ADMINISTRACION DE JUSTICIA

**Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Llíria. Plaza nº 7**

Calle MANUEL LOPEZ VARELA, 10 , 46160, Llíria, Tlfno.: 962718110, Fax: 962718119, Correo electrónico: limi07_val@gva.es

**N.I.G:** 4614741120230001426
**Tipo y número de procedimiento: Ejecución hipotecaria 215/2023.**
**Materia:** Otras cuestiones de dº hipotecario y registral

**Demandante** D./Dª.INVERSIONES PEREZ KAHER S.L.
**Abogado/a:** D.JULIO GARCIA CARRERA
**Procurador/a:** D.EVA MARIA TELLO CALVO

**Demandado** D./Dª.JAREZ SL y VICENTE NARVAEZ PARDO
**Abogado/a:**
**Procurador/a:**

EDICTO

**Letrado de la Administración de Justicia** D./Dª.EVA MARIA GENES BAYONA hago saber:

***E D I C T O***

Dª. EVA MARIA GENES BAYONA, LETRADO/A ADMN. DE JUSTICIA del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION Nº 7 DE LLIRIA, HAGO SABER: QUE EN EL PROCEDIMIENTO DE Ejecución hipotecaria [EJH] - 000215/2023, instado por el Ejecutante INVERSIONES PEREZ KAHER S.L, EN RECLAMACIÓN DE 1.332.536,99 EUROS EN CONCEPTO DE PRINCIPAL E INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS VENCIDOS, MAS 399.761,1 EUROS, FIJADOS PRUDENCIALMENTE PARA GASTOS, INTERESES Y COSTAS DE LA EJECUCIÓN, EN EL CUAL SE HA ACORDADO SACAR A LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA LOS SIGUIENTES BIENES en un ÚNICO LOTE por importe total de 1.582.400 euros:

GENERALITAT VALENCIANA

1.- FINCA REGISTRAL NÚMERO 33.235 del municipio de Bétera inscrita en el tomo 2479 libro 425 folio 135 CRU: 46043001210346
Urbana vivienda Tipo A en Avenida de la Constitución nº 36 planta baja
Referencia castastral: 8452509YJ1885S0011ZJ

VALOR DE TASACIÓN: 295.000 EUROS

Código Seguro de verificación ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | EVA MARIA GENES BAYONA | | FECHA HORA | 05/02/2026 10:20:14 |
| ID.FIRMA | idFirma | ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C | PÁGINA | 1/10 |

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

2.- FINCA REGISTRALNÚMERO 33.236 del municipio de Bétera inscrita en el tomo 2479 libro 425 folio 89 CRU: 46043001210353
Urbana vivienda Tipo B en Avenida de la Constitución nº 36 planta primera
Referencia castastral: 8452509YJ1885S0002GA

VALOR DE TASACIÓN: 312.000 EUROS

3.- FINCA REGISTRAL NÚMERO 33.237 del municipio de Bétera inscrita en el tomo 2479 libro 425 folio 92 CRU: 46043001210360
Urbana vivienda Tipo B en Avenida de la Constitución nº 36 planta segunda
Referencia castastral: 8452509YJ1885S0003HS

VALOR DE TASACIÓN: 275.200 EUROS

4.- FINCA REGISTRAL NÚMERO 33.238 del municipio de Bétera inscrita en el tomo 2479 libro 425 folio 95 CRU: 46043001210377
Urbana vivienda Tipo B en Avenida de la Constitución nº 36 planta tercera
Referencia castastral: 8452509YJ1885S0004JD.

VALOR DE TASACIÓN: 275.200 EUROS

5.- FINCA REGISTRAL NÚMERO 33.239 del municipio de Bétera inscrita en el tomo 2479 libro 425 folio 98 CRU: 46043001210384
Urbana vivienda Tipo C en Avenida de la Constitución nº 36 planta ático
Referencia castastral: 8452509YJ1885S0005KF

VALOR DE TASACIÓN: 320.000 EUROS

6.- FINCA REGISTRAL NÚMERO 33.240 del municipio de Bétera inscrita en el tomo 2479 libro 425 folio 101 CRU: 46043001210391
GARAJE Y TRASTERO T-1 en Avenida de la Constitución nº 36 planta semisótano plaza 1 trastero T-1
Referencia castastral: 8452509YJ1885S0006LG

VALOR DE TASACIÓN: 21.000 EUROS

7.- FINCA REGISTRAL NÚMERO 33.241 del municipio de Bétera inscrita en el tomo 2479 libro 425 folio 104 CRU: 46043001210407
GARAJE Y TRASTERO T-2 en Avenida de la Constitución nº 36 planta semisótano plaza 2 Trastero T-2.
Referencia castastral: 8452509YJ1885S0007BH

GENERALITAT VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | EVA MARIA GENES BAYONA | | FECHA HORA | 05/02/2026 10:20:14 |
| ID.FIRMA | idFirma | ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C | PÁGINA | 2/10 |

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

VALOR DE TASACIÓN: 21.000 EUROS

8.- FINCA REGISTRAL NÚMERO 33.242 del municipio de Bétera inscrita en el tomo 2479 libro 425 folio 107 CRU: 46043001210414
GARAJE Y TRASTERO T-3 en Avenida de la Constitución nº 36 planta semisótano plaza 3
Referencia castastral: 8452509YJ1885S0008ZJ

VALOR DE TASACIÓN: 21.000 EUROS

9.- FINCA REGISTRAL NÚMERO 33.243 del municipio de Bétera inscrita en el tomo 2479 libro 425 folio 135 CRU: 46043001210421
GARAJE Y TRASTERO T-4 en Avenida de la Constitución nº 36 planta semisótano Plaza 4 trastero T-4
Referencia castastral: 8452509YJ1885S0009XK

VALOR DE TASACIÓN: 21.000 EUROS

10.- FINCA REGISTRAL NUMERO 33.244 del municipio de Bétera inscrita en el tomo 2479 libro 425 folio 113 CRU: 46043001210438
GARAJE Y TRASTERO T-5 en Avenida de la Constitución nº 36 planta semisótano plaza 5
Referencia castastral: 8452509YJ1885S0010BH

VALOR DE TASACIÓN: 21.000 EUROS

*Los inmuebles NO tienen la condición de vivienda habitual.*

**CONDICIONES GENERALES DE LA SUBASTA**

La subasta se sujeta a las condiciones generales establecidas por la Ley de enjuiciamiento civil, en sus artículos 643 y siguientes. Se puede acceder a su contenido actualizado a través del siguiente enlace: https://subastas.boe.es

GENERALITAT VALENCIANA

**A.- REQUISITOS PARA PARTICIPAR**

1.- Para tomar parte en la subasta los licitadores se deben cumplir los siguientes requisitos:

1.º Identificarse de forma suficiente.
2.º Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.
3.º Estar en posesión de la correspondiente acreditación, para lo que es necesario haber depositado el 5 por ciento 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 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

Código Seguro de verificación ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | EVA MARIA GENES BAYONA | | FECHA HORA | 05/02/2026 10:20:14 |
| ID.FIRMA | idFirma | ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C | PÁGINA | 3/10 |

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

sistema de consignaciones en sede electrónica de las cantidades necesarias para tomar parte en las subastas judiciales y notariales. http://www.boe.es/boe/dias/2015/11/07/pdfs/BOE-A-2015-12055.pdf

2.-El ejecutante sólo puede tomar parte en la subasta si existen otros licitadores, pudiendo mejorar las posturas que se hicieren. No es necesario que deposite cantidad alguna.

3. Solo el ejecutante o los acreedores posteriores pueden hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el/la letrado/a de la Administración de justicia responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago o consignación del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente. Igual facultad corresponde al ejecutante si solicitase, en los casos previstos, la adjudicación del bien o bienes subastados.

**B.- MOMENTO Y FORMA DE CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA**

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. Este organismo tiene habilitado el teléfono 911114000 para prestar asistencia respecto a las condiciones del depósito para intervenir, dinámica de la subasta y funcionalidades para los interesados y postores. 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 efectuará la numeración de los lotes formados.

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 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 incluíble en la tasación de costas.

3.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 todo caso el Portal de Subastas informará durante su celebración de la existencia y cuantía de las pujas.

GENERALITAT VALENCIANA

4.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.

Código Seguro de verificación ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | EVA MARIA GENES BAYONA | | FECHA HORA | 05/02/2026 10:20:14 |
| ID.FIRMA | idFirma | ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C | PÁGINA | 4/10 |

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

5.ª 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.

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 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. El portal de subastas sólo publicará la puja más alta entre las realizadas hasta ese momento.

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

1. La subasta admite 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, siempre que ésta fuera superior a la mejor realizada hasta ese momento, 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/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.

2. La suspensión de la subasta por un periodo superior a quince días lleva consigo la liberación de los saldos retenidos, 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.

GENERALITAT VALENCIANA

3. En la fecha del cierre de la subasta y a continuación del mismo, 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.

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 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 del apartado 1 del artículo 652.

4. Terminada la subasta y recibida la información, el/la letrado/a de la Administración de justicia dejará constancia de la misma, expresando el nombre del mejor postor y de la postura que formuló.

Código Seguro de verificación ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | EVA MARIA GENES BAYONA | | FECHA HORA | 05/02/2026 10:20:14 |
| ID.FIRMA | idFirma | ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C | PÁGINA | 5/10 |

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 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.

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

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

6. 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**

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

La certificación registral y, en su caso, la titulación y demás información sobre el inmueble estará a disposición de los interesados en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado.

Código Seguro de verificación ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | EVA MARIA GENES BAYONA | | FECHA HORA | 05/02/2026 10:20:14 |
| ID.FIRMA | idFirma | ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C | PÁGINA | 6/10 |

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

La certificación registral, en su caso, podrá consultarse a través del Portal de Subastas. De toda finca objeto de licitación se facilitará desde el Registro correspondiente, a través del Portal de Subastas, la certificación que se hubiera expedido para dar comienzo al procedimiento, así como la información registral actualizada a que se refiere el artículo 667, la referencia catastral si estuviera incorporada a la finca e información gráfica, urbanística o medioambiental asociada a la finca en los términos legalmente previstos, si ello fuera posible.

El Portal de Subastas se comunicará, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que este confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si la finca estuviera identificada en bases gráficas, se dispondrá la información de las mismas. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta.

**.- Información sobre la situación posesoria. Existencia de ocupantes en el inmueble. Tercer poseedor.** La situación posesoria de la finca, que consta en el expediente judicial es la que 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 se les pueda notificar la existencia del procedimiento de ejecución y puedan presentar en el plazo de diez días ante la oficina judicial que ha señalado la subasta los títulos o documentos que justifiquen su posesión.

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

Si antes de que se venda o adjudique en la ejecución un bien inmueble y después de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, pasara a bien a poder de un tercer poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Oficina judicial, lo que se acordará por el/la letrado/a de la Administración de justicia sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores. Se considerará, asimismo, tercer poseedor a quien, en el tiempo a que se refiere el apartado anterior, hubiere adquirido solamente el usufructo o dominio útil de la finca hipotecada o embargada, o bien la nuda propiedad o dominio directo.

GENERALITAT VALENCIANA

**.- 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,

Código Seguro de verificación ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | EVA MARIA GENES BAYONA | | FECHA HORA | 05/02/2026 10:20:14 |
| ID.FIRMA | idFirma | ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C | PÁGINA | 7/10 |

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

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**

**.- 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 cuarenta días, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate

**.- 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.

.- **Existencia de posturas ofreciendo pagar a plazos**. Si sólo se hicieren posturas 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 harán saber al ejecutante quien, en los veinte días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por 100 del valor de salida. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas, con las condiciones de pago y garantías ofrecidas en la misma.

**.- Traslado 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 el ejecutado, en el plazo de diez días hábiles, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo 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 del ejecutante.

Tratándose de inmuebles que constituyan la vivienda habitual del deudor, transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al 60% de su valor de tasación y a la mejor postura.

GENERALITAT VALENCIANA

Tratándose de inmuebles diferentes de la vivienda habitual del deudor, cuando la mejor postura ofrecida sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta y el ejecutado no hubiere presentado postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por ciento o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura.

Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas.

**.- Pujas inferiores al 50 por ciento del valor de tasación. Denegación de la aprobación del remate.** Si la mejor postura no supera el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, no

Código Seguro de verificación ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | EVA MARIA GENES BAYONA | | FECHA HORA | 05/02/2026 10:20:14 |
| ID.FIRMA | idFirma | ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C | PÁGINA | 8/10 |

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

cubre la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas, 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 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 del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor.

Cuando el/la letrado/a de la Administración de justicia deniegue la aprobación del remate, dará traslado al acreedor 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.

**.- Subasta sin postores**. Si en la subasta no hubiera ningún postor, el acreedor puede, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien. El plazo comienza a contar desde el día siguiente a la fecha de cierre de la subasta

Si no se trata de la vivienda habitual del deudor, el acreedor puede pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

Si se trata de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciera uso de esa facultad, el/la letrado/a de la Administración de Justicia procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado..

**.- Cesión de remate por ejecutante y acreedores posteriores. Forma de efectuarla.** Sólo el ejecutante y los acreedores posteriores pueden participar en la subasta reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el/la letrado/a de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario. El cesionario deberá aceptar la cesión, previa o simultáneamente al pago del precio del remate, que deberá acreditarse documentalmente.

**.- 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.

GENERALITAT VALENCIANA

**.- 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**


Código Seguro de verificación ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | EVA MARIA GENES BAYONA | | FECHA HORA | 05/02/2026 10:20:14 |
| ID.FIRMA | idFirma | ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C | PÁGINA | 9/10 |

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

**.- 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.

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 apartado 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 comparecieren sin justa causa. El auto que resolviere 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.

En Llíria, a 05 de febrero de 2026.

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, fuera de los casos previstos en una Ley, solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.*

*Los datos personales incluidos en esta resolución, y en los documentos adjuntos a la misma, no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines distintos a los previstos en las leyes.*

GENERALITAT VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | EVA MARIA GENES BAYONA | | FECHA HORA | 05/02/2026 10:20:14 |
| ID.FIRMA | idFirma | ES391J00022974-YQ8K387X9CB6XDB1B1SEAY581PB1SEAY581P3C1C | PÁGINA | 10/10 |