Firmado por:
GONZALEZ ROBLES MONICA DNI a 07/09/2026 09:03:53

Administración de Justicia

SECCIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE ALCALÁ DE HENARES. PLAZA Nº 2
C/ Colegios, 4 y 6 , Planta 1 - 28801
Tfno: 918839408
Servicio Común Tramitación: plazacivil2.alcala@madrid.org
Servicio Común Ejecución: sejecucion.alcala@madrid.org
42040196
NIG: 28.005.00.2-2021/0020836
Procedimiento: Ejecución Hipotecaria 275/2021
Materia: Hipoteca
E9
Ejecutante: CAIXABANK S.A.
PROCURADOR D./Dña. PAULA BONAFUENTE ESCALADA
Ejecutado: D./Dña. JOSE JAVIER ROLLAN DE LUCAS
D./Dña. LINA MARCELA GARCIA GRAJALES
D./Dña. MARTIN RAMIREZ FAJARDO

EDICTO

D./DÑA. MONICA GONZALEZ ROBLES LETRADO/A DE LA ADMÓN. DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 2 DE ALCALÁ DE HENARES

Que en virtud de lo acordado en resolución del día de la fecha dictado en el procedimiento **Ejecución Hipotecaria 275/2021** que se sigue en este Juzgado a instancia de CAIXABANK S.A. por el/la Procurador D./Dña. PAULA BONAFUENTE ESCALADA contra D./Dña. JOSE JAVIER ROLLAN DE LUCAS, D./Dña. LINA MARCELA GARCIA GRAJALES y D./Dña. MARTIN RAMIREZ FAJARDO en reclamación de cantidad, por el presente se anuncia la venta en pública subasta, por término de veinte días, de la/s siguiente/s finca/s propiedad del ejecutado:

LOTE PRIMERO:

finca 45083 del Registro dela Propiedad Nº5 de Alcalá de Henares, al folio 8 del tomo 4.031, libro 539.

URBANA.- FINCA NÚMERO 458. PISO CUARTO LETRA A, PORTAL 7. Sito en Alcalá de Henares, en el edificio de viviendas, locales, garaje aparcamiento y trasteros, entre las calles D, E, Q y P del sector 36 del P.G.O.U. de Alcalá de Henares, hoy calles Antonio Buero Vallejo, Gonzalo Torrente Ballester, Camilo José Cela y la Avenida de José María de Pereda, hoy es la calle Camilo José Cela número 61B. Está situado en la planta cuarta o sexta de construcción del edificio en que radica, y se accede al mismo por el portal número 7 que da a la calle Camilo José Cela

Idufir 280700009486646

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **12769467539167371239 16**

Madrid

Administración de Justicia

referencia catastral 9136801VK6893N0458KH

LOTE SEGUNDO

Finca número 44675. Del Registro de la Propiedad Nº5 Sito en Alcalá de Henres, en la calle Camilo José Cela, 61

Plaza de aparcamiento de automóvil designada con el número 50 en el subsuelo del edificio de viviendas, locales, garaje aparcamiento y trasteros, entre las calles D, E, Q y P del sector 36 del P.G.O.U. de Alcalá de Henares, hoy calles Antonio Buero Vallejo, Gonzalo Torrente Ballester, Camilo José Cela y la Avda. de José María de Pereda. Está situada en planta sótano del edificio en que radica y se accede a ella por la calle D, hoy Antonio Buero Vallejo, a través de la rampa y acceso peatonal.

Idufir 28070000944570

Referencia catastral 9136801VK6893N0050ZL

La subasta se celebrará telemáticamente a través del Portal de Subastas Electrónicas, conforme con las siguientes

CONDICIONES GENERALES:

1ª.- La tasación o tipo a efectos de subasta de la finca hipotecada es de:

LOTE PRIMERO: 460.000 euros
LOTE SEGUNDO 36.000 EUROS

*(*art. 646.*2* de Ley 1/2000 de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en adelante LEC*)*.

2ª.- La subasta de bienes hipotecados, sean muebles o inmuebles, se realizará con arreglo a lo dispuesto en esta Ley para la subasta de bienes inmuebles (art. 691.4 de LEC).

3ª.- Cuando se siga el procedimiento por deuda garantizada con hipoteca sobre establecimiento mercantil el edicto que se publique en el Portal de Subastas indicará que el adquirente quedará sujeto a lo dispuesto en la Ley sobre arrendamientos urbanos, aceptando, en su caso, el derecho del arrendador a elevar la renta por cesión del contrato (art. 691.3 de LEC).

4ª.- No se puede hacer constar la situación posesoria de la finca hipotecada. (arts 646.3, 661.1 y 668.2 de LEC).

5ª- Para tomar parte en la subasta los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **12769467539167371239 16**

Madrid

5.1. º Identificarse de forma suficiente.

5.2. º Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.

5.3.º Estar en posesión de la correspondiente acreditación, para lo que será necesario haber consignado el 5 por ciento del valor de los bienes. La consignación se realizará en los términos previstos en las condiciones particulares de la presente subasta (art 647.1 de LEC).

6ª - El ejecutante sólo podrá tomar parte en la subasta cuando existan licitadores, pudiendo mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar cantidad alguna (art 647.2 de LEC).

7ª - Solo el ejecutante o los acreedores posteriores podrán hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero (art 647.3 de LEC).

8ª- La subasta electrónica se regulará con arreglo a las siguientes reglas (arts. 648 de LEC)

8.1ª - La subasta tendrá lugar en el Portal dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado para la celebración electrónica de subastas a cuyo sistema de gestión tendrán acceso todas las Oficinas judiciales. Todos los intercambios de información que deban realizarse entre las Oficinas judiciales y el Portal de Subastas se realizarán de manera telemática. Cada subasta estará dotada con un número de identificación único.

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

8.3.ª - Una vez abierta la subasta solamente se podrán realizar pujas electrónicas con sujeción a las normas de esta Ley en cuanto a tipos de subasta, consignaciones y demás reglas que le fueren aplicables. En todo caso el Portal de Subastas informará durante su celebración de la existencia y cuantía de las pujas.

8.4.ª - Para poder participar en la subasta electrónica, los interesados deberán estar dados de alta como usuarios del sistema, accediendo al mismo mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos de acuerdo con lo previsto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica, de forma que en todo caso exista una plena identificación de los licitadores. El alta se realizará a través del Portal de Subastas mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos e incluirá necesariamente todos los datos identificativos del interesado. A los ejecutantes se les identificará de forma que les permita comparecer como postores en las subastas dimanantes del procedimiento de ejecución por ellos iniciado sin necesidad de realizar consignación.

8.5.ª - El ejecutante, el ejecutado o el tercer poseedor, si lo hubiere, podrán, bajo su responsabilidad y, en todo caso, a través de la Oficina judicial ante la que se siga el procedimiento, enviar al Portal de Subastas toda la información de la que dispongan sobre el bien objeto de licitación, procedente de informes de tasación u otra documentación oficial, obtenida directamente por los órganos judiciales o mediante Notario y que a juicio de aquéllos pueda considerarse de interés para los posibles licitadores. También podrá hacerlo

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12769467539167371239 16

el Secretario judicial por su propia iniciativa, si lo considera conveniente.

8.6. ª - Las pujas se enviarán telemáticamente a través de sistemas seguros de comunicaciones al Portal de Subastas, que devolverá un acuse técnico, con inclusión de un sello de tiempo, del momento exacto de la recepción de la postura y de su cuantía. En ese instante publicará electrónicamente la puja. El postor deberá también indicar si consiente o no la reserva a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 652 y si puja en nombre propio o en nombre de un tercero. Serán admisibles posturas por importe superior, igual o inferior a la más alta ya realizada, entendiéndose en los dos últimos supuestos que consienten desde ese momento la reserva de consignación y serán tenidas en cuenta para el supuesto de que el licitador que haya realizado la puja igual o más alta no consigne finalmente el resto del precio de adquisición. En el caso de que existan posturas por el mismo importe, se preferirá la anterior en el tiempo.

9ª – El desarrollo y terminación de la subasta se sujetará a las siguientes reglas (art. 649 de la LEC):

9.1ª - La subasta admitirá posturas durante un plazo de veinte días naturales desde su apertura. La subasta no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días a que se refiere este artículo por un máximo de 24 horas.

En el caso de que el Secretario judicial 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.

9.2ª - La suspensión de la subasta por un periodo superior a quince días llevará consigo la devolución de las consignaciones, retrotrayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. La reanudación de la subasta se realizará mediante una nueva publicación del anuncio como si de una nueva subasta se tratase.

9.3ª - En la fecha del cierre de la subasta y a continuación del mismo, el Portal de Subastas remitirá al Secretario judicial información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vencedora, así como, por orden decreciente de importe y cronológico en el caso de ser este idéntico, de todas las demás que hubieran optado por la reserva de postura a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 652, con el nombre, apellidos y dirección electrónica de los licitadores.

9.4ª - Terminada la subasta y recibida la información, el Secretario judicial dejará constancia de la misma, expresando el nombre de quienes hubieran participado y de las posturas que formularon.

10ª. – El destino de los depósitos para pujar y la quiebra de la subasta se regularán según las siguientes reglas (arts. 652 y 653 LEC):

10.1ª.- Finalizada la subasta, se liberarán o devolverán las cantidades consignadas por los postores excepto lo que corresponda al mejor postor, que se reservará en depósito

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12769467539167371239 16

como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta.

Sin embargo, si los demás postores lo solicitan, también se mantendrá la reserva de las cantidades consignadas por ellos, para que, si el rematante no entregare en plazo el resto del precio, pueda aprobarse el remate en favor de los que le sigan, por el orden de sus respectivas posturas y, si fueran iguales, por el orden cronológico en el que hubieran sido realizadas.

10.2ª.- Las devoluciones que procedan con arreglo a lo establecido en el apartado anterior se harán a quien efectuó el depósito con independencia de si hubiere actuado por sí como postor o en nombre de otro

10.3ª.- Si ninguno de los rematantes a que se refiere el artículo anterior consignare el precio en el plazo señalado o si por culpa de ellos dejare de tener efecto la venta, perderán el depósito que hubieran efectuado y se procederá a nueva subasta, salvo que con los depósitos constituidos por aquellos rematantes se pueda satisfacer el capital e intereses del crédito del ejecutante y las costas.

10.4ª.- Los depósitos de los rematantes que provocaron la quiebra de la subasta se aplicarán por el Secretario judicial a los fines de la ejecución, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 654 y 672, pero el sobrante, si lo hubiere, se entregará a los depositantes. Cuando los depósitos no alcancen a satisfacer el derecho del ejecutante y las costas, se destinarán, en primer lugar, a satisfacer los gastos que origine la nueva subasta y el resto se unirá a las sumas obtenidas en aquélla y se aplicará conforme a lo dispuesto en los artículos 654 y 672. En este último caso, si hubiere sobrante, se entregará al ejecutado hasta completar el precio ofrecido en la subasta y, en su caso, se le compensará de la disminución del precio que se haya producido en el nuevo remate; sólo después de efectuada esta compensación, se devolverá lo que quedare a los depositantes.

11ª.- La certificación registral y, en su caso, la titulación del inmueble o inmuebles que se subastan sujetos a publicidad registral será facilitada a los interesados de forma continua y actualizada por el respectivo Registro de la Propiedad al Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado (art. 667.2 de la LEC).

Por lo tanto, no se facilitara acceso a los interesados en la subasta a la certificación registral en sede judicial, salvo las partes personadas previamente en autos con letrado que le asista y procurador que tribunales que le represente cuando la asistencia de ambos sea preceptiva por disposición legal o a aquellos postores que justifiquen adecuadamente su registro en el Portal de Subastas de la Agencia estatal del Boletín Oficial del Estado y la consiguiente retención en cuenta bancaria en relación con la presente subasta electrónica.

12ª- Los derechos de acceso, rectificación y cancelación de cualesquiera datos personales facilitados por los postores que participen en la subasta electrónica se ejercitarán en todo caso ante las autoridades del Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado y en ningún caso ante esta Oficina Judicial, según la disposición adicional segunda de la Ley 19/2013, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil

CONDICIONES PARTICULARES:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12769467539167371239 16

Administración de Justicia

1ª.- Para tomar parte en la subasta los postores deberán, previamente, consignar en la forma establecida en el apartado 1 del artículo 647, una cantidad equivalente al 5 por ciento del valor que se haya dado a los bienes o tipo de subasta de la condición general primera de la presente subasta (art 669.1 de LEC). La consignación se realizará por medios electrónicos a través del Portal de Subastas, que utilizará los servicios telemáticos que la Agencia Estatal de la Administración Tributaria pondrá a su disposición, quien a su vez recibirá los ingresos a través de sus entidades colaboradoras (art 647.1.3 de LEC).

2ª.- Por el mero hecho de participar en la subasta se entenderá que los postores aceptan como suficiente la titulación que consta en autos o que no exista titulación (art 646.2.2, 663 a 665 y 669.2 de LEC).

3ª- Todo licitador acepta las consecuencias de que sus pujas no superen los porcentajes del tipo de la subasta establecidos en el artículo 670 de LEC (arts. 646.2.2 y 668.2 de LEC).

3ª-. 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 (art 669.3 de LEC)

4ª.- Las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes y que, por el solo hecho de participar en la subasta, el licitador los admite y queda subrogado en la responsabilidad derivada de aquellos, si el remate se adjudicare a su favor (arts. 642 y 668.2 de LEC).

5ª.- El presente edicto surtirá la plenitud d efectos jurídicos que le son inherentes una vez que se haya producido a su publicación por parte del Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado, el cual servirá de notificación en legal forma al ejecutado no personado. El presente edicto también estará expuesto en el tablón de anuncios de este Juzgado y en el portal de subastas judiciales y electrónicas existente y dependiente del Ministerio de Justicia (administraciondejusticia.gob.es) en los términos en que le sean remitidos a éste último por el Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado hasta la fecha de celebración de la subasta a efectos meramente informativos (art 645.1 de LEC).

Y en virtud de lo acordado libro el presente edicto.

En Alcalá de Henares, a 04 de septiembre de 2026.

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **12769467539167371239 16**

Madrid

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 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.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **12769467539167371239 16**