Sección Civil del Tribunal de Instancia de Málaga. Plaza nº 17

Área de Subastas. Negociado 6

C\ Fiscal Luis Portero García, s/n, 29010, Málaga, Tlfno.: 677982543/44/45 Correo electrónico: scej.subastas.malaga.jus@juntadeandalucia.es

N.I.G: 2906742120250009947. Órgano origen: Sección Civil del Tribunal de Instancia de Málaga. Plaza nº 17 Asunto origen: JVF 579/2025
Tipo y número de procedimiento: Ejecución de títulos judiciales 502/2025.
Materia: Obligaciones: otras cuestiones
Grupo Trabajo: T2

De: MARIO MELERO LOPEZ
Abogado/a:
Procurador/a: JOSE LUIS LOPEZ SOTO

Contra: ALMUDENA DIAZ RUBIO
Abogado/a:
Procurador/a: ALEJANDRO IGNACIO SALVADOR TORRES

EDICTO

D./DÑA DON ANTONIO SAENZ MOREJÓN, LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA JUSTICIA DEL SERVICIO COMÚN DE EJECUCIÓN DE MÁLAGA

HAGO SABER:

Que en virtud de lo acordado en resolución dictada en el procedimiento EJECUCIÓN DE TITULO JUDICIAL 502/25 que se sigue en este Juzgado a instancia de DON MARIO MELERO LÓPEZ representado por el/la Procurador/a DON JOSE LUIS LÓPEZ SOTO contra DOÑA ALMUDENA DIAZ RUBIO, representado por el/la Procurador/a DON ALEJANDRO IGNACIO SALVADOR TORRES.

Para dividir el CONDOMINIO, se lleva a cabo la siguiente SUBASTA VOLUNTARIA:

DATOS DE LOS BIENES SUBASTADOS

LOTE PRIMERO: VIVIENDA

VALOR DEL BIEN A EFECTOS DE SUBASTA : 346.560,66€

FINCA REGISTRAL Nº 59.771

DESCRIPCION: 1. FINCA NUMERO TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS.- VIVIENDA de la EDIFICACION que constituye la SEGUNDA FASE de construcción, denominada "FORUM RESIDENCIAL 2* FASE", ubicada en el Subconjunto "B", sito en la zona Sureste de la Parcela RP.7 del Sector de Actuación SUP T. % "CAÑADA DE LOS CARDOS I1/II", portal 1, escalera 1, planta Segunda, identificada con el número "2".- Tiene una superficie útil aproximada de ciento cuarenta y un metros noventa y un decímetros cuadrados y una superficie construida con repercusión de elementos comunes de ciento ochenta y seis metros cuarenta y un decímetros cuadrados.- Se distribuye en vestíbulo, salón-comedor, cocina, cuatro dormitorios, dos baños, pasillo, dos terrazas y lavadero.- Linda: al frente por donde tiene su acceso, con vestíbulo de acceso a viviendas y vivienda identificada con el número 1 de su misma planta, portal y escalera; a la derecha entrando y fondo, con fachada a zonas comunes del Conjunto; e izquierda, con la vivienda identificada con el número "3" de la misma planta, portal y escalera. - Tiene una cuota de participación del 2,532% en su portal y 0,312% en elConjunto y está inscrita en el Registro de la Propiedad n* 8 deMálaga, sección 4*, finca n* 59771 y C.R.U.: 29026000800650.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nª 8 DE MÁLAGA, sección 4ª, finca nº 59.771
inscrita al folio 81, tomo 3.023, libro 922

SITUACIÓN: Avd. Jenofonte, 20, Es. 10, 2º 2, 29010 Málaga

REFERENCIA CATASTRAL: 7448301UF6674N0342ME

VIVENDA HABITUAL DEL DEMANDADO: NO CONSTA

La **situación posesoria del inmueble**, según consta en el expediente judicial, es la siguiente: Sin ocupantes, en fase de obras.

REGLAS O CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA SUBASTA PACTADAS POR LAS PARTES EN EL PLIEGO DE SUBASTA

LOTE SEGUNDO: APARCAMIENTO

VALOR DEL BIEN A EFECTOS DE SUBASTA : 22.171,71€

FINCA REGISTRAL Nº 59.995

DESCRIPCION: 2. URBANA: FINCA NÚMERO CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO: APARCAMIENTO dé la EDIFICACIÓN que constituye la SEGUNDA FASE de construcción, denominada "FORUM RESIDENCIAL 2* FASE", ubicada en el Subconjunto "B", sito en la zona sureste de la Parcela RP.7 del Sector de Actuación SUP T.3/4 "CAÑADA DE LOS CARDOS T/IT", situado en planta baja del edificio,señalado con el número 21, hoy Avenida Dolores Rodríguez de Aragón, número 3. Tiene una superficie total construida aproximada con repercusión de elementos comunes de cuarenta y nueve metros treinta y dos decímetros cuadrados. Linda: al frente por donde tiene su acceso, con zona de rodadura; derecha entrando y fondo, con hueco de escalera 2 y accesos, del portal 1; e izquierda, con el aparcamiento n* 22 Tiene una cuota de participación de un entero doscientas cincuenta y nueve milésimas por ciento en planta baja y cero enteros veintiséis milésimas por ciento en el Conjunto y ésta inscrita en el Registro de la Propiedad n" 8 de Málaga, finca registral 59.995, inscripción 2% y C.R.U: 290260008801770,.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 8 DE MÁLAGA, , finca nº 59.995, inscripción 2ª
inscrita al folio 190, tomo 3.026, libro 924

SITUACIÓN: Avd. Jenofonte, 20,planta baja del edificio, aparcamiento señalado con el número 21, CP 29010 Málaga

REFERENCIA CATASTRAL: 7448301UF6674N0454SG

VIVENDA HABITUAL DEL DEMANDADO: NO CONSTA

La **situación posesoria del inmueble,** según consta en el expediente judicial, es la siguiente: Sin ocupantes, en fase de obras.

REGLAS O CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA SUBASTA PACTADAS POR LAS PARTES EN EL PLIEGO DE SUBASTA

CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBASTA

Las condiciones que se van a enumerar son las mismas para ambas fincas, sin embargo, se van a subastar en lotes separados.

Para todo lo no provisto de manera expresa en el pliego de condiciones particulares se estará a lo que disponga la LEC en sus artículos 643 y siguientes: Se va a regir por la Ley 1/25, salvo en lo relativo a las prevenciones expresamente pactadas por las partes.

1.- Tipo de la subasta.

- Vivienda: 346.560,66€.
- Aparcamiento: 22.171,71€

Se descontarán las cargas existentes, proporcionalmente al porcetaje de responsabilidad hipotecaria de cada finca.

2.- Depósito para participar: 20%

3.- Han de consignar tambiér el **depósito para participar** en la subasta los que son parte en el procedimiento según o que establezca la LEC.

4.- Puja mínima inicial: No hay puja mínima inicial.

5.- No es necesario que haya postores para que puedan participar las partes del procedimiento.

6.- Porcentaje mínimo para la aprobación del remate: según lo establecido en la LEC.

7.- Si no hay postores: pueden pujar en sobre cerrado, convocándose a las partes a una comparecencia y cada parte efectuaría su puja, con un mínimo de 70%.

8.- Plazo del mejor postor para consignar el resto del precio: 20 días.

9.- Penalización caso de quiebra de subasta por culpa de uno de los copropietarios: están exentos de constituir depósito, pudiéndose aplicar la LEC en lo referente a mala fe procesal o abuso público de justicia.

10.- En cuanto al traslado para mejora de postura a los copropietarios: según lo establecido en la LEC.

11.- Situación posesoria: Sin ocupantes, en fase de obras.

12.- No es posible ceder el remate o/y la adjudicación.

13.- Importe de las cargas existentes, con la advertencia a los postores de que van a permanecer: Hipoteca pendiente de Almudena, a la espera que la parte aporte certificado del capital pendiente de amortizar.

14. No es visitable la vivienda.

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

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, indicando si actúan en nombre propio o de terceros, total o parcialmente. Si actúan en representación de varios, informarán sobre el porcentaje de adjudicación que corresponda a cada uno.
Una vez concluida la subasta, quien resultara ser el mejor postor deberá acreditar su representación ante la Oficina judicial que haya intervenido como autoridad gestora de la subasta, salvo que ya constara previamente. Si no lo hiciera en el plazo de tres días y no se ratificara en ella el propio representado, el letrado o letrada de la Administración de Justicia acordará la pérdida de su depósito que se aplicará a los fines de la ejecución, y solicitará al Portal de Subastas que comunique la identidad del siguiente postor con reserva de postura. También ordenará la devolución de los depósitos de los demás postores, quedando sin efecto sus reservas de postura.
La falta de acreditación de la representación no interrumpirá los plazos establecidos para el pago del resto del precio o de traslado al deudor para mejora de postura.

2.º Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.

3.º Estar en posesión de la correspondiente acreditación, para lo que es necesario haber depositado el porcentaje que las partes hayan establecido en el pliego de subasta. La consignación se realizará por medios electrónicos a través del Portal de Subastas, que utilizará los servicios telemáticos que la Agencia Estatal de la Administración Tributaria pondrá a su disposición, quien a su vez recibirá los ingresos a través de sus entidades colaboradoras.

B.- MOMENTO Y FORMA DE CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA

1.ª La subasta tendrá lugar en el Portal dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado para la celebración electrónica de subastas a cuyo sistema de gestión tendrán acceso todas las Oficinas judiciales. Todos los intercambios de información que deban realizarse entre las Oficinas judiciales y el Portal de Subastas se realizarán de manera telemática. Cada subasta estará dotada con un número de identificación único.

2.ª La subasta se abrirá transcurridas, al menos, veinticuatro horas desde la publicación del anuncio en el "Boletín Oficial del Estado", cuando haya sido remitida al Portal de Subastas la información necesaria para el comienzo de la misma. El pago de la tasa exigida por el "Boletín Oficial del Estado" para la publicación del anuncio será realizado por el solicitante de la subasta dando cuenta al órgano judicial previamente a su inicio. Igualmente, si el solicitante no lo hiciere en el plazo de diez días desde la remisión, el pago podrá ser

realizado por cualquiera de las demás partes de la ejecución, dando cuenta al órgano judicial previamente a su inicio.

3.ª 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 que le fueren aplicables.

4.ª Para poder participar en la subasta electrónica, los interesados deberán 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 el artículo 6 del Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en materia de servicio público de justicia, función pública, régimen local y mecenazgo, de forma que en todo caso exista una plena identificación de los licitadores. El alta se realizará 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 identificará 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 hubiere, podrán, bajo su responsabilidad y, en todo caso, a través de la oficina judicial ante la que se siga el procedimiento, enviar al Portal de Subastas toda la información de la que dispongan sobre el bien objeto de licitación, procedente de informes de tasación u otra documentación oficial, obtenida directamente por los órganos judiciales o mediante Notario y que a juicio de aquéllos pueda considerarse de interés para los posibles licitadores. También podrá hacerlo el Letrado 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 deberá también indicar 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. Un mismo postor podrá efectuar nuevas posturas por importe superior o inferior a la que ya hubiera realizado, en cuyo caso sólo será tenida en cuenta la última efectuada antes del cierre de la subasta. En el caso de que existan posturas por el mismo importe, se preferirá la anterior en el tiempo. Durante el período de celebración de la subasta, el portal no informará de la existencia o inexistencia de pujas ni de su cuantía, ya que tendrán carácter secreto. Al finalizar la subasta, el portal solo publicará el importe del mejor precio ofrecido, o que la subasta ha concluido sin postores.

C.- DESARROLLO Y TERMINACION DE LA SUBASTA.

1. La subasta admitirá posturas que tendrán carácter secreto, durante el plazo improrrogable de veinte días naturales desde su apertura. La subasta no podrá finalizar en sábados, domingos ni en los días de fiesta nacional. Tampoco podrá finalizar en los días que median entre el 24 de diciembre y el 6 de enero, ambos inclusive, ni en el mes de agosto. En el caso de que el letrado 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 naturales llevará consigo su cancelación, con devolución de los depósitos a los postores, retrotrayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. Si la suspensión no superara los quince días naturales, quedará paralizada la celebración de la subasta, que se reanudará por el tiempo que reste para su conclusión.

3. En la fecha del cierre de la subasta y a continuación del mismo, el Portal de Subastas remitirá al letrado o letrada de la Administración de Justicia información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vencedora, con el nombre, apellidos y dirección electrónica del licitador.

En el caso de que el mejor licitador no completara el precio ofrecido, a solicitud del letrado o letrada 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 cumpla las condiciones del apartado 1 del artículo 652.

Además, el Portal de Subastas comunicará a la Oficina judicial las incidencias que se produzcan en el desarrollo de la subasta y facilitará toda la información que pueda serle solicitada para comprobar que la subasta se ha celebrado con la máxima publicidad, seguridad, confidencialidad y disponibilidad, sin resultar afectados los derechos de los postores y cumpliendo el resto de prescripciones legales. En caso contrario, el letrado o la letrada de la Administración de Justicia podrá no aprobar el resultado de la subasta y ordenar una nueva celebración.

4. Terminada la subasta y recibida la información, el letrado o letrada de la Administración de Justicia dejará constancia de su resultado en el expediente, expresando el nombre del mejor postor y de la postura que formuló. Si la mejor postura cumpliera los requisitos necesarios para la adjudicación del bien o lote, dictará inmediatamente decreto de aprobación de remate.

Finalizada la subasta, el Portal de Subastas devolverá inmediatamente los depósitos de los postores excepto lo que corresponda al mejor postor, que se reservará en depósito como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta.

Sin embargo, si los demás postores lo solicitan, también se mantendrá la reserva de las cantidades consignadas por ellos, para que, si el rematante no entregare en plazo el resto del precio, pueda adjudicarse el bien o lote en favor del primero de los que le sigan, por el orden de sus respectivas posturas y, si fueran iguales, por el orden cronológico en el que hubieran sido realizadas.

Si, en el plazo fijado, no consignase el rematante el complemento del precio, quedará sin efecto el remate inicial. El remate se podrá aprobar en favor del postor que le hubiese seguido en el orden de su postura siempre que se hubiese producido la reserva y que la cantidad ofrecida por éste, sumada al depósito del primer postor, alcance el importe del remate principal fallido que constituirá el precio de adjudicación. En ningún caso se aprobará el remate en favor del segundo postor cuando, con el depósito constituido por el primer rematante, se puedan satisfacer el capital e intereses del crédito del ejecutante y las costas.

En el momento en que, como consecuencia del impago del precio por el primer postor, el Portal de Subastas comunique la identidad del siguiente postor cuya reserva de postura cumpla las condiciones exigidas, se devolverán los depósitos de los demás postores y quedarán sin efecto sus reservas de postura.

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

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.

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, así como las consecuencias de que sus pujas no superen los porcentajes del tipo de la subasta establecidos en el pliego de condiciones de subasta.

Las cargas o gravámenes, si los hubiere, 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. Todo ello a salvo de lo que se haya establecido como condiciones particulares en el pliego de subasta.

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.

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 consta 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. Se estará a lo que las partes hayan establecido en el pliego de condiciones de subasta.

E.- APROBACION DE REMATE Y ADJUDICACIÓN

.- Aprobación de remate. Si la mejor postura superara los porcentajes o cantidades establecidos en el pliego de subasta, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente, se aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo que se determine en el pliego de subastas, desde la notificación del decreto, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.

.- Decreto de adjudicación del bien subastado. Consignada, cuando proceda, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, se ordenará al Portal de Subastas la devolución de los depósitos de los postores que han reservado postura y 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. También se ordenará la devolución de los depósitos de esos postores cuando el mejor postor haya sido el ejecutante, cuando la persona presentada por el ejecutado para mejorar postura haya ingresado el depósito requerido para ello, o cuando por cualquier otra causa hubiera quedado sin efecto la subasta con posterioridad a su celebración.

.- Comunicación por el adjudicatario en caso de V.P.O. Establece el artículo 81 de la Ley de vivienda de Andalucía 5/2025 de 16 de diciembre:

En los supuestos de ejecuciones hipotecarias u otros procedimientos judiciales donde se pretenda ejecutar la deuda con la entrega o adjudicación de la vivienda protegida, el adquirente, tras la adjudicación en subasta, deberá efectuar comunicación en un plazo de diez días desde la firmeza del testimonio de adjudicación a la Consejería competente en materia de vivienda y al Ayuntamiento donde se ubique el inmueble, consignando los datos de la vivienda protegida y el precio, al objeto de que en el plazo de quince días hábiles los mismos comuniquen o no su intención de ejercitar el derecho de retracto al precio consignado en dicha operación. En caso de que transcurra el citado plazo sin que la Administración autonómica o municipal haya comunicado su intención de ejercer tal derecho, se entenderá que renuncia al mismo.

En el caso de que no se ejerciten sobre estas viviendas protegidas los derechos señalados, la persona que haya adquirido una vivienda protegida en los supuestos previstos en este artículo y que no cumpla los requisitos para ser destinataria de la misma deberá ofrecer la vivienda protegida al órgano responsable del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del ayuntamiento que corresponda en el plazo de tres meses desde que haya accedido a la titularidad mediante formalización de la escritura pública o desde la firmeza del testimonio de adjudicación al acreedor en el procedimiento judicial correspondiente, para su adjudicación a persona que cumpla los requisitos y según el orden de prioridad del listado facilitado por el citado registro, conforme a lo previsto reglamentariamente.

En los supuestos previstos en este artículo, en el caso de que la vivienda protegida esté siendo usada sin título habilitante, dicho plazo podrá prorrogarse previa comunicación de esa situación por parte de la persona adquirente hasta que se produzca

judicialmente el lanzamiento, si bien deberá reiterar la comunicación indicada en este apartado cada séis meses, al objeto de verificar tal situación.

No será necesario este ofrecimiento cuando la vivienda sea objeto de cualquier forma de cesión a la anterior persona física propietaria de la vivienda, que la destinará a residencia habitual y permanente, sin perjuicio del régimen de comunicaciones que dicha cesión requiera.

.- Inscripción de la adquisición: Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y 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.

El testimonio expresará, en su caso, que el rematante ha obtenido crédito para atender el pago del precio del remate y, en su caso, el depósito previo, indicando los importes financiados y la entidad que haya concedido el préstamo, a los efectos previstos en el artículo 134 de la Ley Hipotecaria.

A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación.

Asimismo, el Letrado de la Administración de Justicia mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados.
También se expresarán en el mandamiento las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación.

A instancia de parte, el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se remitirán electrónicamente al Registro o Registros de la Propiedad correspondientes.

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, 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 MÁLAGA a fecha de xxx de enero de xxx.

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA

DILIGENCIA

En Málaga, a treinta y uno de julio de dos mil veintiséis.

La extiendo yo, la Letrada de la Administración de Justicia, para hacer constar .

De todo lo cual, doy fe.

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

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