



**AL TRIBUNAL DE INSTANCIA SECCIÓN DE LO MERCANTIL PLAZA Nº 4 DE
CARTAGENA**

ISAAC ABAD GARRIDO, en su condición de Administrador Concursal del procedimiento concurso abreviado de acreedores, que se sigue a instancias de José Cayuela Cervantes ante el Tribunal de Instancia Sección de lo Mercantil plaza cuatro de Cartagena, que conoce el procedimiento concursal abreviado número 252/2024, comparecemos y, como mejor proceda en Derecho, **DIGO:**

Primero.- Que, mediante Auto de fecha 21 de marzo de 2.025 se aprobaron las reglas de Liquidación presentads por esta Administración concursal en fecha 6 de marzo de 2.025. El Informe aprobado, prevé la enajenación de cualquier bien o derecho mediante Subasta Judicial Electrónica, conforme a las condiciones de subasta aprobadas en Junta de Jueces de los Juzgados de lo Mercantil de Murcia que se encuentren vigentes en el momento de su realización.

Segundo.- Que por medio del presente escrito, vienen a comunicarse al Juzgado los datos necesarios para dar inicio a la subasta judicial del 50% del bien inmueble propiedad del concursado.

I.- Datos de identificación del inmueble. Lotes nº 1. Formado por el 50% del inmueble ubicado en Cartagena.

El 50% del inmueble, a cuya subasta se procederá, al ser independiente física y registralmente, se han dividido en un lote y es el relacionado a continuación, que incluye además los datos de identificación, el valor de liquidación.

El concursado dispone del 50% del inmueble situado en término municipal de Cartagena consistente en una vivienda y como anejo inseparable una plaza de aparcamiento situada en la planta sótano. Dicho inmueble, está afectado por una



carga hipotecaria, con la entidad Caja Rural Albacete, Ciudad Real y Cuenca, SCC. (GLOBAL CAJA). Dado que el inmueble es independiente, física y registralmente se propone una venta individual.

- **LOTE 1. 50% VIVIENDA Y COMO ANEJO INSEPARABLE PLAZA DE GARAJE Nº 19 Y TRASTERO.** Situación: Edificio en calle Monroy – Santa Lucia nº 21, 4-48, de la ciudad de Cartagena (Murcia).

URBANA: Vivienda piso con anejos. Número veintisiete.- Piso vivienda CUARTO en alto, de un edificio situado en la Manzana 5.5 de la Unidad de Actuación número 4-5-6 de Santa Lucia, término municipal de Cartagena, identificada en el proyecto como E48, con acceso por la escaiera o portal III. Se halla distribuída en diferentes dependencias, lavadero y terraza. Mide una superficie útil de ochenta metros y cinco decímetros cuadrados, siendo la construida de noventa y siete metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados. Linda según se entra en la vivienda: derecha, con vuelos de patio de luces; por la izquierda, con vuelos de zonas comunes de la urbanización; por el fondo, con la vivienda E53 de la escalera V; y por su frente, con rellano, caja de escaleras, hueco de ascensor y en parte con la vivienda E47 en esta misma planta. ANEJOS: Esta vivienda tiene como anejo e inseparable lo siguiente: La Plaza de aparcamiento situada en planta de sótano del edificio, identificada en el proyecto con el número 19, mide una superficie útil de catorce metros y quince decímetros cuadrados. Linda: derecha entrando, con zona de acceso peatonal; por la izquierda entrando, con cuarto trastero número 19; por el fondo, con el cuarto trastero número 28; y por su frente, con zonas comunes para acceso y maniobra de vehículos. Y el cuarto trastero cerrado, ubicado en planta de sótano del edificio, está señalado con el número 19 de proyecto, y mide una superficie útil de ocho metros y setenta decímetros cuadrados. Linda: derecha entrando, con caja de escalera II; por la izquierda entrando, con zonas comunes para acceso y maniobra de vehículos; por el fondo, con la plaza de aparcamiento número 18; y por su frente, con la plaza de aparcamiento número 19. CUOTA.- Se le asigna una cuota de participación en el total edificio de 1,355%.

Finca 33416. Tomo 3271, libro 572, folio 210. Registro de la Propiedad Nº 4 de Cartagena. Referencia catastral: 9335601XG7693N0027QL.



URBANA. GARAJE Y TRASTERO. Número setenta y tres. Plaza de aparcamiento, en construcción, de un edificio situado en la Manzana 5.5 de la Unidad de Actuación número 4-5-6 de Santa Lucía, término municipal de Cartagena, situada en planta de sótano del edificio, identificada en el proyecto con el número 14, mide una superficie útil de doce metros y treinta y cinco decímetros cuadrados. Linda: derecha entrando, con la plaza de aparcamiento número 15; por la izquierda entrando, con la plaza de aparcamiento número 13; por el fondo, con el cuarto trastero número 14; y por su frente, con zonas comunes para acceso y maniobra de vehículos. ANEJO: Esta plaza de aparcamiento tiene como anejo e inseparable lo siguiente: El cuarto trastero cerrado, ubicado en la planta de sótano del edificio, está señalado con el número 14 del proyecto, y mide una superficie útil de seis metros y treinta decímetros cuadrados. Linda: derecha entrando, con el trastero 15; por la izquierda entrando, con el trastero 13; por el fondo, con el número 5; y por su frente, con la plaza de aparcamiento número 14. CUOTA.- Se le asigna una cuota de participación en el total edificio de 0,246%.

Finca 33462. Tomo 3118, libro 506, folio 204 Registro de la Propiedad Nº 4 de Cartagena. Referencia catastral: 9335601XG7693N0073OR

VALOR LIQUIDACIÓN: **52.896 €.**

Dicha vivienda constituye el domicilio habitual del concursado y su familia. Se subasta el 50% de la misma.

Respecto del vehículo Turismo Seat Ibiza. Matrícula MU 2197CF, no se solicita subasta, dado que se comunicó a la administración la baja del mismo, dada la avería del mismo y su nulo valor, con posterioridad a la presentación de las Reglas de Liquidación.

Cuarto.- Condiciones de la Subasta.



El bien descrito se habrá de subastar en 1 lote, y conforme a los criterios que se señalan a continuación, a cuyos efectos presentamos un resumen que pasamos a detallar.

Los interesados tienen derecho a conocer el estado actual, físico y jurídico de los bienes que se subasten. A tal efecto los administradores concursales remitirán a la Sección de Subastas Electrónicas Provinciales toda la información y documentación relevante de que dispongan. La resolución que apruebe el remate o transmita el bien o derecho realizado acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de los créditos concursales que no gocen de privilegio especial, si no se hubiese acordado con anterioridad.

1.- Participación obligatoria del acreedor privilegiado en la subasta. Facultad de ceder el remate. Si el acreedor privilegiado tiene interés en adquirir el bien subastado deberá participar en la subasta señalada. Su intervención se entenderá realizada con la facultad de ceder el remate a un tercero, salvo manifestación en contrario del acreedor privilegiado. El acreedor privilegiado podrá realizar pujas, aunque no concurren más postores. Si no participa en la subasta, se entenderá que no tiene interés en adquirir el bien por dicha vía, sin perjuicio de que pueda interesar su adquisición a través del trámite de venta directa para el caso de que la subasta quede desierta.

2. Depósito necesario para participar. Acreedores privilegiados. Devolución inmediata a los postores. Para tomar parte en la subasta, los postores deberán depositar una cantidad equivalente al 5% del valor fijado para cada lote. En ningún caso, el depósito a realizar será inferior a 1000 euros ni superior a 30.000 euros, cualquiera que sea el valor del lote. El depósito se efectuará mediante retención de saldo de cuenta corriente, en la forma establecida por el Portal de Subastas del BOE, <https://subastas.boe.es>.

Todos los depósitos, salvo el de mejor postor, serán devueltos cuando finalice la subasta. En el caso de que el precio ofrecido por el mejor postor fuera inferior a su depósito, se procederá a la devolución del exceso.



Tratándose de subasta de bienes afectos a créditos con privilegio especial, el acreedor que goce de dicho crédito privilegiado puede quedar exento de realizar el depósito. Para ello, ha de comunicar mediante correo electrónico a la Unidad de Subastas Judiciales de Murcia, la identidad de la persona física que va a representarle en la subasta, justificando su condición. La comunicación puede hacerse desde la remisión de la subasta al BOE y durante la celebración, con una antelación mínima de diez días respecto al del cierre de la subasta.

Si el acreedor privilegiado no realiza la identificación de su representante en el plazo indicado, tendrá que efectuar el correspondiente depósito para participar, que le será devuelto una vez finalizada la subasta, aun en el caso de que resulte ser el mejor postor.

3. Forma de celebración de la subasta. Pago de tasa de publicación por el administrador concursal. Suspensión temporal. La subasta se celebrará a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado, <https://subastas.boe.es>. La subasta admitirá postores durante veinte días naturales a partir de día en que sea abierta. La subasta se publicará con una antelación mínima de veinticuatro horas al momento de su apertura o inicio.

4. Plazos para consignar el resto del precio. Quien resulte mejor postor ha de ingresar el resto del precio ofrecido en los siguientes plazos: Si el lote o bien subastado es un inmueble o vehículo, tiene un plazo de diez días hábiles; si el bien subastado es inmueble, el plazo será de veinte días hábiles. Estos plazos empiezan a contar desde la fecha de finalización de la subasta, sin necesidad de efectuar notificación personal al mejor postor. El ingreso de esa cantidad se efectuará en la cuenta de la Unidad de Subastas Judiciales de Murcia. Efectuada la consignación, la unidad comunicará al juzgado el resultado de la subasta y transferirá a la cuenta del juzgado el importe del precio ofrecido. Seguidamente se dictará por el Juzgado de lo Mercantil el correspondiente auto de adjudicación.

Si en los expresados plazos no se realiza el ingreso del resto del precio ofrecido, el mejor postor perderá su depósito, que se aplicará a los fines del concurso y la subasta resultará quebrada, por lo que se celebrará nuevamente de modo inmediato. En consecuencia, no tendrán efecto las reservas de puja que pudieran



realizar los postores, y todos los depósitos, salvo el del mejor postor, serán devueltos en el momento de finalización de la subasta.

La Unidad de Subastas Judiciales de Murcia remitirá nuevamente al Portal de Subastas la subasta que haya resultado quebrada para que se celebre en las mismas condiciones, salvo en lo que respecta al importe que han de depositar los postores, que podrá ser incrementado a la vista de las circunstancias que concurran.

Solo el acreedor privilegiado puede participar en la subasta con la facultad de ceder el remate a un tercero. Esta cesión deberá efectuarse dentro de los veinte días hábiles siguientes a la finalización de la subasta mediante comparecencia ante el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil, con asistencia del cesionario, el que deberá aceptar la cesión, previa o simultáneamente al pago del precio del remate, que deberá acreditarse documentalmente. No se concederá nuevo plazo para ceder el remate.

5. Subasta desierta. Efectos. En el caso de que no haya postores, se declarará desierta la subasta y se instará a la administración concursal para que proceda a la venta directa del bien por el mejor precio posible. Si no hubiera ofertas, se podrá entregar el bien o lote subastado a una organización sin ánimo de lucro, o, en último término, se procederá a su destrucción.

6.- Facturación.

Una vez abonado la totalidad del importe de la transmisión y a la recepción del Auto o Decreto de adjudicación, el adjudicatario deberá proceder a liquidar el impuesto de transmisiones y actos jurídicos documentados (ITP y AJD) que le corresponda.

7.- Impuestos y Gastos a cargo del adquirente.

Todas las transmisiones de bienes inmuebles que se realicen en la fase de liquidación de este concurso, conllevarán que el adquirente se deberá hacer cargo de todos los gastos e impuestos que se generen como consecuencia de las transmisiones o adjudicaciones, así como cualesquiera I.B.I. o gastos de comunidad de propietarios,



que pudieran estar pendientes de pago, etc.

Quinto.- Cancelación de las cargas.

La resolución que apruebe el remate o transmita el bien o derecho realizado acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales que no gocen de privilegio especial. Tratándose de bienes afectos a éstos últimos se acordará en dicha resolución su cancelación, destinando la cantidad obtenida por la realización del bien al pago del referido crédito con privilegio especial hasta el importe total garantizado y no satisfecho, y de quedar remanente, al pago de los demás créditos.

Por todo lo cual,

SUPlico AL JUZGADO: Que teniendo por presentado este escrito, lo admita, y en su mérito, acuerde iniciar el trámite de subasta judicial de los bienes inmuebles descritos en el presente escrito bajo las condiciones a las que nos referimos en la alegación quinta anterior.

En Murcia a 10 de marzo de 2026.

Administración Concursal
Isaac Abad Garrido