ADMINISTRACION DE JUSTICIA

TRIBUNAL DE INSTANCIA
SECCION CIVIL
PLAZA N° 5 DE SALAMANCA

PLAZA COLÓN, S/N PLANTA BAJA
Teléfono: 0034923284583
Correo electrónico: SCEJ.CIVILSOCCA.SALAMANCA@JUSTICIA.ES

SERVICIO COMÚN DE EJECUCIONES DE SALAMANCA. SECCIÓN CIVIL, CONT.-ADM. Y SOCIAL
Teléfono: 0034923284562

Equipo/usuario: EQ6
Modelo: A431D0 EDICTO SUBASTA ELECTRONICA BIENES INMUEBLES

N.I.G: 37274 42 1 2025 0008661
EJH EJECUCION HIPOTECARIA 0000270 / 2025
Procedimiento origen: /
Sobre: OTRAS MATERIAS

EJECUTANTE: AXACTOR ESPAÑA SLU
Procurador/a: MAURICIO GORDILLO ALCALA
Abogado/a: LAIA GARCIA MUÑOZ

EJECUTADO: ROBERTO VALVERDE VICENTE
Procurador/a:
Abogado/a:

E D I C T O

D./Dña. JESUS JAVIER IGLESIAS MARTIN LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 005 DE SALAMANCA,

HACE SABER:

Que por el PLAZA N° 5 DE LA SECCION CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA se tramita procedimiento de ejecución hipotecaria número EJECUCION HIPOTECARIA 0000270 / 2025, seguido a instancia de AXACTOR ESPAÑA SLU, representado por el Procurador D./D.ª MAURICIO GORDILLO ALCALA, contra ROBERTO VALVERDE VICENTE , en reclamación de 30891,92 por principal y 1.544,59 euros (límite costas equivalente al 5% del principal del art. 575 LEC por vivienda habitual) más intereses. En dicho expediente se ha acordado la celebración de pública subasta de la/s finca/s propiedad del ejecutado que se dirán:

DATOS DE LOS BIENES SUBASTADOS

1.- Bienes subastados:

Código Seguro de Verificación: E04799402-MI:QwYd-daL9-3KwG-3pzx-R
Puede verificar este documento en https://www.administraciondejusticia.gob.es

FIRMA (1): Jesus Javier Iglesias Martin (06/07/2026 12:42)

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

URBANA VIVIENDA sita en CALLE GLORIA FUERTS N° 4, 2° A de SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA), tiene como anejo plaza de garaje ubicada en la planta sótano señalada como plaza cinco. Y trastero unicado en la planta sótano señalado como número cinco y pertenece al portal uno.

inscrita a favor de ROBERTO VALVERDE VICENTE en el Registro de la Propiedad N° 5 de Salamanca, como finca 15381, al tomo 3896, libro 282, folio 128.

Hipoteca a favor de AXACTOR ESPAÑA SL formalizada por escritura por el Notarioi de Salamanca D.Antonio Doral Alvarez el 26-10-2010. Inscripcion 2ª al folio 128 , libro 282, tomo 3.896 de fecha 24-11-2010.

Modificada la hipoteca por inscripción 3° el 18-2-2011.
Modificada la hipoteca por inscripción 4ª el 12-7-2023.

Cambiado el acreedor hipotecario por inscripción 6ª de fecha 11-2-2025.

Constituye vivienda habitual del ejecutado.

Tasada para subasta en 67.699,95 euros.

- Situación posesoria : no consta.

- Descripción sucinta de la finca con sus anejos según consta en el Registro de la Propiedad o en el informe de tasación, a efectos de poder ser identificada:

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

URBANA. NUMERO ONCE.- VIVIENDA en la PLANTA SEGUNDA de la edificación construida sobre la parcela denominada RB-2, que forma parte del sector 5, en el término de Santa Marta de Tormes -Salamanca-, recayente en su fachada principal a la calle Gloria Fuertes donde está señalada con los números 2-4. Está identificada como SEGUNDO A, y tiene su acceso a través del PORTAL UNO de la edificación ubicado en la calle Gloria Fuertes, número 4. Tiene una superficie útil de cincuenta y nueve con quince metros cuadrados y una superficie construida de setenta y nueve con cuarenta y cuatro metros cuadrados. Está distribuida interiormente en diversas habitaciones y dependencias propias del uso a que se destina. LINDA, según se accede a la misma: Frente, distribuidor, núcleo de escaleras, núcleo de ascensor y vivienda letra B de esta misma planta y portal; Derecha entrando, núcleo de ascensor y patio; Izquierda entrando, vivienda letra B de esta misma planta y portal y fondo de saco de la Actuación; y Fondo, edificio en régimen de propiedad horizontal. ANEJO: Lleva adjudicadas como anejo las siguientes fincas: -PLAZA DE GARAJE ubicada en la PLANTA DE SOTANO. Está señalada en el plano con el NUMERO CINCO. Tiene una superficie útil de veintidós con diez metros cuadrados. LINDA, según se accede a la misma: Frente, zona de acceso y maniobra; derecha entrando, plaza de garaje número cuatro; izquierda entrando, muro de contención; y fondo, trastero número diez del portal uno. -TRASTERO ubicado en la PLANTA DE SOTANO. Está señalado en el plano con el NUMERO CINCO y pertenece al PORTAL UNO. Tiene una superficie útil de dos con setenta y un metros cuadrados. LINDA, según se accede a la misma: Frente, distribuidor; derecha entrando, muro de contención; izquierda entrando, trastero número seis del portal uno; y fondo, muro de contención. Cuota: Se asigna a la vivienda una cuota de participación en los elementos comunes del edificio de que forma parte de 2,53 por ciento, a la plaza de garaje aneja, de 0,94 por ciento, y al trastero anejo, de 0,12 por ciento.

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

(Se subastan de modo independiente)

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 Justica.

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

A. REQUISITOS PARA PARTICIPAR

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

1.º Identificarse de forma suficiente.
2.º Declarar que conocen y aceptan las condiciones generales y particulares de la subasta.

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

3.º Estar en posesión de la correspondiente acreditación, para lo que es necesario haber depositado la cantidad indicada con respecto a cada lote. Ese depósito se efectúa por los servicios telemáticos de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante retención de saldo de cuenta corriente. No está permitida la participación mediante aval bancario. El procedimiento es el previsto por el Real Decreto 1011/2015, de 6 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para formalizar el sistema de consignaciones en sede electrónica de las cantidades necesarias para tomar parte en las subastas judiciales y notariales. Los licitadores interesados disponen de la posibilidad de participar en los términos previstos por la Resolución de 13 de octubre de 2016, por la que se establecen el procedimiento y las condiciones para la participación por vía telemática en los procedimientos de enajenación de bienes a través del portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

A.2. Parte ejecutante. Obligación de participar. Derecho a pujar sin efectuar depósito previo. Si tiene interés en adquirir los bienes, la parte ejecutante ha de participar en la subasta, y puede efectuar sus posturas en cualquier momento, como cualquier otro postor, pero sin tener que efectuar depósito previo.

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

B. MOMENTO Y FORMA DE CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA

B.1.- La subasta electrónica se realizará con sujeción a las siguientes reglas:

1.ª La subasta tendrá lugar en el Portal dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado para la celebración electrónica de subastas, en la dirección https://subastas.boe.es

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

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

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

Cada subasta está dotada con un número de identificación único asignado al expediente en que se ha acordado, cualquiera que sea el número de lotes de los que esté compuesta. El Portal numerará cada uno de los lotes.

2.ª La subasta se abrirá a partir de las veinticuatro horas siguientes al momento en que se haya publicado su anuncio en el Boletín Oficial del Estado. Este anuncio contiene exclusivamente su fecha, 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 que corresponda, salvo que esté exenta. Corresponde a la parte ejecutante efectuar el pago del anuncio y, si no lo efectuara en el plazo de diez días desde la remisión de la subasta al portal, podrá efectuarlo la parte demandada. En todo caso, se dará cuenta al tribunal de que se ha efectuado el pago del anuncio. El coste de la publicación será incluible en la tasación de costas.

3ª La subasta admite posturas durante un plazo de veinte días naturales desde su apertura. Ese plazo es improrrogable, cualquiera que sea el momento en que se efectúe la última puja.

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

5.ª Para poder participar en la subasta electrónica, los interesados deben estar dados de alta como usuarios del sistema, accediendo al mismo mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos de acuerdo con lo previsto en 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 realiza 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 identifica de forma que les permita comparecer como postores en las subastas dimanantes del procedimiento de ejecución por ellos iniciado sin necesidad de realizar consignación.

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

6.ª Las pujas se enviarán telemáticamente a través de sistemas seguros de comunicaciones al Portal de Subastas, que devolverá un acuse técnico, con inclusión de un sello de tiempo, del momento exacto de la recepción de la postura y de su cuantía. El postor debe también indicar si consiente o no la reserva a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 652 y si puja en nombre propio o en nombre de un tercero. Son admisibles posturas por importe superior, igual o inferior a la ya realizada por el mismo postor y solo será válida la última que haya realizado. Si realiza reserva de postura, esta última puja será tenida 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. Una vez cerrado el periodo de pujas, el portal subastas publicará la puja más alta o informará que no ha habido ninguna, por lo que la subasta debe declararse desierta.

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

C.1. El ejecutante, el ejecutado o el tercer poseedor, si lo hubiera, pueden, bajo su responsabilidad y, en todo caso, a través de la Oficina judicial ante la que se siga el procedimiento, enviar al Portal de Subastas toda la información de la que dispongan sobre el bien objeto de licitación, procedente de informes de tasación u otra documentación oficial, obtenida directamente por los órganos judiciales o mediante Notario y que a juicio de aquéllos pueda considerarse de interés para los posibles licitadores. También podrá hacerlo el/la letrado/a de la Administración de justicia por su propia iniciativa, si lo considera conveniente.

C.2. En el caso de que el/la letrado/a de la Administración de justicia tenga conocimiento de la declaración de concurso del deudor, suspenderá mediante decreto la ejecución y procederá a dejar sin efecto la subasta, aunque ésta ya se hubiera iniciado. Tal circunstancia se comunicará inmediatamente al Portal de Subastas.

C.3. La suspensión de la subasta por un periodo superior a quince días naturales (se incluyen los inhábiles) lleva consigo la liberación de los saldos retenidos, retrotrayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

publicación del anuncio. La reanudación de la subasta se realizará mediante una nueva publicación del anuncio como si de una nueva subasta se tratase. La suspensión por un periodo que no supere los quince días naturales supone la mera paralización de la subasta, que se reanudaría por el tiempo que restara para concluir, permaneciendo retenidos los depósitos de los postores.

C.4. Tras el cierre de la subasta, el Portal de Subastas remitirá al letrado/a de la Administración de Justicia información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vencedora, con el nombre, apellidos y dirección electrónica del licitador.

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

En ese momento se liberarán o devolverán las cantidades consignadas por los postores excepto lo que corresponda al mejor postor, que se reservará en depósito como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta.

A quienes hubieran reservado su postura también se retendrán sus depósitos para que, si el rematante no entregara en plazo el resto del precio, pueda aprobarse el remate en favor de los que le sigan, por el orden de sus respectivas posturas y, si fueran iguales, por el orden cronológico en el que hubieran sido realizadas.

Esta retención no se producirá si el mejor postor ha sido el ejecutante, en cuyo caso se devolverán inmediatamente los depósitos a todos los participantes y quedarán sin efecto sus reservas de postura.

Las devoluciones siempre se harán mediante transferencia a la cuenta utilizada para efectuar el depósito con independencia de si hubiera actuado por como postor en nombre propio o de otra persona.

C.6. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, puede el deudor pagar íntegramente lo que debe al ejecutante por principal, intereses y costas y liberar los bienes embargados o hipotecados. También el tercer poseedor puede liberar el bien satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal,

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

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

C.7. La ley permite reclamar la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses de un préstamo hipotecario si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de algunos recibos mensuales. Si el bien hipotecado es la vivienda habitual, el deudor, aunque no lo consienta el acreedor, puede liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte.

Liberado un bien por primera vez, puede liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas, con el límite del cinco por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva y, una vez satisfechas éstas, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.

D. INFORMACIÓN SOBRE CARGAS, OCUPANTES Y ESTADO ACTUAL DEL BIEN SUBASTADO

D.1. Existencia de cargas registrales preferentes y estado actual del inmueble. Documentación disponible. Se entiende que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o que no existan títulos. Las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes entendiéndose por el solo hecho de participar en la subasta, que el licitador los admite y queda subrogado en la responsabilidad derivada de aquellos, si el remate se adjudicare a su favor.

La certificación registral y, en su caso, la titulación y demás información sobre el inmueble estará a disposición de los interesados a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado. Si fuera posible, deberán constar la identificación de la finca o fincas objeto de la subasta, sus datos registrales, incluido el código registral único, y la referencia catastral si la tuvieran, así

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

Si estuvieran operativos, el Portal de Subastas se comunicaría, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que este confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas que se mantendría permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y sería servida a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si la finca estuviera identificada en bases gráficas, se dispondría la información de estas, la referencia catastral si estuviera incorporada a la finca e información gráfica, urbanística o medioambiental asociada a la finca en los términos legalmente previstos, si ello fuera posible. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta.

D.2. Información sobre la situación posesoria. Existencia de ocupantes en el inmueble. Tercer poseedor. La situación posesoria de la finca, que consta en el expediente judicial es la que figura en los datos de cada lote subastado. Se puede informar a la oficina judicial que ha señalado la subasta si hay otras personas que ocupen el inmueble. Deberá identificarlas a fin de que, si así se acordara, se les pueda notificar la existencia del procedimiento de ejecución y puedan presentar en el plazo de diez días ante la oficina judicial que ha señalado la subasta los títulos o documentos que justifiquen su posesión.

La parte ejecutante puede pedir que, antes de anunciarse la subasta, el tribunal declare que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución. La petición se tramitará con arreglo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 675 y el Tribunal accederá a ella y hará, por medio de auto no recurrible, la declaración solicitada, cuando el ocupante u ocupantes puedan considerarse de mero hecho o sin título suficiente. En otro caso, declarará, también sin ulterior

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

recurso, que el ocupante u ocupantes tienen derecho a permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquirente para desalojar a aquéllos.
Si antes de que se venda o adjudique en la ejecución un bien inmueble y después de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, pasara a bien a poder de un tercer poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Oficina judicial, lo que se acordará por el/la letrado/a de la Administración de justicia sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores. Se considerará, asimismo, tercer poseedor a quien, en el tiempo a que se refiere el apartado anterior, hubiere adquirido solamente el usufructo o dominio útil de la finca hipotecada o embargada, o bien la nuda propiedad o dominio directo.
D.3. Petición de inspección del inmueble. Reducción de la deuda hipotecaria hasta un dos por ciento del valor por el que el bien fuera adjudicado. Durante el periodo de licitación cualquier interesado en la subasta puede solicitar del Tribunal inspeccionar el inmueble o inmuebles ejecutados, quien lo comunicará a quien estuviere en la posesión, solicitando su consentimiento. Cuando el poseedor consienta la inspección del inmueble y colabore adecuadamente ante los requerimientos del Tribunal para facilitar el mejor desarrollo de la subasta del bien, el deudor podrá solicitar al Tribunal una reducción de la deuda de hasta un 2 por cien del valor por el que el bien hubiera sido adjudicado si fuera el poseedor o éste hubiera actuado a su instancia. El Tribunal, atendidas las circunstancias, y previa audiencia del ejecutante por plazo no superior a cinco días, decidirá la reducción de la deuda que proceda dentro del máximo deducible.

E.- APROBACION DE REMATE Y ADJUDICACIÓN. RESERVA DE POSTURA
E.1. Aprobación de remate. Si la mejor postura fuera igual o superior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el/la letrado/a de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate. No se permite realizar posturas ofreciendo pagar el precio de modo aplazado.

E.2. Aprobación de la reserva de postura. En el caso de que el mejor licitador no completara el precio ofrecido, a solicitud del/la letrado/a de la Administración de Justicia, el Portal

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

de Subastas le remitirá información certificada sobre el importe de la siguiente puja por orden decreciente y la identidad del postor que la realizó, siempre que este hubiera optado por la reserva de postura a que se refiere el párrafo segundo y que se cumplan las condiciones establecidas por el apartado 1 del artículo 652 LEC.

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

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

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

E.4. Traslado a la parte demandada para mejora de postura. Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 % del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá la parte demandada, en el plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES, presentar a otra persona que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 60% del valor del bien a efectos de subasta o que, aun siendo inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

La persona indicada por el demandado en su escrito deberá haber ingresado previamente en la cuenta de depósitos y consignaciones el importe equivalente al del depósito exigido para participar en la subasta y tendrá un plazo de diez días para pagar el resto del precio ofrecido. Ese plazo se computará a partir del día en que se haya efectuado el

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

ingreso. Si no efectuara el pago en ese plazo perderá el depósito realizado, que se aplicará a los fines de la ejecución, y se acordará la celebración de una nueva subasta, si fuera necesaria. Ello sin perjuicio de que, si la mejora es por la cantidad suficiente para lograr la completa satisfacción del crédito del ejecutante, se practique la correspondiente liquidación a los efectos de ingresar la cantidad que falte o devolverle el sobrante que resulte. El ingreso del resto deberá efectuarse también en el plazo de diez días, con apercibimiento de pérdida del depósito.

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

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

IMPORTANTE. El plazo conferido a la parte demandada para mejorar el precio resultante de la subasta comenzará a contar automáticamente desde la fecha de finalización de la subasta y sin necesidad de notificación expresa. Tendrá un plazo de diez días hábiles siguientes al día del cierre. De modo que, si transcurridos esos días desde la finalización de la subasta, la parte demandada no ha presentado a nadie, se informará al mejor postor para que ingrese el resto del precio ofrecido, siempre que supere el 50 por ciento del valor de subasta o la cantidad reclamada por todos los conceptos, si fuera inferior.

E.5. Pujas inferiores al 50 por ciento del valor de subasta. Aprobación o no del remate. Vivienda habitual de la parte demandada.

Cuando la parte demandada no haga uso de la facultad de mejora o ésta no haya tenido efecto, se aprobará el remate del bien en favor del mejor postor, aunque se haya subastado conjuntamente con otros bienes, siempre que la cantidad que se ofrezca por él sea igual o superior al 50 por ciento de su valor de subasta. No obstante, también se aprobará el remate

por la cantidad suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, sin que pueda ser inferior al 40 por ciento del valor de subasta. En este caso, la adjudicación del bien supondrá la terminación de la ejecución por completa satisfacción del ejecutante, quedando liberados el resto de los bienes que pudieran garantizar el pago de lo reclamado.

Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el letrado o letrada de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación o no aprobación del remate suponga para el deudor, para el propio ejecutante o para terceros acreedores con sus derechos inscritos, y el beneficio que de ella obtenga el acreedor.

Tratándose de la vivienda habitual del deudor, no se aprobará el remate por cantidad inferior al 70 por ciento de su valor de subasta, salvo que se haga por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos. En este caso, no se podrá aprobar el remate de la vivienda por menos del 60 por ciento de ese valor. Cuando el ejecutante haya sido el mejor postor ofreciendo un precio que no cumpla esas condiciones, el letrado o letrada de la Administración de Justicia, si la parte demandada no hace uso de su facultad de mejora, procederá a aprobar el remate de la vivienda por el 70 por 100 del valor de subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos si fuera inferior a ese porcentaje, con un mínimo del 60 por 100 de su valor de subasta.

E.6. Subasta sin postores.

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

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

supondrá la terminación de la ejecución por completa satisfacción del ejecutante, quedando liberados el resto de los bienes que pudieran garantizar el pago de lo reclamado.

Si la petición de adjudicación fuera por importe inferior, el letrado o letrada de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación o no aprobación del remate suponga para el deudor, para el propio ejecutante o para terceros acreedores con sus derechos inscritos, y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. Contra el decreto que apruebe o deniegue el remate cabe recurso directo de revisión ante el tribunal que dictó la orden general de ejecución.

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

E.7. Cesión de remate por ejecutante y acreedores posteriores. Forma de efectuarla. Existencia de sobreprecio. Solo el ejecutante o los acreedores posteriores tienen la facultad de ceder el remate a otra persona para que sea ésta la adjudicataria del bien.

Una vez concluida la subasta, la cesión puede hacerse en cualquier momento. Si no se hubiera efectuado con anterioridad, la cesión se deberá efectuar en el plazo de cinco días que deberá conceder 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.

La cesión puede efectuarse mediante escrito firmado por cedente y cesionario al que se adjuntarán los documentos que permitan acreditar la identidad, facultades y representación de los firmantes, si no constaran ya en el expediente.

Si la cesión ha sido mediante precio, se acreditará documentalmente el pago de la cantidad total por la que el cesionario hubiera obtenido la cesión. El precio de la cesión de remate podrá ser inferior al del remate o adjudicación sin perjuicio de que la minoración de deuda para el ejecutado

deberá corresponderse con el importe total del remate o adjudicación.

Si hubiera sobreprecio también se aplicará a los fines de la ejecución, y así se hará constar en el decreto de adjudicación como un concepto distinto del precio de adjudicación. Si, a consecuencia de ese sobreprecio, existiera sobrante respecto al crédito total reclamado, se requerirá al ejecutante para que proceda a su ingreso en la cuenta del juzgado en el plazo de diez días. Si no efectuara el pago en el plazo de diez días, se declarará la quiebra de la subasta y se descontará del crédito del ejecutante el importe equivalente al depósito exigido a los demás postores para participar en esa subasta, corriendo a su cargo los gastos de celebración de la nueva subasta.

E.8. Hipoteca del derecho del rematante. Suspensión del plazo para pagar el resto del precio de remate. Cuando se le reclame para constituir la hipoteca a que se refiere el número 12 del artículo 107 de la Ley Hipotecaria (el derecho del rematante sobre los inmuebles subastados en un procedimiento judicial) el/la letrado/a de la Administración de Justicia expedirá inmediatamente testimonio del decreto de aprobación del remate, 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 entregado el testimonio al solicitante.

E.9. Decreto de adjudicación del bien subastado. Aprobado el remate y consignado, cuando proceda, en la cuenta de depósitos y consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, 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.

F. ENTREGA DEL INMUEBLE

F.1. Entrega forzosa de la posesión del inmueble. Existencia de ocupantes. Si el adquirente lo solicita, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado. Si el inmueble estuviera ocupado, el/la letrado/a de la Administración de justicia acordará de inmediato el lanzamiento cuando el tribunal haya resuelto que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda.

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera resuelto sobre el derecho a permanecer en él, el adquirente podrá pedir al tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

La petición de lanzamiento a que se refiere el párrafo anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el/la letrado/a de la Administración de justicia dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieran sin justa causa. El auto que resolviera sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.

Y en cumplimiento de lo acordado libro el presente en SALAMANCA, a seis de julio de dos mil veintiséis.

EL LETRADO 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.