ADMINISTRACION DE JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

TRIBUNAL DE INSTANCIA
SECCION CIVIL
PLAZA N° 4 DE LUGO

R/ ARMANDO DURÁN S/N
Teléfono: 982 29 48 66
Correo electrónico: instancia4.lugo@xustiza.gal
SERVICIO COMÚN DE EJECUCIÓN
Equipo/usuario: EQS
Modelo: Y00020 EDICTO EJEC.HIPOTECARIA SUBASTA ELECTRÓNICA
N.I.G: 27028 42 1 2025 0001777

EJH EJECUCION HIPOTECARIA 0000060 /2025

Procedimiento origen: /
Sobre: RECLAMACION DE CANTIDAD

EJECUTANTE : ILYAS BUTCHERS SL U
Procurador/a: NEREIDA GARCIA VILAR
Abogado/a: ARTURO CASTRILLO ESCOBAR

EJECUTADO , EJECUTADO : MANUEL QUIROGA QUINTELA, ALMUDENA MORENO ORTIZ
Procurador/a: ,
Abogado/a: ,

EDICTO SUBASTA JUDICIAL

D./Dª DAVID SANTOS RIO, **LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DE** PLAZA N° 4 DE LA SECCION CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE LUGO, **HAGO SABER:**

Que por el PLAZA N° 4 DE LA SECCION CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA de LUGO se tramita procedimiento de EJECUCION HIPOTECARIA número 60 /2025, seguido a instancia de ILYAS BUTCHERS SLU, representada por el/la Procurador/a NEREIDA GARCIA VILAR, contra MANUEL QUIROGA QUINTELA y ALMUDENA MORENO ORTIZ, en reclamación de 128.605,86 euros, en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros 38.581,75 euros, presupuestados para intereses y costas. Se anuncia la venta en pública subasta de la/s siguiente/s finca/s propiedad de la persona ejecutada:

*** INMUEBLE DE NATURALEZA URBANA, SITO EN URBANIZACIÓN AS ROZAS, N.° 14 – MATELA – 27150 – OUTEIRO DE REI (LUGO)**

CONDICIONES GENERALES DE LA SUBASTA

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

Las personas licitadoras interesadas disponen de la posibilidad de participar en los términos previstos en la

CVE-: EvYcpdkk69
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

resolución de fecha 13 de octubre de 2016 de la Dirección General de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, publicada en BOE de fecha 28/10/2016. Se establece el procedimiento y las condiciones para la participación por vía telemática en procedimientos de enajenación de bienes a través del portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, haciendo constar esta circunstancia en el edicto anunciando subasta.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBASTA

A.- DATOS DE LOS BIENES SUBASTADOS:

Título de la subasta: **ESCRITURA DE PRESTAMO Y RECONOCIMIENTO DE DEUDA HIPOTECARIO R.D.L. 6/99, otorgada en fecha 29.11.2025 ante el Notario de Lugo, don Germán Aguilera Cristóbal, bajo el número 2.893 de su protocolo.**

Descripción: **FINCA SITUADA EN CAMINO MATELA CON EL NÚMERO 14 MUNICIPIO DE OTERO DE REY, DENOMINADA PARCELA 14, QUE MIDE MIL QUINIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS, CON UNA SUPERFICIE ÚTIL DE CIENTO CINCUENTA Y CINCO METROS, CINCUENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS. LINDA AL: NORTE, DONDE TERMINA EN PUNTA; SUR, FINCA MATRIZ DESTINADA A VIAL; ESTE, FINCA PROPIEDAD DE DOÑA ROSARIO GONZALEZ ROJO; OESTE, PARCELAS NÚMEROS 12 Y 13. ES LA PARCELA CATORCE DE LA FINCA 6692, INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.° 2 DE LUGO, AL TOMO 1030, LIBRO 66, FOLIO 48**

SOBRE ESTA FINCA SE ESTÁ CONSTRUYENDO EL SIGUIENTE EDIFICIO: **VIVIENDA UNIFAMILIAR, COMPUESTA DE PLANTA BAJA Y PLANTA BAJO CUBIERTA, SIENDO LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DE CIENTO SETENTA Y OCHO METROS Y SESENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, Y LA ÚTIL DE CIENTO CINCUENTA Y CINCO METROS Y CINCUENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS. LA PLANTA BAJA OCUPA LA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE CIENTO UN METROS Y TREINTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, Y ÚTIL DE OCHENTA Y NUEVE METROS Y CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS, Y DISTRIBUIDA EN DIVERSAS HABITACIONES Y SERVICIOS, CON UN PORCHE A SU PARTE ANTERIOR, VESTÍBULO Y ESCALERAS; LA PLANTA BAJO CUBIERTA OCUPA LA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE SETENTA Y SIETE METROS Y TREINTA DECÍMETROS CUADRADOS, Y ÚTIL DE SESENTA Y SEIS METROS Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, Y DISTRIBUIDA EN DIVERSAS HABITACIONES Y SERVICIOS. LA FINCA TOTAL CONSERVA LA MISMA SUPERFICIE Y LINDEROS EXPRESADOS.**

CVE-: EvYcpdkk69
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

Número finca registral: **FINCA DE OTERO DE REY N.° 6707, INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.° 2 DE LUGO, AL TOMO 1030, LIBRO 66, FOLIO 103.**

LA HIPOTECA QUE SE EJECUTA CONSTA CONSTITUIDA EN LA INSCRIPCION 9.ª, LA CUAL FUE OBJETO DE UNA FUSION POR ABSORCIÓN EN LA INSCRIPCIÓN 9.ª A FAVOR DE UNICAJA BANCO S.A.; Y CEDIDA LA HIPOTECA POR LA INSCRIPCIÓN 13.ª, A FAVOR DE HOIST FINANCE S.A.R.L.

CRU: **27013000383988**

Referencia catastral: **5748214PH1754N0001ZT**

Valor del bien a efecto de subasta: **318.000,00 €.**

Situación posesoria que consta en el expediente judicial: **NO CONSTA.**

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

Existencia de cargas: **NO CONSTA LA EXISTENCIA DE CARGAS ANTERIORES.**

B.- REQUISITOS PARA PARTICIPAR:

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

1.- Identificarse de forma suficiente.
2.- Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.
3.- Estar en posesión de la correspondiente acreditación, para lo que es necesario haber depositado el 5% del valor de los bienes. Ese depósito se efectúa por los servicios telemáticos de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante retención de saldo en cuenta corriente. No está permitida la participación mediante aval bancario.
4.- La parte ejecutante sólo puede participar en la subasta si existen otras personas licitadoras, pudiendo mejorar las pujas que se hicieren sin que sea necesario que deposite cantidad alguna.
5.- La ejecutante y las personas acreedoras, en caso de existir, pueden pujar reservándose la facultad de ceder el remate a una tercera persona. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el/la Letrado/a de la Administración de justicia responsable de la ejecución, con asistencia de la persona cesionaria, quien deberá aceptarla. Todo ello, de

CVE-: EvYcpdkk69
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

forma previa o simultánea al pago o depósito del precio del remate (adjudicación), que deberá hacerse constar documentalmente. Igual facultad le corresponde a la parte ejecutante si solicitase, en los casos previstos, la adjudicación del bien subastado.

C.- FORMA DE CELEBRACION DE LA SUBASTA:

La subasta electrónica se realizará con sujeción a las siguientes reglas:

1ª.- La subasta tendrá lugar en el Portal de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado para la celebración electrónica de subastas, a cuyo sistema de gestión tendrá acceso todas las Oficinas judiciales. Todos los intercambios de información que se realicen entre las Oficinas judiciales y el Portal de Subastas, se harán de manera telemática. Cada subasta estará dotada con un número de identificación único asignado al expediente, cualquiera que sea el número de lotes de los que esté compuesta. El Portal efectuará la numeración de los lotes formados.
2ª.- La subasta se abrirá a partir de las veinticuatro (24) horas desde la publicación del anuncio en el "Boletín Oficial del Estado", cuando se haya remitido al Portal de Subastas la información necesaria para el comienzo de la misma. Este anuncio contiene exclusivamente la fecha del mismo, la Oficina judicial ante la que se sigue el procedimiento de ejecución, su número de identificación y clase, así como la dirección electrónica que corresponda a la subasta en el Portal de Subastas.
La publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Estado se producirá una vez se haya efectuado el pago de la tasa de publicación por la parte ejecutante, salvo que esté exenta. El coste de la publicación será incluible en la tasación de costas.
3ª.- Una vez abierta la subasta solamente se podrán realizar pujas electrónicas con sujeción a las normas de esta Ley en cuanto a tipos de subasta, consignaciones y demás reglas aplicables. En todo caso, el Portal de Subastas informará durante su celebración de la existencia y cuantía de las pujas.
4ª.- Para poder participar en la subasta electrónica, las personas interesadas deben estar dadas de alta como usuarios del sistema, accediendo al mismo mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos, de forma que en todo caso exista una plena identificación de las personas licitadoras de acuerdo con lo previsto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. El alta se realizará a través del Portal de Subastas mediante mecanismos seguros de

CVE-: EvYcpdkk69
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

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

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

6ª.- Las pujas se enviarán telemáticamente a través de sistemas seguros de comunicaciones al Portal de Subastas, que devolverá un acuse técnico, del momento exacto de la recepción de la puja y de su cuantía, e inclusión de un sello de tiempo. El postor deberá también indicar si consiente o no la reserva a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 652 y si puja en nombre propio o en nombre de un tercero. Son admisibles pujas por importe superior, igual o inferior a la más alta ya realizada, entendiéndose en los dos últimos supuestos que consiente, desde ese momento, la reserva de consignación y serán tenidas en cuenta para el supuesto de que la persona licitadora que haya realizado la puja igual o más alta no deposite finalmente el resto del precio de adquisición. En el caso de que existan pujas por el mismo importe, se seleccionará la primera en el tiempo. El Portal de Subastas sólo publicará la puja más alta entre las realizadas hasta ese momento.

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

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

En el caso de que el/la Letrado/a de la Administración de Justicia tenga conocimiento de que la parte deudora ha declarado concurso, suspenderá mediante decreto la ejecución y

CVE-: EvYcpdkk69
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

procederá a dejar sin efecto la subasta, aunque ésta ya se hubiera iniciado. Tal circunstancia se comunicará inmediatamente al Portal de Subastas.
2.- La suspensión de la subasta por un periodo superior a QUINCE (15) DÍAS lleva consigo la devolución de las consignaciones, llevando la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. La reanudación de la subasta se realizará mediante una nueva publicación del anuncio como si de una nueva subasta se tratase.
3.- En la fecha del cierre de la subasta y tras el cierre, el Portal de Subastas remitirá al/a la Letrado/a de la Administración de Justicia información certificada de la puja telemática que hubiera resultado vencedora, con el nombre, apellidos y dirección electrónica de la persona licitadora. En el caso de que el/la mejor licitador/a no completara el precio ofrecido, el Portal de Subastas remitirá (a solicitud del/de la Letrado/a de la Administración de Justicia y al/a la propia/a Letrado/a), información certificada sobre el importe de la siguiente puja por orden decreciente y la identidad de la persona que realizó la puja, siempre que ésta hubiera optado por la reserva de puja a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del art. 652. En ese momento se liberarán o devolverán las cantidades consignadas por los/as postores/as excepto lo que corresponda al/a la mejor postor/a, que se reservará en depósito como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta.
A quienes hubieran reservado su puja también se retendrán sus depósitos para que, si la persona rematante no entregare en plazo el resto del precio, pueda aprobarse el remate (adjudicación) a favor de los que le sigan, por el orden de sus respectivas pujas y, si fueran iguales, por el orden cronológico en el que hubieran sido realizadas.
Las devoluciones siempre se harán a quien efectuó el depósito con independencia de si hubiere actuado por sí como postor o en nombre de otra persona.
4.- Terminada la subasta y recibida la información, el Letrado de la Administración de Justicia dejará constancia de la misma, expresando el nombre del mejor postor y de la postura que formuló.
5.- En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación a la parte acreedora, podrá la parte deudora liberar sus bienes pagando íntegramente lo que deba a la parte ejecutante por principal, intereses y costas (gastos que se deben cubrir durante un proceso judicial) y liberar los bienes embargados o hipotecados. También el/la tercer/a poseedor/a puede liberar el bien satisfaciendo lo que se deba a la parte ejecutante por principal, intereses y costas,

CVE-: EvYcpdkk69
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien.

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

Se entiende que la persona licitadora acepta como suficiente la titulación existente. Las cargas y gravámenes anteriores al crédito de la parte demandante, si las hubiera, continuarán existiendo, entendiéndose por el sólo hecho de participar en la subasta, la persona licitadora los admite y queda subrogada en la responsabilidad derivada de aquellos si el remate (adjudicación) se adjudicare a su favor. La certificación registral y, en su caso, la titulación y el resto de información sobre el inmueble estará a disposición de las partes interesadas en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado.
A través del Portal de Subastas, desde el Registro correspondiente, se facilitará la certificación de todo el bien inmueble objeto de licitación que se hubiera expedido, para dar comienzo al procedimiento, así como la información registral actualizada a que se refiere el art. 667, la referencia catastral si estuviera incorporado al inmueble e información gráfica, urbanística o medioambiental asociado al bien inmueble, si fuera posible.
El portal de subastas se comunicará a través de sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que éste remita información registral electrónica referida al/a los inmueble/s subastado/s. Esta información se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si el bien inmueble estuviera identificado en bases gráficas, se dispondrá la información de las mismas. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa, transcurridas CUARENTA Y OCHO (48) horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta.

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

NO CONSTA la situación posesoria del bien inmueble, conforme se indica en el decreto convocando a la subasta.

La parte ejecutante y las partes ejecutadas pueden informar a la oficina judicial si hay otras personas que ocupen el inmueble. Deberá identificarlas a fin de que se les pueda

CVE-: EvYcpdkk69
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

notificar la existencia del procedimiento de ejecución y puedan presentar, en el plazo de DIEZ (10) DÍAS ante la oficina judicial que ha señalado la subasta, los títulos o documentos que justifiquen su posesión.
La parte ejecutante puede pedir que, antes de anunciarse la subasta, el Tribunal declare que la/s persona/s ocupante/s no tiene/n derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado (transferida la titularidad) en la ejecución. La petición se tramitará según el artículo 675.3 y el Tribunal accederá a ella y hará la declaración solicitada, por medio de un auto no recurrible, cuando la/s persona/s ocupante/s pueda/n considerarse de mero hecho o sin título suficiente. En otro caso, declarará que la/s persona/s ocupante/s tiene/n derecho a permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder a la futura persona adquirente para desalojar a aquéllas, también sin posible recurso.

- Si antes de que un bien inmueble se venda/adjudique en la ejecución y después de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, el bien pasará a poder de una persona tercera poseedora. Ésta, podrá pedir que se le muestren los autos en la Oficina judicial acreditando la inscripción de su título, lo que se acordará por el/la Letrado/a de la Administración de Justicia sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones posteriores. Se considerará, asimismo, persona tercera poseedora a quien, en el tiempo a que se refiere el apartado anterior, hubiere adquirido solamente el usufructo o dominio útil del inmueble hipotecado o embargado, o bien la nuda propiedad o dominio directo.

G.- PETICIÓN DE INSPECCIÓN DEL INMUEBLE. REDUCCIÓN DE LA DEUDA HIPOTECARIA HASTA UN DOS POR CIENTO DEL VALOR POR EL QUE EL BIEN FUERA ADJUDICADO.

Durante el periodo de licitación cualquier persona interesada en la subasta puede solicitar al Tribunal inspeccionar el/los inmueble/s ejecutado/s, quien lo comunicará a quien estuviere en la posesión, solicitando su consentimiento. Cuando la persona poseedora consienta la inspección del inmueble y colabore adecuadamente ante los requerimientos del Tribunal para facilitar el mejor desarrollo de la subasta del bien, la parte deudora podrá solicitar al Tribunal una reducción de la deuda de hasta un 2 por cien del valor por el que el bien hubiera sido adjudicado, si fuera la persona poseedora o éste

CVE-: EvYcpdkk69
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

hubiera actuado a su instancia. El Tribunal, atendidas las circunstancias, y previa audiencia de la parte ejecutante por plazo no superior a CINCO (5) DÍAS, decidirá la reducción de la deuda que proceda dentro del máximo deducible.

H.- APROBACIÓN DEL REMATE Y ADJUDICACIÓN.

1.- Aprobación de remate. Si la mejor puja fuera igual o superior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia responsable de la ejecución aprobará el remate en favor del/de la mejor postor/a, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente. En el plazo de CUARENTA (40) DÍAS desde la notificación del decreto, la persona rematante (adjudicataria) tendrá que depositar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.

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

3.- Existencia de postores/as. Traslado para mejora de puja. La subasta de bienes hipotecados, sean muebles o inmuebles, se realizará con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) para la subasta de bienes inmuebles. El desarrollo de ésta estará sujeto a lo dispuesto en el art. 670 de la LEC, para el caso de concurrencia de postores/as.

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

CVE-: EvYcpdkk69
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

Transcurrido el indicado plazo sin que la parte ejecutada realice lo previsto en el párrafo anterior, la parte ejecutante podrá pedir la adjudicación del inmueble, en el plazo de CINCO (5) DÍAS, por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor puja.

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

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

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

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

CVE-: EvYcpdkk69
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

No tratándose de la vivienda habitual de la parte deudora, la parte acreedora podrá 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.

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

7.- Hipoteca del derecho de la parte rematante. Suspensión del plazo para pagar el resto del precio de remate. Cuando el rematante reclame su derecho sobre los inmuebles subastados en un procedimiento judicial para constituir hipoteca a que se refiere el artículo 107.2 de la Ley Hipotecaria, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia expedirá inmediatamente copia del decreto de aprobación del remate (adjudicación), aun antes de haberse pagado el precio, haciendo constar la finalidad para la que se expide. La solicitud suspenderá el plazo para pagar el precio del remate, que se reanudará una vez entregada la copia a la parte solicitante.

8.- Decreto de adjudicación del bien subastado. Aprobado el remate (adjudicación) y depositado, cuando proceda, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones, se dictará decreto de adjudicación en el que se exprese que se ha depositado el precio, en su caso, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

I.- ENTREGA DEL INMUEBLE

1.- Entrega forzosa de la posesión del inmueble. Existencia de ocupantes. Si la persona adquirente lo solicita, se le pondrá en posesión del inmueble que no estuviese ocupado. Si el inmueble estuviera ocupado, el/la Letrado/a de la

CVE-: EvYcpdkk69
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

Administración de Justicia acordará de inmediato el desalojo cuando el Tribunal haya resuelto que la/s persona/s ocupante/s no tienen derecho a permanecer en él. Las personas ocupantes desalojadas podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda.
Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera resuelto sobre el derecho a permanecer en él, la persona adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el desalojo de quienes puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente.
La petición deberá efectuarse en el plazo de UN (1) AÑO desde la adquisición del inmueble por la persona que ha adquirido el inmueble, transcurrido el cual la petición de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda. Dicha se notificará a los ocupantes indicados por la persona adquirente con citación a una vista que señalará el/la Letrado/a de la Administración de Justicia dentro del plazo de DIEZ (10) DÍAS, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El tribunal por medio de auto, sin posible recurso, resolverá sobre el desalojo que decretará en todo caso si la/s persona/s ocupante/s citada/s no compareciera/n sin justa causa. El auto que resolviere sobre el desalojo de la/s persona/s ocupante/s de un inmueble dejará a salvo, cualquiera que fuera su contenido, los derechos de las partes interesadas que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.

Y en cumplimiento de lo acordado libro el presente en LUGO a veintitrés de septiembre de dos mil veintiséis.

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Asinado por: SANTOS RIO, DAVID
Data e hora: 24/09/2026 10:16:39

CVE-: EvYcpdkk69
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

MARÍA NÚÑEZ NÚÑEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LUGO Nº 2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria **CERTIFICO:**

DATOS DE LA FINCA

Finca: **6707**
Municipio/Sección: OTERO DE REY
CRU: **27013000383988**

Tipo: URBANA
Estado constructivo: No es obra nueva
VPO: No
Finca vigente: Sí

Superficies
Superficie terreno total: 1590 metros cuadrados
Superficie construida: 178,65 metros cuadrados
Superficie útil: 155,55 metros cuadrados

Linderos
Lindero Norte: DONDE TERMINA EN PUNTA
Lindero Sur: FINCA MATRIZ DESTINADA A VIAL
Lindero Este: FINCA PROPIEDAD DE DOÑA ROSARIO GONZALEZ ROJO
Lindero Oeste: PARCELAS NUMEROS 12 Y 13
Observaciones Linderos: Es la parcela catorce de la finca 6692, folio 48, tomo 1030, libro 66, inscripción 1ª.

Descripción literal de la finca
Sobre esta finca se está construyendo el siguiente edificio: VIVIENDA UNIFAMILIAR, compuesta de planta baja y planta bajo cubierta, siendo la superficie total construida de ciento setenta y ocho metros y sesenta y cinco decímetros cuadrados, y la útil de ciento cincuenta y cinco metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados. La planta baja ocupa la superficie construida de ciento un metros y treinta y cinco decímetros cuadrados, y útil de ochenta y nueve metros y cincuenta decímetros cuadrados, distribuida en diversas habitaciones y servicios, con un porche a su parte anterior, vestíbulo y escaleras; la planta bajo cubierta ocupa la superficie construida de setenta y siete metros y treinta decímetros cuadrados, y útil de sesenta y seis metros y cinco decímetros cuadrados, y distribuida en diversas habitaciones y servicios. La finca total conserva la misma superficie y linderos expresados.

Localización
PARROQUIA MATELA, número sn - Municipio: OUTEIRO DE REI
Nombre finca: PARCELA 14

Coordinación de la finca con catastro
Estado coordinación: No Coordinada

TITULARIDAD

Datos titular
Titular: MANUEL QUIROGA QUINTELA, N.I.F. 33341360P
Porcentaje: 50,000000 %

C.S.V. : 22701312EE960BB0

Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	COMPRAVENTA
Asiento:	Inscripción 8 de fecha 16/02/2006
Fecha documento:	29/11/2005
Notario:	GERMÁN AGUILERA CRISTOBAL

Datos titular

Titular:	ALMUDENA MORENO ORTIZ, N.I.F. 52770804H
Porcentaje:	50,000000 %
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	COMPRAVENTA
Asiento:	Inscripción 8 de fecha 16/02/2006
Fecha documento:	29/11/2005
Notario:	GERMÁN AGUILERA CRISTOBAL

CARGAS PROCEDENCIA

No hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

HIPOTECA

A favor de:	CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA, C.I.F. G37244191
Principal:	200.000,00 euros
Fecha de inicio:	17/12/2005
Fecha de vencimiento:	17/12/2035
Duración:	360 meses
Asiento:	Inscripción 9 de fecha 16/02/2006
Fecha documento:	29/11/2005
Notario:	GERMÁN AGUILERA CRISTOBAL

Certificaciones de carga

Fecha certificación:	10/07/2025
Título:	CERTIFICACIÓN JUDICIAL
Protocolo/Juicio:	60/2025
Notario/Juzgado:	JUZGADO 1ª INSTANCIA Nº 4

MODIFICADA por la inscripción 11

CEDIDA por la inscripción 13

ANOTACION

A favor de:	TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL URE 28/16 DE MADRID, C.I.F. Q28190181
Porcentaje:	50,000000 %
Tipo anotación:	Embargo administrativo
Capital principal:	12.191,40 euros
Asiento:	Anotación A de fecha 05/04/2019
Administración:	TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL EN MADRID
Fecha documento:	12/03/2019

Certificaciones de carga

Fecha certificación:	05/04/2019
Título:	CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

PRORROGADA por la anotación F

ANOTACION

C.S.V. : 22701312EE960BB0

A favor de: DELEGACION ESPECIAL DE LA AEAT DE GALICIA, C.I.F. Q2826000H
Porcentaje: 50,000000 %
Tipo anotación: Embargo administrativo
Capital principal: 30.811,75 euros
Asiento: Anotación B de fecha 04/09/2019
Administración: AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
Fecha documento: 20/08/2019
Certificaciones de carga
Fecha certificación: 04/09/2019
Título: CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
PRORROGADA por la anotación H

ANOTACION
A favor de: TESORERIA GENERAL S.S. URE 27/03, N.I.F. Q2769002C
Porcentaje: 50,000000 %
Tipo anotación: Embargo administrativo
Capital principal: 6.533,63 euros
Asiento: Anotación C de fecha 15/10/2019
Administración: TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL EN LUGO
Fecha documento: 24/09/2019
Certificaciones de carga
Fecha certificación: 15/10/2019
Título: CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
PRORROGADA por la anotación I

AFECCION
Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 25/05/2021

ANOTACION
A favor de: XUNTA DE GALICIA, Otros S1511001H
Porcentaje: 50,000000 %
Tipo anotación: Embargo administrativo
Capital principal: 1.695,60 euros
Asiento: Anotación E de fecha 19/09/2022
Administración: AXENCIA TRIBUTARIA DE GALICIA
Fecha documento: 28/07/2022
Certificaciones de carga
Fecha certificación: 19/09/2022
Título: CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

AFECCION
Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 19/09/2022

PRORROGA ANOTACION
A favor de: TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL URE 28/16 DE MADRID, C.I.F. Q28190181
Porcentaje: 50,000000 %
Tipo anotación: Embargo administrativo
Capital principal: 12.191,40 euros

C.S.V. : 22701312EE960BB0

Asiento: Anotación F de fecha 03/04/2023
Administración: TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL EN MADRID
Fecha documento: 14/03/2023
Certificaciones de carga
Fecha certificación: 03/04/2023
PRORROGADA la anotación A

AFECCION
Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 03/04/2023

ANOTACION
A favor de: TESORERIA GENERAL S.S. URE 27/03, N.I.F. Q2769002C
Porcentaje: 50,000000 %
Tipo anotación: Embargo administrativo
Capital principal: 14.923,27 euros
Asiento: Anotación G de fecha 02/06/2023
Administración: TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL EN LUGO
Fecha documento: 05/05/2023
Certificaciones de carga
Fecha certificación: 02/06/2023
Título: CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
PRORROGADA por la anotación I

AFECCION
Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 02/06/2023

PRORROGA ANOTACION
A favor de: DELEGACION ESPECIAL DE LA AEAT DE GALICIA, C.I.F. Q2826000H
Porcentaje: 50,000000 %
Tipo anotación: Embargo administrativo
Capital principal: 30.811,75 euros
Asiento: Anotación H de fecha 26/09/2023
Administración: AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
Fecha documento: 05/09/2023
PRORROGADA la anotación B

PRORROGA ANOTACION
A favor de: TESORERIA GENERAL S.S. URE 27/03, N.I.F. Q2769002C
Porcentaje: 50,000000 %
Tipo anotación: Embargo administrativo
Capital principal: 6.533,63 euros
Asiento: Anotación I de fecha 17/10/2023
Administración: TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL EN LUGO
Fecha documento: 20/09/2023
Certificaciones de carga
Fecha certificación: 25/10/2023
PRORROGADA la anotación C

PRORROGA ANOTACION

C.S.V. : 22701312EE960BB0

A favor de: TESORERIA GENERAL S.S. URE 27/03, N.I.F. Q2769002C
Porcentaje: 50,000000 %
Tipo anotación: Embargo administrativo
Capital principal: 14.923,27 euros
Asiento: Anotación I de fecha 17/10/2023
Administración: TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL EN LUGO
Fecha documento: 20/09/2023
Certificaciones de carga
Fecha certificación: 25/10/2023
PRORROGADA la anotación G

HIPOTECA
A favor de: UNICAJA BANCO SA, C.I.F. A93139053
Porcentaje: 0,000000 %
Principal: 200.000,00 euros
Fecha de inicio: 17/12/2005
Fecha de vencimiento: 17/12/2035
Duración: 360 meses
Asiento: Inscripción 11 de fecha 26/12/2023
Fecha documento: 19/10/2023
Modificación la inscripción 9
CEDIDA por la inscripción 13

AFECCION
Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 26/12/2023

AFECCION
Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 09/07/2025

CESION HIPOTECA
A favor de: HOIST FINANCE S.À.R.L., C.I.F. N0360649H
Capital principal: 200.000,00 euros
Fecha de inicio: 17/12/2005
Fecha de vencimiento: 17/12/2035
Duración: 360 meses
Asiento: Inscripción 13 de fecha 09/07/2025
Fecha documento: 26/05/2025
Notario: ANTONIO PÉREZ-COCA CRESPO
CEDIDA la inscripción 9

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO
No hay documentos pendientes de despacho

LUGO a 10/07/2025 16:03:31.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

C.S.V. : 22701312EE960BB0

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

C.S.V. : 22701312EE960BB0

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA NÚÑEZ NÚÑEZ registrador/a titular de REGISTRO DE LUGO Nº 2 a día diez de julio del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 22701312EE960BB0

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

C.S.V. : 22701312EE960BB0

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

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5748214PH1754N0001ZT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: UR ROZAS, AS- MATELA 14 27150 OUTEIRO DE REI [LUGO]

Clase: Urbano
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 385 m2 **Año construcción:** 2001

Valor catastral: [2026]	**110.498,24 €**
Valor catastral suelo:	5.649,05 €
Valor catastral construcción:	104.849,19 €

Titularidad:

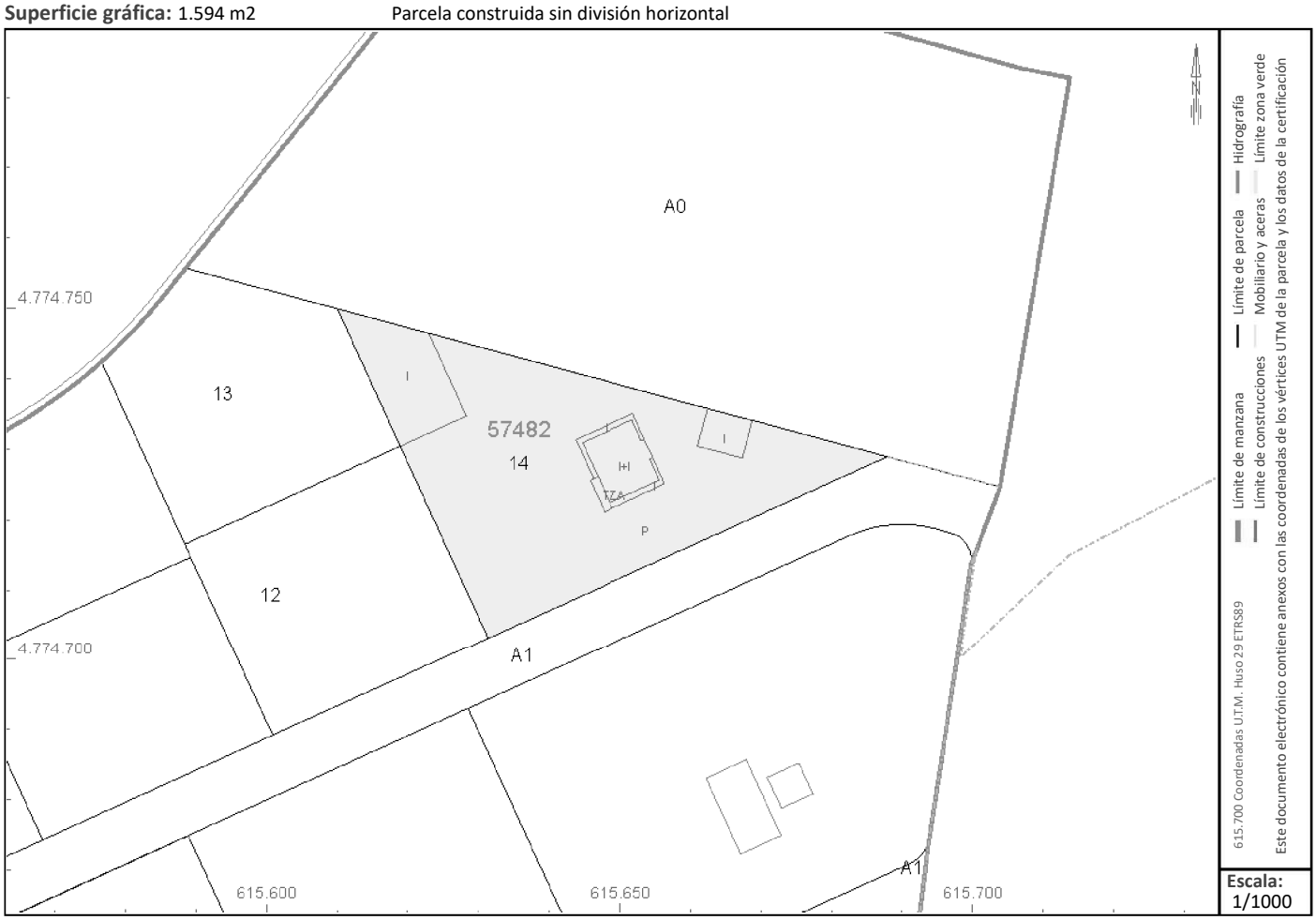
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
MORENO ORTIZ ALMUDENA	52770804H	50,00% de propiedad	CL JORGE JUAN 35 Es:1 Pl:04 Pt:DR SANT VICENT DEL RASPEIG 03690 SAN VICENTE DEL RASPEIG/SANT V [ALICANTE]
QUIROGA QUINTELA MANUEL	33341360P	50,00% de propiedad	PZ CASTELO [DO] 3 27120 CASTROVERDE [LUGO]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
/00/01	VIVIENDA	99	/+1/01	VIVIENDA	75
/00/02	APARCAMIENTO	36	/00/01	ALMACEN	175

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.594 m2 Parcela construida sin división horizontal



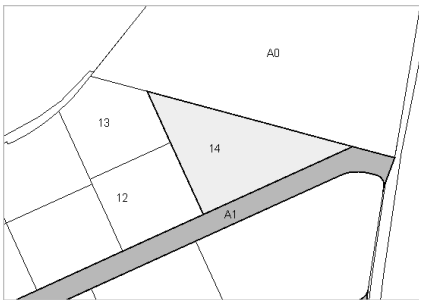
Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: ORGANO JUDICIAL TRAMITADOR DEL EXPEDIENTE
Finalidad: 60 2025
Fecha de emisión: 14/10/2026

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **FW1Y8F91DQ8VH712** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 14/10/2026

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5748214PH1754N0001ZT

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

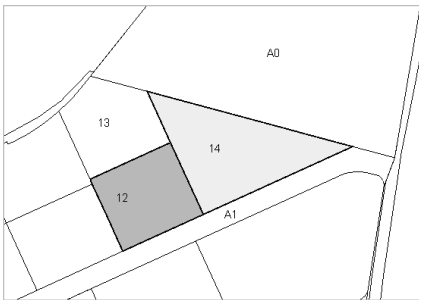


Referencia catastral: 57482A1PH1754N0001JT

Localización: UR ROZAS, AS- MATELA
OUTEIRO DE REI [LUGO]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE OTERO REY	P2703900G	LG OTERO REY 27150 OUTEIRO DE REI [LUGO]

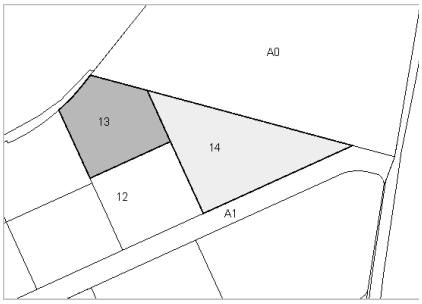


Referencia catastral: 5748212PH1754N0001ET

Localización: UR ROZAS, AS- MATELA 12 URB. AS ROZAS
OUTEIRO DE REI [LUGO]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
LOUREIRO RIVAS RAQUEL	33546020Z	UR ROZAS, AS- MATELA 12 27150 OUTEIRO DE REI [LUGO]

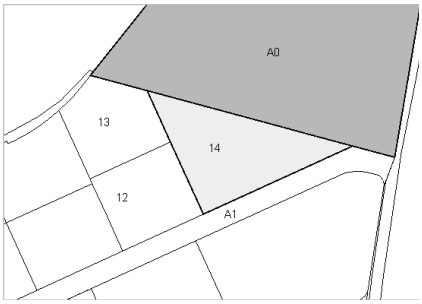


Referencia catastral: 5748213PH1754N0001ST

Localización: UR ROZAS, AS- MATELA 13
OUTEIRO DE REI [LUGO]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
LIZ LOPEZ JESUS	33558233Z	LG FRIOLFE 51 LUGAR FRIOLFE 27363 O PARAMO [LUGO]



Referencia catastral: 57482A0PH1754N0001IT

Localización: UR ROZAS, AS- MATELA
OUTEIRO DE REI [LUGO]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
GONZALEZ ROJO ROSARIO	33605176Z	RU OURENSE 41 Es:1 Pl:04 Pt:A 27004 LUGO [LUGO]

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **FW1Y8F91DQ8VH712** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 14/10/2026