Administración de Justicia

SECCIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE MADRID. PLAZA Nº 31
Calle Rosario Pino 5 , Planta 11 - 28020
Tfno: 914932916
Servicio Común Tramitación:
Servicio Común Ejecución: SCEJ.instanc031@madrid.org
42010630
NIG: 28.079.00.2-2025/0301847
Procedimiento: Ejecución Hipotecaria 235/2025
Materia: Otras cuestiones de Dº hipotecario y registral
SUBASTAS RAF (91.4933348)
Ejecutante: CAIXABANK SA
PROCURADOR D./Dña. GEMMA DONDERIS DE SALAZAR
Ejecutado: D./Dña. PABLO MAURICIO GUERRERO POZO
D./Dña. BELGICA ANABEL GARCIA MERA

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **08902910556322761544 81**

EDICTO

DÑA. NATALIA HERMOSO DE MENA, LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA JUSTICIA DESTINADA EN LA SECCION CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE MADRID. PLAZA Nº 31

HAGO SABER:

Que en virtud de lo acordado en resolución del día de la fecha dictado en el procedimiento **Ejecución Hipotecaria nº 235/2025** que se sigue en este Juzgado a instancia de CAIXABANK SA representado por el Procurador D. PABLO MAURICIO GUERRERO POZO contra D./Dña. PABLO MAURICIO GUERRERO POZO y Dña. BELGICA ANABEL GARCIA MERA, 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:

VIVIENDA C/. SANTA FELICIDAD Nº 12-BAJO DERECHA (28017 MADRID)
R.PROPIEDAD Nº 47, FINCA: 5357 CONTINUADORA DE LA FINCA 16191, INSCRIPCIÓN 5ª AMPLIADA POR LA 7ª Y CEDIDA A CAIXABANK SA POR LA INSCRIPCIÓN 1ª DE LA FINCA 5357.
CRU.: 28095000445537 REF. CATASTRAL: 4852204VK4745D0001AK

Vivienda habitual del demandado: SI

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

Madrid

CONDICIONES GENERALES:

1ª.- La tasación o tipo a efectos de subasta de la finca hipotecada es de **277.000,00 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 **actual** de la finca hipotecada.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, tras la modificación efectuada por Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, hasta transcurridos quince años desde la entrada en vigor de esta Ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a cualquier otra persona física o jurídica, la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo

5ª- 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).

6ª - 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).

7ª.- El ejecutante podrá tomar parte en la subasta aunque no existan otros licitadores, sin necesidad de consignar cantidad alguna (art 647.2 de LEC). Necesariamente habrá de hacerlo en las condiciones previatas emn el art. 670 LEC, cuando pretenda adjudicarse los bienes. Finalizada la subasta, no podrá mejorar el precio final ofrecido por el mejor postor. Si no hubiera habido pujas, tampoco podrá solictar la adjudicación de bienes.

8ª - El ejecutante y los acreedores posteriores participan en la subasta con derecho a ceder el remate a un tercero, sin necesidad de manifestación expresa. (art 647.3 de LEC).

9ª- La subasta electrónica se regulará con arreglo a las siguientes reglas (arts. 648, 649, 652 y 653 de LEC) de las que interesa destacar:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **08902910556322761544 81**

Administración de Justicia

9.1ª - La subasta tendrá lugar en el Portal dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado para la celebración electrónica de subastas.

9.2ª- Cada subasta estará dotada con un número de identificación único. No se dará curso a ninguna solicitud de cualquiera de las partes procesales personadas en autos en legal forma relacionada con la celebración electrónica de la subasta si no se indica simultáneamente dicho indicador único.

9.3. ª - 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.

9.4ª - 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 como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta.

Sin embargo, si los demás licitadores han pujado con "reserva de postura" también se mantendrán retenidos los depósitos consignadas por ellos, para que, si el rematante no entregare en plazo el resto del precio, pueda aprobarse el remate en favor del primero 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.

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 adjudicarse el bien o lote en favor del primero 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.

Si, en el plazo fijado, no consignase el rematante el complemento del precio, quedará sin efecto el remate inicial. 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.

En el momento en que, como consecuencia del impago del precio por el primer postor, el Portal de Subastas comunique la identidad del siguiente 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.

Cuando el mejor postor en la subasta haya sido el mismo ejecutante, se devolverán los depósitos de todos los postores que hubieran efectuado reserva de postura, como si el precio de remate ya hubiera sido satisfecho.

La devolución de dichas consignaciones corresponde en todo caso al Portal de Subastas electrónicas del Boletín Oficial del Estado y en ningún caso a esta Oficina Judicial.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **08902910556322761544 81**

Madrid

Administración de Justicia

10ª.- La certificación registral será de acceso por los interesados a través de la página https://sede.registradores.org a través de la comprobación del CSV indicado en el portal de Subastas. No se facilitará acceso a los interesados en la subasta a la certificación registral en sede judicial.

11ª- 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.

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"

CONDICIONES PARTICULARES:

1ª.- Para tomar parte en la subasta los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.1.º Identificarse de forma suficiente según el artículo 648.4º de la LEC (art 647.1 de LEC), indicando si actúan en nombre propio o de terceros, total o parcialmente. Si actúan en representación de varios, informarán sobre el porcentaje de adjudicación que corresponda a cada uno.

Una vez concluida la subasta, quien resultara ser el mejor postor deberá acreditar su representación ante la Oficina judicial que haya intervenido como autoridad gestora de la subasta, salvo que ya constara previamente. Si no lo hiciera en el plazo de tres días y no se ratificara en ella el propio representado, el letrado o letrada de la Administración de Justicia acordará la pérdida de su depósito que se aplicará a los fines de la ejecución, y solicitará al Portal de Subastas que comunique la identidad del siguiente postor con reserva de postura. También ordenará la devolución de los depósitos de los demás postores, quedando sin efecto sus reservas de postura.

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

1.2.º Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta (art 647.1 de LEC).

1.3. º Estar en posesión de la correspondiente acreditación, para lo que será necesario **haber consignado el 20 por ciento** del valor de los bienes (art 669.1 de LEC). Para tomar parte en la subasta los postores deberán, previamente, consignar en la forma establecida en el

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **08902910556322761544 81**

Madrid

Administración de Justicia

apartado 1 del artículo 647, una cantidad equivalente al 20 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). Así mismo, todo licitador acepta las consecuencias de que sus pujas no superen los porcentajes del tipo de subasta establecidos en el art. 670 de la LEC. Se informa de que el plazo para pagar el resto del precio ofrecido y el traslado previsto por ese artículo para que el ejecutado pueda presentar a tercero que mejore el precio resultante de la subasta, comenzará a contar desde la fecha de su cierre, sin necesidad de notificación personal.

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.- El presente edicto surtirá la plenitud de 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 presente edicto también estará 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 Madrid, a 16.07.2026

LA LETRADA DE LA ADMINSTRACIÓN 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 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: **08902910556322761544 81**

Madrid