71 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 DE PROTECCION OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA, SITA EN CALLE CAMIÑO DE ROMAI, N.º 5 – 1.º C – 27003 – LUGO.**

CONDICIONES GENERALES DE LA SUBASTA

Las condiciones generales por las que se rige esta subasta son las establecidas por la Ley de Enjuiciamiento Civil para la subasta de bienes inmuebles, en la Sección VI del Capítulo IV del Libro III de la LEC, según el artículo 691.4 de la LEC para los bienes hipotecados y pignorados.

Las personas licitadoras interesadas disponen de la posibilidad de participar en los términos previstos en la resolución de fecha 13 de octubre de 2016 de la Dirección General de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, publicada en BOE de fecha 28/10/2016. Se establece el procedimiento y las condiciones para la participación por vía

CVE-: sRuKz3YSA7
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

telemática en procedimientos de enajenación de bienes a través del portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, haciendo constar esta circunstancia en el edicto anunciando subasta.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBASTA

A.- DATOS DE LOS BIENES SUBASTADOS:

Título de la subasta: **ESCRITURA NOTARIAL DE COMPRA-VENTA Y CONSTITUCION DE HIPOTECA, otorgada en Lugo, en fecha 22.1.1997, ante el Notario Don Alfredo-Arturo Lorenzo Otero, bajo el número 168 de su protocolo.**

Descripción: **URBANA. SEIS. PISO PRIMERO DERECHA POSTERIOR LETRA C. VIVIENDA EN LA PLANTA DE SU DENOMINACIÓN, A LA DERECHA Y PARTE POSTERIOR DE LA MISMA, SEGÚN SE SUBE POR LAS ESCALERAS DEL PORTAL NÚMERO UNO, PERTENECIENTE A UN EDIFICIO SITUADO EN CALLE DE NUEVA APERTURA, ACTUALMENTE CALLE CASASVELLAS; SU SUPERFICIE ÚTIL APROXIMADA ES DE NOVENTA METROS CUADRADOS DISTRIBUIDA EN FORMA ADECUADA A SU DESTINO. LINDA, SEGÚN SE ENTRA EN ELLA DESDE EL RELLANO CORRESPONDIENTE: FRENTE, CON DICHO RELLANO, PATIO DE LUCES, Y HUECO DE ASCENSORES; DERECHA, PATIO DE LUCES, Y LA VIVIENDA DERECHA ANTERIOR DE ESTA PLANTA Y PORTAL, Y RELLANO DE ESCALERAS; IZQUIERDA, RESTO DE TERRENO SIN EDIFICAR; Y ESPALDA, PATIO DE LUCES Y RESTO DE TERRENO SIN EDIFICAR. ES UNA VIVIENDA TIPO "C" DEL PROYECTO.**

ANEJO.- LE CORRESPONDEN COMO ANEJOS: LA PLAZA DE GARAJE NÚMERO 6 EN LA PLANTA DE SÓTANO 1, Y EL TRASTERO NÚMERO 26 EN LA PLANA DE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA, AMBAS DE ESTE BLOQUE.

CUOTA.- UN ENTERO OCHENTA CENTESIMAS.

CON CALIFICACION DEFINITIVA DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL DE PROMOCION PUBLICA EN VIRTUD DE EXPEDIENTE LU-92/503, DE FECHA 16 DE ENERO DE 1977

Número finca registral: **FINCA NÚMERO 67.458, INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.° 1 DE LUGO, AL TOMO 1.112, LIBRO 673, FOLIO 177, INSCRIPCION N.° 4.**

Referencia catastral: **7848901PH1674N0006TD.**

Valor del bien a efecto de subasta: **48.097,79 EUROS.**

CVE-: sRuKz3YSA7
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

Situación posesoria que consta en el expediente judicial: **CONSTA LA POSIBILIDAD, NO ACREDITADA, DE LA EXISTENCIA DE OCUPANTES EN EL INMUEBLE OBJETO DE SUBASTA.**

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

Existencia de cargas:

- LA HIPOTECA QUE SE EJECUTA, QUE CONSTA CONSTITUIDA EN LA INSCRIPCIÓN 4.ª, SE HALLA SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR.

- LA FINCA APARECE GRAVADA CON LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO A FAVOR DEL INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO, POR LA INSCRIPCIÓN 4.ª

B.- REQUISITOS PARA PARTICIPAR:

Para participar en la subasta, las partes licitadoras deben cumplir los siguientes requisitos:

1.- Identificarse de forma suficiente.
2.- Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.
3.- Estar en posesión de la correspondiente acreditación, para lo que es necesario haber depositado el 5% del valor de los bienes. Ese depósito se efectúa por los servicios telemáticos de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante retención de saldo en cuenta corriente. No está permitida la participación mediante aval bancario.
4.- La parte ejecutante sólo puede participar en la subasta si existen otras personas licitadoras, pudiendo mejorar las pujas que se hicieren sin que sea necesario que deposite cantidad alguna.
5.- La ejecutante y las personas acreedoras, en caso de existir, pueden pujar reservándose la facultad de ceder el remate a una tercera persona. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el/la Letrado/a de la Administración de justicia responsable de la ejecución, con asistencia de la persona cesionaria, quien deberá aceptarla. Todo ello, de forma previa o simultánea al pago o depósito del precio del remate (adjudicación), que deberá hacerse constar documentalmente. Igual facultad le corresponde a la parte ejecutante si solicitase, en los casos previstos, la adjudicación del bien subastado.
6.- **Estando el bien inmueble afectado al Régimen de Vivienda de Promoción Pública, los posibles licitadores o rematantes deberán reunir los siguientes requisitos** -la normativa aplicable es la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de

CVE-: sRuKz3YSA7
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

Galicia (DOG 9.01.2008) y más específicamente el Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y las edificaciones promovidas por el Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), (DOG 9.01.2008), modificado por la RESOLUCION de 22 de enero de 2025 por la que se hace público el Acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia de 20 de enero de 2025 por el que se determinan los ingresos para acceder a las viviendas protegidas.

1) Acreditar ingresos ponderados anuales correspondientes a la unidad familiar o de convivencia entre 0,7 y 3 veces el indicador público de rentas de efectos múltiples-IPREM.

2) Que la persona adjudicataria, o cualquier otro miembro de la unidad familiar o de convivencia, no sea propietaria de otra vivienda, excepto:

-los casos previstos en el artículo 64.1 de la Ley de Vivienda de Galicia(expropiación forzosa y otros),

-y excepto lo dispuesto en el artículo 10.I.3 a) y 10.IV del Decreto 253/2007, referentes a la inhabitabilidad, inadecuación o insuficiencia de vivienda que se posea. A estos efectos se debe tener en cuenta también la Resolución del 14.09.2012, de la Presidenta del IGVS, por la que se considera que tener una vivienda inadecuada o insuficiente, en los términos de la propia resolución, se reconoce como situación excepcional en el régimen de acceso a las viviendas protegidas. Y así mismo la Resolución de 23.02.2015 de la Presidenta del IGVS, que declara como situación excepcional en el régimen de acceso a las viviendas de promoción pública "la posesión de otra vivienda respecto de la que no se posea su plena propiedad y disponibilidad en calidad de dueño, siempre que el valor catastral del inmoble no supere los 30.000 euros".

3) No encontrarse en alguna de las circunstancias referidas en el artículo 10.II del Decreto 253/2007:

-Que fuesen titulares de una vivienda de promoción pública y la perdiesen como consecuencia de un procedimiento de desahucio, de resolución de contrato tramitado por el IGVS, o la enajenase por cualquiera causa salvo cambios de residencia por motivos laborales, y que sean titulares de bienes inmuebles de naturaleza rústica o urbana sujetos al impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) que tengan un valor catastral superior a 30.000 €.

CVE-: sRuKz3YSA7
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

- Que sean titulares de bienes inmuebles de naturaleza rústica o urbana sujetos al impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) que tengan un valor catastral superior a 30.000 €

4) Comprometerse a destinar la vivienda a residencia habitual y permanente.

C.- 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 de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado para la celebración electrónica de subastas, a cuyo sistema de gestión tendrá acceso todas las Oficinas judiciales. Todos los intercambios de información que se realicen entre las Oficinas judiciales y el Portal de Subastas, se harán de manera telemática. Cada subasta estará dotada con un número de identificación único asignado al expediente, cualquiera que sea el número de lotes de los que esté compuesta. El Portal efectuará la numeración de los lotes formados.
2ª.- La subasta se abrirá a partir de las veinticuatro (24) horas desde la publicación del anuncio en el "Boletín Oficial del Estado", cuando se haya remitido al Portal de Subastas la información necesaria para el comienzo de la misma. Este anuncio contiene exclusivamente la fecha del mismo, la Oficina judicial ante la que se sigue el procedimiento de ejecución, su número de identificación y clase, así como la dirección electrónica que corresponda a la subasta en el Portal de Subastas.
La publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Estado se producirá una vez se haya efectuado el pago de la tasa de publicación por la parte ejecutante, salvo que esté exenta. El coste de la publicación será incluible en la tasación de costas.
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. En todo caso, el Portal de Subastas informará durante su celebración de la existencia y cuantía de las pujas.
4ª.- Para poder participar en la subasta electrónica, las personas interesadas deben estar dadas de alta como usuarios del sistema, accediendo al mismo mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos, de forma que en todo caso exista una plena identificación de las personas licitadoras de acuerdo con lo previsto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. El alta se realizará a

CVE-: sRuKz3YSA7
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

través del Portal de Subastas mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos, e incluirá necesariamente todos los datos identificativos de la persona interesada. A las partes ejecutantes se les identifica de forma que les permita comparecer como postores en las subastas resultantes del procedimiento de ejecución por ellos iniciado, sin necesidad de realizar consignación.

5ª.- La parte ejecutante, la parte ejecutada o tercer poseedor/a, si lo hubiere, podrán enviar al Portal de Subastas, bajo su responsabilidad, toda la información de la que dispongan sobre el bien objeto de licitación. La información procederá de informes de tasación u otra documentación oficial, obtenida directamente por los órganos judiciales o mediante Notario y que a su juicio pueda considerarse de interés para las posibles personas licitadoras. Podrán realizarlo siempre a través de la Oficina judicial ante la que se siga el procedimiento. También podrá hacerlo el/la Letrado/a de la Administración de Justicia por su propia iniciativa, si lo considera conveniente.

6ª.- Las pujas se enviarán telemáticamente a través de sistemas seguros de comunicaciones al Portal de Subastas, que devolverá un acuse técnico, del momento exacto de la recepción de la puja y de su cuantía, e inclusión de un sello de tiempo. 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. Son admisibles pujas por importe superior, igual o inferior a la más alta ya realizada, entendiéndose en los dos últimos supuestos que consiente, desde ese momento, la reserva de consignación y serán tenidas en cuenta para el supuesto de que la persona licitadora que haya realizado la puja igual o más alta no deposite finalmente el resto del precio de adquisición. En el caso de que existan pujas por el mismo importe, se seleccionará la primera en el tiempo. El Portal de Subastas sólo publicará la puja más alta entre las realizadas hasta ese momento.

D.- DESARROLLO Y TERMINACIÓN DE LA SUBASTA. PAGO DE LA DEUDA Y POSIBILIDAD DE REHABILITACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO:

1.- La subasta admite pujas durante un plazo de VEINTE (20) DÍAS NATURALES desde su apertura. La subasta no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última puja, siempre que ésta fuera superior a la mejor realizada hasta ese momento, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte (20) días a que se refiere este artículo por un máximo de veinticuatro (24) horas.

En el caso de que el/la Letrado/a de la Administración de Justicia tenga conocimiento de que la parte deudora ha

CVE-: sRuKz3YSA7
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

declarado concurso, 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 lleva consigo la devolución de las consignaciones, llevando la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. La reanudación de la subasta se realizará mediante una nueva publicación del anuncio como si de una nueva subasta se tratase.

3.- En la fecha del cierre de la subasta y tras el cierre, el Portal de Subastas remitirá al/a la Letrado/a de la Administración de Justicia información certificada de la puja telemática que hubiera resultado vencedora, con el nombre, apellidos y dirección electrónica de la persona licitadora. En el caso de que el/la mejor licitador/a no completara el precio ofrecido, el Portal de Subastas remitirá (a solicitud 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 puja a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del art. 652. En ese momento se liberarán o devolverán las cantidades consignadas por los/as postores/as excepto lo que corresponda al/a la mejor postor/a, que se reservará en depósito como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta.

A quienes hubieran reservado su puja también se retendrán sus depósitos para que, si la persona rematante no entregare en plazo el resto del precio, pueda aprobarse el remate (adjudicación) a favor de los que le sigan, por el orden de sus respectivas pujas y, si fueran iguales, por el orden cronológico en el que hubieran sido realizadas.

Las devoluciones siempre se harán a quien efectuó el depósito con independencia de si hubiere actuado por sí como postor o en nombre de otra persona.

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.

5.- En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación a la parte acreedora, podrá la parte deudora liberar sus bienes pagando íntegramente lo que deba a la parte ejecutante por principal, intereses y costas (gastos que se deben cubrir durante un proceso judicial) y liberar los bienes embargados o hipotecados. También el/la tercer/a poseedor/a puede liberar el bien satisfaciendo lo que se deba

CVE-: sRuKz3YSA7
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

a la parte ejecutante por principal, intereses y costas, dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien.

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

Se entiende que la persona licitadora acepta como suficiente la titulación existente. Las cargas y gravámenes anteriores al crédito de la parte demandante, 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.
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.

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

*** CONSTA LA POSIBILIDAD, NO ACREDITADA, DE LA EXISTENCIA DE OCUPANTES EN EL INMUEBLE OBJETO DE 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

CVE-: sRuKz3YSA7
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

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 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.

G.- 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 persona interesada en la subasta puede solicitar al Tribunal inspeccionar el/los inmueble/s ejecutado/s, quien lo comunicará a quien estuviere en la posesión, solicitando su consentimiento. Cuando la persona poseedora consienta la inspección del inmueble y colabore adecuadamente ante los requerimientos del Tribunal para facilitar el mejor desarrollo de la subasta del bien, la parte deudora 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 la persona poseedora o éste hubiera actuado a su instancia. El Tribunal, atendidas las circunstancias, y previa audiencia de la parte ejecutante por

CVE-: sRuKz3YSA7
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

plazo no superior a CINCO (5) DÍAS, decidirá la reducción de la deuda que proceda dentro del máximo deducible.

H.- APROBACIÓN DEL REMATE Y ADJUDICACIÓN.

1.- Aprobación de remate. Si la mejor puja 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 aprobará el remate en favor del/de la mejor postor/a, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente. En el plazo de CUARENTA (40) DÍAS desde la notificación del decreto, la persona rematante (adjudicataria) tendrá que depositar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.

2.- Existencia de pujas ofreciendo pagar a plazos. Si sólo se hicieren pujas superiores al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias, o hipotecarias, del precio aplazado, se hará saber a la parte ejecutante quien podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por 100 del valor de salida, en los VEINTE (20) DÍAS siguientes. Si la parte ejecutante no hiciese uso de este derecho, se aprobará el remate (adjudicación) en favor de la mejor de aquellas pujas, con las condiciones de pago y garantías ofrecidas en la misma.

3.- Existencia de postores/as. Traslado para mejora de puja. 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.

Cuando la mejor puja ofrecida en la subasta sea inferior al 70 % del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, la parte ejecutada podrá presentar a una tercera persona que mejore la puja, en el plazo de DIEZ (10) DÍAS HÁBILES, ofreciendo una cantidad superior al 70% del valor del bien a efectos de subasta o que, aun siendo inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho de la parte ejecutante.

Transcurrido el indicado plazo sin que la parte ejecutada realice lo previsto en el párrafo anterior, la parte ejecutante podrá pedir la adjudicación del inmueble, en el plazo de CINCO (5) DÍAS, por el 70 % de dicho valor o por la

CVE-: sRuKz3YSA7
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor puja.

Cuando la parte ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate (adjudicación) en favor del/de la mejor postor/a siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o siendo menor, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas (gastos que se deben cubrir durante un proceso judicial).

4.- Existencia de postores/as. Pujas inferiores al 50 por ciento del valor de tasación. Denegación de la aprobación del remate. Si la mejor puja no supera el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior no cubre la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas (gastos que se deben cubrir durante un proceso judicial), el/la Letrado/a de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso. Tendrá en cuenta especialmente la conducta de la parte deudora en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción de la parte acreedora mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para la parte deudora y el beneficio que de ella obtenga la parte acreedora.

Cuando el/la Letrado/a de la Administración de Justicia deniegue la aprobación del remate (adjudicación), dará traslado a la parte acreedora para que pueda pedir la adjudicación de los bienes por el 50 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, o el que corresponda por tratarse de vivienda habitual.

5.- Subasta sin postores/as. En el caso de que en la subasta no hubiere ningún/a postor/a, la parte acreedora podrá pedir la adjudicación del bien, en el plazo de los VEINTE (20) DÍAS siguientes al del cierre de la subasta. Cuando la parte acreedora no hiciera uso de esa facultad, en el plazo de veinte (20) días, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia procederá al alzamiento (levantamiento) del embargo, a instancia de la parte ejecutada.

No tratándose de la vivienda habitual de la parte deudora, la parte acreedora podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien

CVE-: sRuKz3YSA7
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

6.- Cesión de remate por la parte ejecutante y las partes acreedoras posteriores. Forma de efectuarla. Sólo la parte ejecutante y las partes acreedoras posteriores pueden participar en la subasta reservándose la facultad de ceder el remate (adjudicación) a una tercera persona. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el/la Letrado/a de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, con asistencia de la parte cesionaria. La parte cesionaria deberá aceptar la cesión, previa o simultáneamente al pago del precio del remate, que deberá acreditarse documentalmente.

7.- 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.

8.- 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.

I.- ENTREGA DEL INMUEBLE

1.- 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 desalojadas podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda.

CVE-: sRuKz3YSA7
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

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 nueve de septiembre 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: 09/09/2026 12:32:50

CVE-: sRuKz3YSA7
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LUGO NÚMERO I
PLAZA DE SANTO DOMINGO, 24, 2º
27001 LUGO
Tlfno. 982 22 86 11

HERMES REGO VALCARCE, 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 de la instancia suscrita por el INSTITUTO GALLEGO DE VIVIENDA Y SUELO con C.I.F. Q6550004C, en solicitud de CERTIFICACION DE DOMINIO Y CARGAS de la FINCA DE LUGO Nº: 67458, 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. SEIS. PISO PRIMERO DERECHA POSTERIOR LETRA C. Vivienda en la planta de su denominación, a la derecha y parte posterior de la misma según se sube por las escaleras del portal NUMERO UNO, perteneciente a un edificio situado en calle de nueva apertura, actualmente calle Casasvellas; su superficie útil aproximada es de noventa metros cuadrados distribuida en forma adecuada a su destino. Linda, según se entra en ella desde el rellano correspondiente: frente, con dicho rellano, patio de luces, y hueco de ascensores; derecha, patio de luces, y la vivienda derecha anterior de esta planta y portal, y rellano de escaleras; izquierda, resto de terreno sin edificar; y espalda, patio de luces y resto de terreno sin edificar. Es una vivienda tipo "C" del proyecto. ANEJOS. Le corresponden como anejos: la PLAZA DE GARAJE número 6 en la planta de sótano 1, y el TRASTERO número "26" en la planta de aprovechamiento bajo cubierta, ambas de este bloque. CUOTA. UN ENTERO OCHENTA CENTESIMAS. Con calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública en virtud de expediente LU-92/503, de fecha 16 de enero de 1.997. Descrita en la inscripción 3ª.

SEGUNDO: Que el derecho de dominio de la finca descrita aparece INSCRITO a favor de los esposos **DON JOSE ANTONIO ROMERO BORJA** y **DOÑA ESTER MORENO GIMENEZ,** con D.N.I. números 34.257.070-L y 33.338.960-T, respectivamente, con carácter ganancial, por título de compra, formalizada según escritura con fecha 22/01/97, autorizada en LUGO, por el Notario DON ALFREDO ARTURO LORENZO OTERO, nº de protocolo 168/1997, según la Inscripción 4ª, del tomo 1.112, libro 673, folio 177 con fecha 18/04/1997.

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

- **HIPOTECA** constituida a favor del **INSTITUTO GALLEGO DE LA VIVIENDA YSUELO,** por la inscripción 4ª, que se halla **SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR,** a cuyo margen se ha hecho constar la expedición de esta certificación.
- derechos de **TANTEO Y RETRACTO** establecidos a favor del **INSTITUTO GALLEGO DE LA VIVIENDA Y SUELO,** por la inscripción 4ª.
- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA C,** a favor de la **EXCMA DIPUTACION PROVINCIAL DE LUGO.** Expedida certificación de cargas, como consta en nota extendida a su margen.

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

QUINTO: Que se acompañan fotocopias de las inscripciones 3ª y 4ª y de la anotación letra C de la finca objeto de la presente certificación, las 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. Y conforme lo solicitado, para que conste expido la presente, en Lugo, a cinco de Abril de dos mil veintidós.

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).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por HERMES REGO VALCARCE registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE LUGO 1 a día seis de abril del dos mil veintidós.

(*) C.S.V. : 227012279DB46632

Servicio Web de Verificación: https://www.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.).

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7848901PH1674N0006TD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: RU CAMIÑO DE ROMAI 5 Es:1 Pl:01 Pt:0C 27003 LUGO [LUGO]

Clase: Urbano
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 155 m2 **Año construcción:** 1994

Valor catastral: [2026]	**25.826,03 €**
Valor catastral suelo:	1.939,90 €
Valor catastral construcción:	23.886,13 €

Titularidad:

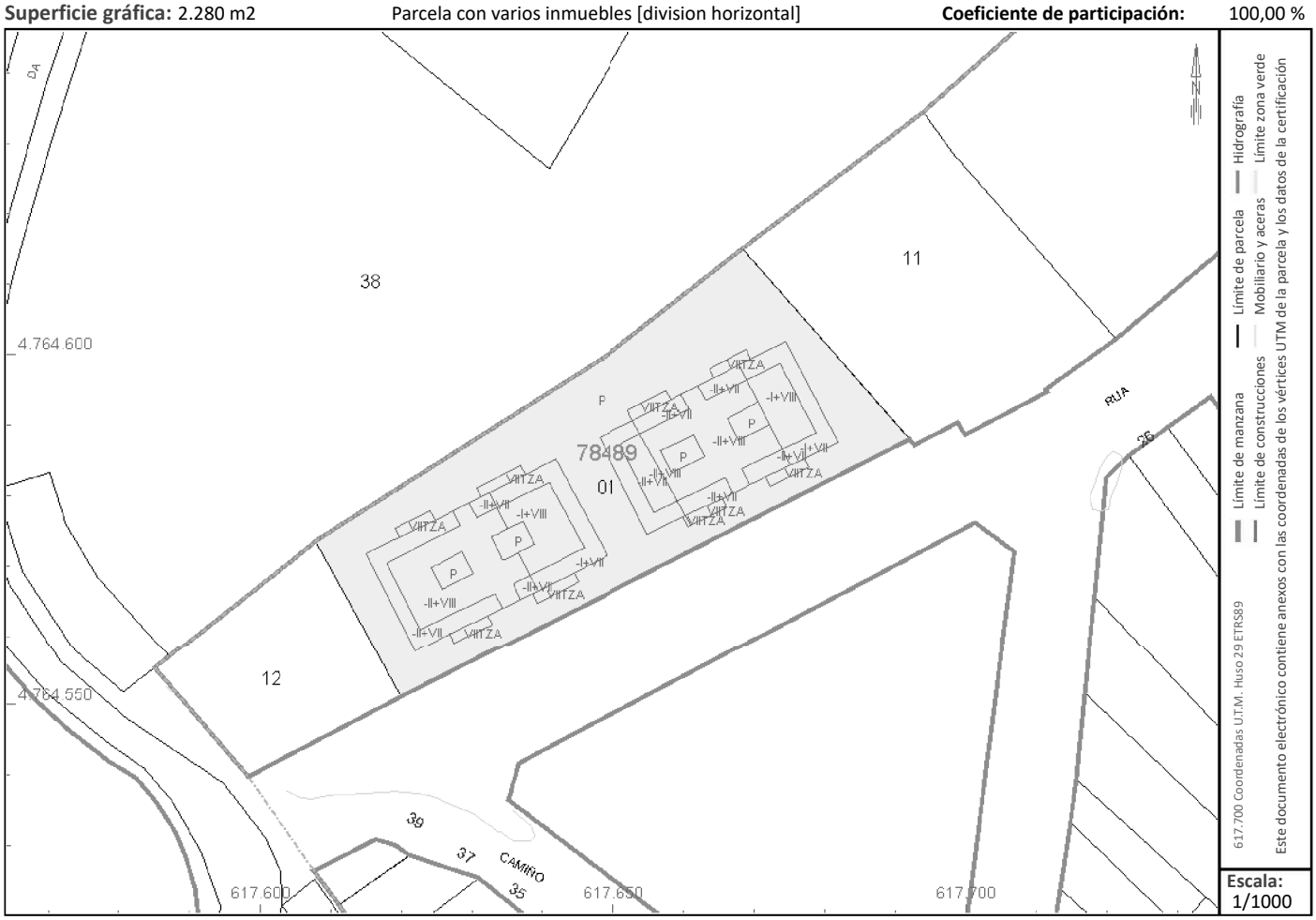
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
ROMERO BORJA JOSE ANTONIO	34257070L	100,00% de propiedad	CL ROMAI 5 Pl:01 Pt:C 27004 LUGO [LUGO]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/-1/06	APARCAMIENTO	13	1/01/0C	VIVIENDA	109
1/+1/26	ALMACEN	6		ELEMENTOS COMUNES	27

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.280 m2 Parcela con varios inmuebles [division horizontal] **Coeficiente de participación:** 100,00 %



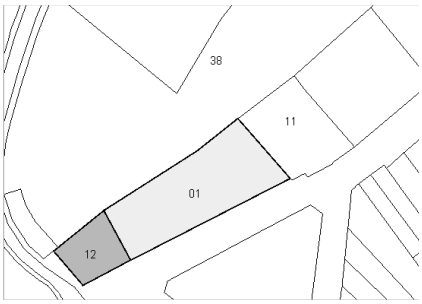
Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: ORGANO JUDICIAL TRAMITADOR DEL EXPEDIENTE
Finalidad: 15 2020
Fecha de emisión: 17/06/2026

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** | Fecha de firma: 17/06/2026
CSV: **FCADEQQKQTYMM13D** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7848901PH1674N0006TD

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

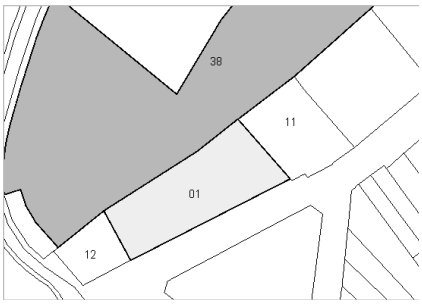


Referencia catastral: 7848912PH1674N0001EI

Localización: RU CAMIÑO DE ROMAI 5[A]
LUGO [LUGO]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
EN INVESTIGACION REALIZADO EIT		CL EN EL MUNICIPIO 1 28046 MADRID [MADRID]

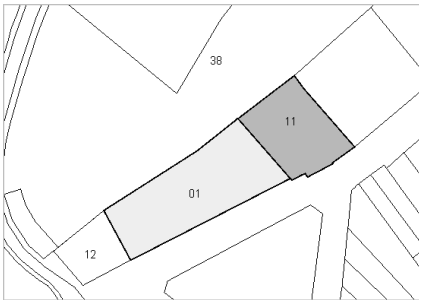


Referencia catastral: 27900A085000380000EE

Localización: Polígono 85 Parcela 38
XESTEIRA DA DEVESA. LUGO [LUGO]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
CADAHIA ARIAS MARIA PILAR	33738368J	RU CORREDOIRA [PINTOR] 9 Es:1 Pl:03 Pt:I 27002 LUGO [LUGO]



Referencia catastral: 7848911PH1674N0001JI

Localización: RU CAMIÑO DE ROMAI 13
LUGO [LUGO]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
TESTIGOS CRISTIANOS DE JEHOVA	R2800029G	CR TORREJ N A AJALVIR [M-108 Km:5,00 28864 AJALVIR [MADRID]

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **FCADEQQKQTYMM13D** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 17/06/2026