ANEXO - A -

ANEXO A

Ricardo Vázquez Seijas, arquitecto colegiado con el nº 1.218 del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con domicilio profesional en Pza Campo Castelo nº 34 de Lugo y a petición de D. Jose Vázquez Gandoy con DNI 33.822.573-S con domicilio en Rúa Camiño Real nº 45, 1ºIzda de Lugo

Redacta el siguiente **INFORME:**

1.- OBJETO:

Es el del presente informe la posibilidad de división y valoración a precio de mercado de la vivienda sita en la planta segunda o piso primero (rotulado primero izquierda), de la casa número 43-45 de la Avenida del 18 de Julio (hoy Rúa do Camiño Real) de la ciudad de Lugo, y que es la cuarta de dicha planta, contando de izquierda a derecha según se entra en el edificio. Tiene su acceso desde el portal B, o número 45 del edificio y su correspondiente escalera, su superficie útil es de setenta y siete metros y setenta y un decímetros cuadrados, según escritura de Cesión de derechos hereditarios número 207 de veintitrés de enero de dos mil catorce, ante D Manuel Ignacio Castro-Gil Iglesias.

2.- PLANEAMIENTO URBANISTICO:

El planeamiento vigente en Lugo es el Plan Xeral de Ordenación Municipal de Lugo, el cual en su Normativa Urbanística especifica las condiciones de Vivienda Exterior.
Articulo 40. VIVIENDA EXTERIOR:
Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla con las condiciones siguientes:
1. Ocupar una fachada que recaiga sobre alguno de los siguientes espacios:
A) Vía pública o espacio libre público.
B) Espacio libre privado del ámbito de parcela que cumpla con las siguientes condiciones:
a) Resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela; en tipología de edificación de aislada, de bloque o pareada
b) Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar en tipología de edificación en hilera en tipología de vivienda unifamiliar.
C) En tipología de edificación entre medianeras o en manzana cerrada, patio de manzana que cumpla con las siguientes condiciones:
a) En él podrá inscribirse un círculo de diámetro H, siendo H la altura del edificio más desfavorable que configure dicho espacio, y como mínimo 16 m de diámetro, libre de edificaciones.
b) La distancia desde el eje del hueco de dicha pieza al lindero opuesto será superior o igual a la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúa la misma o del cuerpo de edificación enfrentado (construido o no) si éste fuere superior. Esta distancia se medirá desde el suelo de la vivienda que pretende ser considerada exterior.
2. La longitud mínima de fachada en contacto con el espacio exterior será de 6 metros, y al menos dos huecos correspondientes a piezas habitables diferentes.

3. La pieza habitable que de frente al espacio libre público o privado deberá tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de diámetro igualo mayor de 2,50 m tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.
4. Deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad y seguridad que en materia de prevención de incendios determine la normativa sectorial aplicable.

3.- NORMATIVA DE HABITABILIDAD GALICIA.

Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.
Comunidad Autónoma de Galicia «DOG» núm. 53, de 18 de marzo de 2010
Última modificación: 28 de septiembre de 2016 Referencia: DOG-g-2010-90255

I.A.3. Condiciones dimensionales, funcionales y dotacionales.
I.A.3.1. Estancias.
I.A.3.1.1. Condiciones generales.

a) La superficie útil mínima de cada estancia, según el número de ellas, será la siguiente:

N.º estancias	1	2	3	4	5	> 5
Superficie E1 (estancia mayor)	25 m²	16 m²	18 m²	20 m²	22 m²	25 m²
Superficie E2		12 m²	12 m²	12 m²	12 m²	12 m²
Superficie E3			8 m²	8 m²	8 m²	8 m²
Superficie E4				8 m²	8 m²	8 m²
Superficie E5					6 m²	8 m²
Superficie En						6 m²

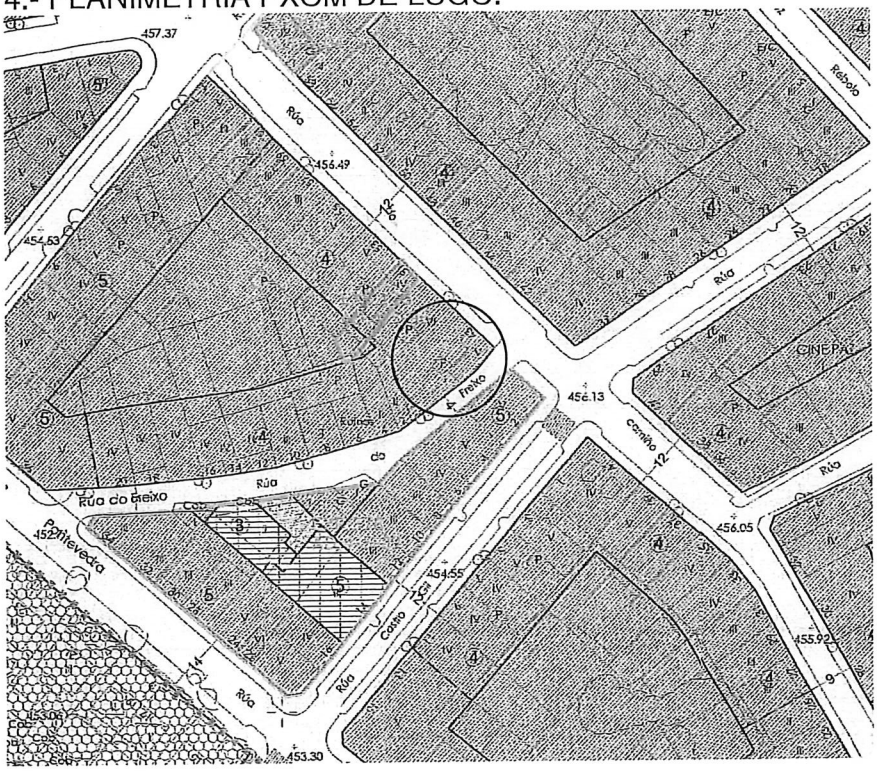
I.A.3.2. Servicios.
I.A.3.2.1. Condiciones generales.

a) La vivienda debe incluir una zona destinada a servicios, que comprenderá, al menos, los siguientes:
– Una cocina.
– Un cuarto de baño y un aseo, en su caso.
– Un lavadero y un tendedero.
– Un espacio para almacenamiento general.

b) La superficie útil mínima de los servicios, según el número de estancias de la vivienda, será la siguiente:

Tabla 2 Servicios						
N.º estancias	1	2	3	4	5	> 5
Cocina	5 m²	7 m²	7 m²	9 m²	9 m²	10 m²
Cuarto de baño	5 m²	5 m²	5 m²	5 m²	5 m²	5 m²
Cuarto de aseo				1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²
Lavadero	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²
Tendedero	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²
Almacenamiento general	1 m²	1 m²	1 m²	1 m²	1 m²	1 m²

4.- PLANIMETRIA PXOM DE LUGO.



5.- PLANIMETRIA CATASTRAL:



6.- VALORACION CATASTRAL:

Valoración catastral:

Periodo: 2018

Valor del suelo: 9.608,36€
Valor de la construcción: 11.334,94€

Valor Catastral: 20.943,30€

7. IMPOSIBILIDAD DE DIVISIÓN.

El PXOM de Lugo especifica que para que una vivienda se pueda considerar exterior deberá de tener al menos una longitud minima de fachada en contacto con el exterior de 6 metros, la longitud de la fachada de las dos vivienda existentes en el número 45 según la planimetría del Catastro es de 11,61 metros, por lo que le correspondería al 1º Izda una longitud de 5,80 metros inferior, aun antes de la división a los 6 metros mínimos.

La Normativa de Habitabilidad de Galicia especifica las superficies mínimas de las estancias, siendo el programa mínimo el de una estancia, estas serían:
Estancia 25 m2.
Cocina 5 m2.
Baño 5 m2
Lavadero 1,5 m2.
Tendedero 1,5 m2.
Almacenamiento 1m2

Resultaría un mínimo de 39 m2 de superficie útil por vivienda.

Como la vivienda tiene 77,71 m2 dividiéndola exactamente a la mitad resultaría 38.85 m2 inferior al mínimo.

Todo esto sin considerar la imposibilidad física de acceder a las viviendas resultantes a través de las escaleras existentes sin intervenir en las otras viviendas, o a que el elemento segregado sería de 1/10 de la superficie 7,71 m2 imposible de cumplir con el programa mínimo especificado por la normativa de habitabilidad vigente.

8.- VALOR A PRECIO DE MERCADO:

El Valor de mercado entendido el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.

b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.

c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.

d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Una vez analizados los inmuebles testigos similares, la calidad de la construcción e instalaciones, su estado de conservación, antigüedad, coeficientes correctores, etc., se establece el valor de mercado en la cantidad de 50.000€ (Cincuenta mil euros).

En Lugo a 28 de marzo de 2019.

VAZQUEZ SEIJAS RICARDO JUAN - 33840507D

Firmado digitalmente por VAZQUEZ SEIJAS RICARDO JUAN - 33840507D
Fecha: 2019.03.28 18:47:47 +01'00'

Ricardo Vázquez Seijas.

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 1 DE LUGO

-

C/ ARMANDO DURAN S/N - LUGO
Teléfono: 982294693- 982294694, **Fax:** 982294691
Correo electrónico: instancia1.lugo@xustiza.gal

Equipo/usuario: NR
Modelo: N65925 EDICTO TEXTO LIBRE ART 149 LEC

N.I.G.: 27028 42 1 2019 0002199
ETJ EJECUCION DE TITULOS JUDICIALES 0000133 /2024
Procedimiento origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000370 /2019
Sobre OTRAS MATERIAS
D/ña. XUNTA DE GALICIA, JOSE VAZQUEZ GANDOY
Procurador/a Sr/a. , CARLOS DANIEL VILA VARELA
Abogado/a Sr/a. LETRADO DE LA COMUNIDAD, MARIA LOURDES PARDO RODRIGUEZ
EJECUTADO D/ña. POSIBLES E IGNORADOS HEREDEROS DE JOSE LUIS SANCHEZ-MONTAÑA RODRIGUEZ
Procurador/a Sr/a.
Abogado/a Sr/a.

E D I C T O

Dña. NURIA RAMUDO RODRIGUEZ, LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N°1 DE LUGO, HAGO SABER:

Que por el Juzgado de Primera Instancia n°1 de Lugo se tramita el procedimiento de ejecución de títulos judiciales 133/2024, seguido a instancia de JOSÉ VÁZQUEZ GANDOY, parte ejecutante, frente a los POSIBLES E IGNORADOS HEREDEROS DE JOSE SUIS SÁNCHEZ-MONTAÑA RODRÍGUEZ parte ejecutada, con la finalidad de proceder a la división de cosa común según sentencia de fecha de 8 de marzo de 2022 dictada en los autos de procedimiento ordinario 370/2019 y cullo fallo literal dice que declaro:

"extinguido el condominio respecto de la vivienda sita en la ciudad de Lugo en 1 a Calle Camiño Real (anteriormente Calle 18 de Julio), de la casa número 43-45 en su Primero Izquierda y del que son titulares demandantes y demandados.
2) Se decreta la división del referido piso, en el caso de que no se llegue a un acuerdo en los términos dispuestos en el art. 404 CC, mediante venta pública subasta con admisión de terceros licitadores y consiguiente reparto de producto obtenido de la misma entre los condueños, en proporción a sus cuotas, dado el carácter indivisible del objeto común o bien de no acreditarse la titularidad de dicha participación o no resultar conocidos sus posibles titulares, queden en poder del

CVE-: AY3ioU80Y1
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

Juzgado, a disposición de quien de ellos acredite su titularidad.
3°) Se establece como precio de salida en la subasta (o al ser pagado por el comunero que adquiera el piso compensado al otro) el valor de mercado conforme a el mismo ha sido determinado por el dictamen pericial en la suma de cincuenta mil euros.”

Procede, en consecuencia, aplicar las normas de la LEC previstas para las subastas, adaptándolas al presente supuesto, en el que todas las partes deben de tener la consideración de ejecutante y deben de beneficiarse de la exención del depósito para participar y poder pujar.
Por ello se anuncia la venta en pública subasta del siguiente bien inmueble:

Lote UNO:

NÚMERO OCHO: VIVIENDA sita en la planta Segunda o piso primero- rotulado como Primero Izquierda- de la casa número 43-45 de la Avenida del 18 de Julio- hoy Camiño Real- de la ciudad de Lugo y que es la cuarta de dicha planta, contando de izquierda a derecha según se entra en el edificio. Tiene su acceso desde el portal B, o número 45 del edificio y su correspondiente escalera, su superficie útil es de setenta y siete metros y setenta y un decímetros cuadrados, en él que no se incluye la de una terraza existente al fondo de ella y que es privativa de esta vivienda. Linda: derecha entrando en el edificio, casa de Don Francisco Varela Meilán; izquierda, vivienda número siete y además caja de la escalera del portal B y patio de luces septentrional y finca de Don Francisco Durán Puente; fondo, terreno de Don Francisco Fouce; frente, Avenida del 18 de julio.

Le corresponde una cuota en relación con el valor total del inmueble de CUATRO CENTÉSIMAS.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Lugo, al Tomo 752, Libro 339, Folio 119, Finca número 24.955, inscripción 1ª a nombre de Dª Avelina Rodríguez Pérez.

REFERENCIA CATASTRAL: 7237409PH1673N0011ZZ

Número de finca Registral: 24.955

Tipo de subasta: 50.000 euros

VIVIENDA HABITUAL: SI.

CVE-: AY3ioU80Y1
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

CONDICIONES PARTICULARES:

1-Aunque pujen con los restantes postores por la totalidad del bien, si se aprueba a su favor el remate el condueño adjudicatario sólo tendrá que depositar el valor correspondiente al porcentaje de la finca que no le pertenezca, descontando del precio total del inmueble lo que ya le correspondía previamente. En su consecuencia en el decreto de adjudicación sólo constará que le adjudica al mismo la parte indivisa del bien de la que no sea propietario y por el precio proporcional.

2-Quiebra de la subasta

En el caso de que el tercer mejor postor, no consigne el resto del precio en el plazo señalado, la subasta se declarará en quiebra, produciéndose la pérdida del depósito el cual será destinado a pagar los gastos de la subasta y el resto a repartir entre los copropietarios en función de su cuota.

3- Cesión de remate

Solo la parte ejecutante y ejecutada, como condueños del inmueble, podrán ceder el remate a un tercero.

4- Precio de remate

Una vez que se consigne la totalidad de este se distribuirá entre los copropietarios en función de su cuota, dictándose el correspondiente decreto de adjudicación. En el caso de no resultar conocidos otros posibles cotitulares con respecto a la parte ejecutada la cuota quedará en poder del Juzgado y en su caso a disposición de la Xunta de Galicia en virtud de lo dispuesto en los artículos 267 y siguientes de la Ley de Derecho Civil de Galicia.

5- En todo lo no previsto en las condiciones particulares se aplicarán con las debidas adaptaciones a la finalidad del presente procedimiento lo establecido en los artículos 108 y siguientes de la Ley de Jurisdicción Voluntaria, así como las disposiciones que puedan resultar de aplicación de la LEC.

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: http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323

CVE-: AY3ioU80Y1
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

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 Hay que 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 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.

CVE-: AY3ioU80Y1
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

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 de este, 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.

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.

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.

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

CVE-: AY3ioU80Y1
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

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.

3. En la fecha del cierre de la subasta y a continuación de este, el Portal de Subastas remitirá al letrado/a de la

CVE-: AY3ioU80Y1
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

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 esta, expresando el nombre del mejor postor y de la postura que formuló.

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

A quienes hubieran reservado su postura también se retendrán sus depósitos para que, si el rematante no 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.

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.

CVE-: AY3ioU80Y1
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

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.

.- Petición de inspección del inmueble 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.

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

CVE-: AY3ioU80Y1
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

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.

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 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.

.- 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

.- 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,

CVE-: AY3ioU80Y1
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

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.

Y en cumplimiento de lo acordado libro el presente en Lugo a 3 de noviembre de 2025.

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA

SR. GERENTE DEL BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO

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: JU:ES-L000003746K
Data e hora: 03/11/2025 14:23:35

CVE-: AY3ioU80Y1
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

Certificación Registral expedida por:

JOSÉ RAMÓN MENÉNDEZ SUÁREZ

Registrador/a de la Propiedad titular de LUGO NUMERO UNO

RONDA DE LA MURALLA, Nº 167-168, BAJO DERECHA
27004 - LUGO (LUGO)
Teléfono: 982 22 86 11
Fax: 982254354
Correo electrónico: lugo1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

MARIA DE LOURDES PARDO RODRIGUEZ

con DNI/CIF: 33305559H

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **U51PH49T**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)
Su referencia:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LUGO NÚMERO I
RONDA DE LA MURALLA, Nº 167-168, BAJO DERECHA
27004 LUGO
Tlfno. 982 22 86 11

JOSÉ RAMÓN MENÉNDEZ SUÁREZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE LUGO, REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE LUGO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE GALICIA.

CERTIFICA: Que en vista de la instancia suscrita por MARIA DE LOURDES PARDO RODRIGUEZ con N.I.F. 33.305.559-H en solicitud de CERTIFICACION DE DOMINIO Y CARGAS de la FINCA DE LUGO Nº: 24955, CRU: 27012000653602, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción es como sigue:

URBANA. OCHO. Vivienda sita en la planta segunda o piso primero de la casa número 43-45 de la Avenida del 18 de Julio de esta ciudad de Lugo, y que es la cuarta de dicha planta, contando de izquierda a derecha, según se entra en el edificio. Tiene su acceso por el portal B, o número 45 del edificio y su correspondiente escalera; su superficie útil es de setenta y siete metros y setenta y un decímetros cuadrados, en que no se incluye la de una terraza existente al fondo de ella y que es privativa de esta vivienda. Linda: derecha entrando en el edificio, casa de Francisco Varela Meilán; izquierda, vivienda número siete, y además caja de la escalera del portal B, y patio de luces septentrional y finca de Francisco Durán Puente; fondo, terreno de Francisco Fouce; y frente, Avenida del 18 de Julio. Su cuota es de cuatro centésimas. Referencia catastral: NO CONSTA. Descrita en la inscripción 1ª.

SEGUNDO: Que el derecho de dominio de la finca descrita aparece inscrito a favor de **AVELINA RODRIGUEZ PEREZ**, con carácter privativo, por título de Adjudicación en escritura otorgada el dieciocho de Diciembre de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario de Lugo, Don Manuel Andrino Hernández, según la Inscripción 1ª, del tomo 752, libro 339, folio 119 con fecha 09/04/1970.

TERCERO: Que la finca de que se trata aparece **GRAVADA** con:

NO hay cargas registradas.

CUARTO: Que no existe presentado en el Libro Diario y pendiente de despacho ningún documento referente a la finca que se certifica.

Y conforme lo solicitado, se extiende la presente certificación en Lugo, a fecha de la firma, y cuyo contenido contempla la situación jurídica registral expresada antes de la apertura del libro diario correspondiente al expresado día.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

---------- ADVERTENCIAS ----------

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

-El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- 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.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JOSÉ RAMÓN MENÉNDEZ SUÁREZ registrador/a titular de LUGO NUMERO UNO a día diecisiete de marzo del dos mil veintiséis.

(*) C.S.V. : 2270122730261B30

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.).