

Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Marbella

Autos Ejecución Hipotecaria nº 944/2022

NIG: 2906942120220019266

Deudor: D. José Martín Horrillo

AL JUZGADO

IGNACIO MONTÉS REIG, Procurador de los Tribunales y de **D. ALFONSO MONTOJO PÉREZ**, representación que consta ya debidamente acreditada en autos, y actuando bajo la dirección letrada de LUIS MONTÉS REIG, Colegiado nº 7.122 del ICAV, con domicilio profesional en calle Colón nº 1-7ª, 46004 Valencia (email: luismontes@icav.es), ante el Juzgado comparezco en los presentes autos y, como mejor en Derecho proceda, **DIGO:**

Que habiendo sido notificados de la Diligencia de Ordenación de 17 de noviembre de 2023 por la que se acuerda no haber lugar a la suspensión del procedimiento solicitada por la representación de D. Juan Martín Ramírez, y habiendo transcurrido ya sobradamente el plazo legal desde el emplazamiento al deudor para que procediera al pago sin que se haya recibido respuesta alguna, **vengo a solicitar, al amparo de lo establecido en los arts. 641 y 691.6 LEC, que se proceda a acordar la realización del bien objeto del presente procedimiento por medio de la entidad especializada INVEST MSS, S.L. UNIPERSONAL**, conforme a las siguientes,

ALEGACIONES

PRIMERA. – SOLICITUD DE SUBASTA A TRAVÉS DE ENTIDAD ESPECIALIZADA.

El art. 691.1 LEC establece que también en los procesos de ejecución hipotecaria se podrá solicitar que el procedimiento de realización del bien hipotecado se efectúe por medio de entidad especializada, mientras que 641 de la LEC establece el procedimiento a seguir para el nombramiento de la entidad especializada correspondiente, a petición del ejecutante y cuando las características del bien embargado así lo aconsejen, para que el bien lo realice persona especializada y conocedora del mercado en que se compran y venden esos bienes y en quien concurran los requisitos legalmente exigidos al efecto.

Cuando así se disponga, la enajenación se acomodará a las reglas y usos de la casa o entidad que subasta o enajene, siempre que no sean incompatibles con el fin de la ejecución y con la adecuada protección de los intereses de ejecutante y ejecutado.

A tal efecto, el apartado 3 del citado artículo 641 LEC establece, expresamente:

"La realización se encomendará a la persona o entidad designada en la solicitud, siempre que reúna los requisitos legalmente exigidos."

1.1.- Conveniencia de la realización a través de entidad especializada.

Tratándose de un inmueble, se estima por esta parte que la venta del mismo en pública subasta no constituye el medio más óptimo para su realización a tenor de la escasa participación que tienen en las mismas los particulares, pese a la gran demanda existente en la demarcación, motivo por el que consideramos que, de efectuarse su transmisión a través de una empresa especializada en la comercialización de inmuebles se alcanzará un mayor precio o mejores condiciones de venta del inmueble y, con ello, la mejor realización

Así, es de interés de mis mandantes celebrar la venta de la finca a través de entidad especializada entre los posibles licitadores que tengan interés en su adquisición, a cuyo efecto adjuntamos propuesta de pliego de condiciones con arreglo al que se ha de celebrar la venta por el tercero en quien se delegue la misma, previa aprobación expresa del Juzgado al que tenemos el honor de dirigirnos. Partiendo, a tal efecto, de la valoración **de la finca objeto de venta ya** efectuada en la correspondiente escritura de hipoteca a los efectos de subasta (escritura de préstamo con garantía hipotecaria de fecha 19 de mayo de 2006, ante el Notario Don Juan Alegre González, y bajo el número 2.524 de su protocolo): **DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL EUROS (247.000,00 €)**

Asimismo, obra ya aportada en Autos la correspondiente **Certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de la Propiedad nº 4 de Marbella**, que fue acompañada mediante escrito presentado por la anterior representación procesal en fecha 27 de enero de 2023, a la cual nos remitimos y cuya copia deberá remitirse a la entidad especializada designada a los oportunos efectos (sin perjuicio de que, en su momento, la entidad especializada solicite una Certificación actualizada antes de proceder a la ejecución de la subasta).

1.2.- Designación de entidad especializada: se propone a "INVEST MSS, S.L. UNIPERSONAL".

Esta parte designa como entidad especializada para la realización del bien hipotecado mediante la correspondiente subasta a la mercantil "INVEST MSS, S.L. UNIPERSONAL", con domicilio en c/ Colón nº 12, 1º-1ª, 46004 Valencia, por reunir los requisitos legalmente exigidos para operar en el mercado inmobiliario, así como una probada experiencia

Se trata de una entidad colaboradora con la Administración de Justicia que, en caso de ser designada mediante la correspondiente resolución del Juzgado, **procedería a la celebración de la subasta en las condiciones establecidas en dicha resolución a través de su plataforma electrónica www.investmss.com**, en todo caso, con pleno respeto a las previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para la subasta de bienes inmuebles en procedimiento de ejecución hipotecaria.

SEGUNDA. – NORMAS DE CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA.

La enajenación se llevará a cabo, por tanto, por la entidad "INVEST MSS, S.L. UNIPERSONAL" a través de su portal electrónico www.investmss.com y se sujetará a las siguientes

- CONDICIONES PARTICULARES:

1.- Bien objeto de subasta.-

URBANA. NUMERO NOVENTA Y SEIS.- VIVIENDA en la planta PRIMERA, del CONJUNTO RESIDENCIAL denominado LORCRISUR, que se levanta sobre parcela de terreno procedente de "Las Petunias", San Pedro de Alcántara, en término de Marbella. Es la vivienda letra D, de la escalera número SIETE del Conjunto, con superficie construida -incluidas terrazas- de OCHENTA Y UN METROS CINCUENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS, de los que DIECIOCHO METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS corresponden a superficies comunes -superficie computable a efectos urbanísticos y de tasación SETENTA Y OCHO METROS CUARENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS-.- Se distribuye interiormente en vestíbulo, estar-comedor, cocina, dos dormitorios y un baño y linda: derecha entrando, vuelo de jardín privativo de la vivienda de la planta baja, que la separa de límite del Complejo, izquierda, patio de luces, vivienda letra C de su misma planta y portal y núcleo de acceso, espalda, vivienda letra A de su misma planta en portal 6 y patio de luces, y frente, núcleo de acceso y vivienda letra A de su misma planta y portal.- CUOTA: CERO ENTEROS SEISCIENTAS OCHO MILESIMAS POR CIENTO.- Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro, a los efectos del artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria en la redacción establecida por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

INSCRIPCIÓN: Inscrita al folio doscientos cinco del Libro setenta y ocho de Marbella, Tomo mil quinientos cincuenta y ocho del Archivo, inscripción primera, de fecha veinte de marzo de mil novecientos noventa y ocho, de la finca número cinco mil novecientos veintiocho, cuyo código registral único es el 29042000271245.

Conforme a la certificación registral de dominio y cargas de la finca objeto de subasta, que ya obra en Autos, con su descripción, cargas y valor otorgado, la finca se encuentra hipotecada a favor de la entidad BILBAO BIZKAIA KUTXA, S.A., hoy a favor de mi principal D. ALFONSO MONTOJO PÉREZ (conforme a las inscripciones registrales 11ª y 12ª), para responder de CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (148.149,42 €) de principal; intereses ordinarios del 3,95 % hasta CATORCE MIL OCHOCIENTOS CATORCE EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (14.814,93 €); intereses de demora con un tipo máximo del 19% anual por un total de CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (59.259,73 €); y costas y gastos judiciales de OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (8.888,96 €) con un plazo de amortización de 300 meses, a contar desde el 5 de junio de 2006, respondiendo la finca de un total de DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL CIENTO DOCE EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (231.112,94 €).

Derecho de hipoteca que quedó inscrito en el Registro de la Propiedad nº 4 de Marbella a favor de mi representado, por título de cesión de crédito, habiéndose despachado ejecución mediante Auto del Juzgado al que tengo el honor de dirigirme de fecha 21 de noviembre de 2022, por la cuantía de CIENTO NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON DOS CÉNTIMOS (109.685,02 €) de principal más TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (32.905,50€).

En cuanto a la **valoración de la finca objeto de venta**, se parte de la efectuada en la correspondiente escritura de hipoteca a los efectos de subasta (**escritura de préstamo con garantía hipotecaria de fecha 19 de mayo de 2006, ante el Notario Don Juan Alegre González, y bajo el número 2.524 de su protocolo**), se valora en **DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL EUROS (247.000,00 €)**.

2.- Plazos y otros trámites.-

Las ofertas se realizarán online a través de la web de la entidad especializada "INVEST MSS S.L.", cuya dirección es la que se ha indicado con anterioridad (www.investmss.com) durante el periodo de la subasta que se establece a continuación.

Se determinarán como fechas de inicio y fin de la subasta las que se establezcan en la resolución judicial que apruebe la presente solicitud de subasta por entidad especializada o bien, en caso de que en dicha resolución no se establezcan, las que la entidad especializada publicite conforme a sus normas con un plazo mínimo de antelación de veinte días naturales al inicio de la subasta.

"INVEST MSS, S.L.U." declarará aprobado el remate de la subasta a favor del mejor postor siempre y cuando satisfaga el precio íntegro de la venta al contado en el momento del otorgamiento de los documentos, públicos o privados, de compraventa que procedan, a cuyo acto deberá concurrir, en su caso, el acreedor hipotecario D. ALFONSO MONTOJO PÉREZ. para recibir el precio y otorgar los documentos precisos para la cancelación de las cargas en el Registro Público correspondiente.

En caso de incumplimiento del acreedor hipotecario de la obligación prevista en el párrafo anterior, la cancelación registral de las cargas anteriores constituidas se verificará por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Marbella, tras la correspondiente acreditación de la venta al mejor postor.

Corresponderá a mi poderdante la designación del día, hora, lugar y, en su caso, Notario donde se otorgarán los documentos públicos o privados a través de los cuales se articule la compraventa. Se establece un plazo máximo de un mes desde la aprobación del remate para otorgar la escritura y completar el precio del remate.

Para el supuesto que, en cualquiera de los estados previstos para la subasta del bien que nos ocupa, el mejor postor designado adjudicatario del mismo no concurriese al otorgamiento de los documentos públicos o privados que resulten necesarios para su transmisión o no realizase el pago de la totalidad del precio de remate, de los honorarios de gestión de la entidad especializada y sus impuestos, "INVEST MSS S.L.", con independencia de su derecho a exigir las responsabilidades que procedan por incumplimiento del antedicho mejor postor, sin necesidad de declaración o intimación judicial expresa, podrá tenerlo por desistido en su oferta de compra, declarando adjudicatario a los siguientes mejores postores habidos en la subasta celebrada, por el orden de sus respectivas posturas.

Además, se perderá el depósito realizado y podrá ser objeto de reclamación de daños y perjuicios equivalentes a un máximo del 20% del valor del tipo del bien objeto de subasta.

Tan pronto como se consume la realización de los bienes, D. ALFONSO MONTOJO PÉREZ, lo pondrá en conocimiento del Juzgado, incluyendo informe de la entidad especializada designada sobre el proceso de subasta, para la aprobación de la operación tal como dispone y a los efectos del art. 641.4 LEC.

3.- Gastos.-

Por todos aquellos servicios e intermediaciones en las operaciones llevadas a cabo por la entidad especializada esta última percibirá los honorarios de gestión que se calcularán sobre la base de la oferta realizada por el usuario-postor que finalmente resulte adjudicatario del inmueble.

Los honorarios que sean devengados por dicha venta vendrán determinados por la aplicación del 5% sobre el precio de adjudicación del bien inmueble. A los citados honorarios se les aplicarán los impuestos correspondientes, honorarios que serán satisfechos por el adjudicatario del bien subastado.

4.- Tipo de subasta.-

No existirán condiciones mínimas de puja o adjudicación y, por tanto, se admitirán todo tipo de posturas, aprobándose el remate a favor de la mejor de ellas, sin límite alguno, cualquiera que sea su importe.

5.- Cesión del remate.-

Se otorga la **posibilidad de ceder el remate a tercero**, persona física o jurídica, por parte del adjudicatario.

6.-Acreedor con garantía hipotecaria.-

El acreedor con garantía hipotecaria del inmueble objeto de la presente subasta, D. ALFONSO MONTOJO PÉREZ, podrá participar en la subasta **quedando exonerado de la obligación de ingreso del depósito para poder concurrir en la misma.**

En caso de resultar adjudicatario del bien objeto de subasta podrá ceder el remate a favor de tercero y, en cualquier caso, estará exento de consignar el resto del precio del remate.

7.- Depósito.-

Todos los interesados deberán realizar, para participar en la subasta, un depósito del 5% del valor del bien fijado a efectos de subasta, en la c/c número **ES63 0081 5237 5600 0135 6640** determinada al efecto por la entidad especializada "INVEST MSS S.L.", salvo el acreedor hipotecario, que está exonerado de realizar tal depósito.

El justificante del depósito deberá ser remitido, antes de las 24 h. al último día de la subasta, al correo electrónico subastas@grupomss.com y en un plazo no superior a 24 h. la entidad especializada activará la puja para que sea válida.

8.- Otros datos y circunstancias de la subasta.-

Los postores podrán participar en su propio nombre o en nombre de un tercero, tanto persona física como persona jurídica. Para ello será necesario, antes de participar en la licitación, la identificación personal, o bien el nombre de quien el postor representa, a través de la página web de la empresa especializada, siendo esos datos los que se utilizarán para el remate. En caso de que los datos registrados no sean correctos se dará por nula la oferta, aunque haya sido la ganadora.

Se entenderá aceptado expresamente por los ofertantes el estado físico y jurídico en que se encuentre el bien objeto de subasta desde el momento de su intervención en el proceso de venta pública y sin garantías, no pudiéndose revisar el precio o desistir de la venta por ninguna circunstancia, teniendo las ofertas realizadas carácter irrevocable.

Aquellas ofertas presentadas supondrán compromiso de forma irrevocable de otorgar todos aquellos documentos que resulten necesarios a los efectos de la transmisión de la titularidad de los mismos, así como la obligación de satisfacer el importe ofertado, los impuestos devengados, así como los gastos de gestión de compraventa a favor de la entidad especializada designada.

Todo usuario que no cumpla con lo establecido en las presentes condiciones perderá el 5% depositado, que se entregará a la empresa especializada para sufragar los gastos ocasionado por la subasta fallida, sin perjuicio de que se adjudique el bien realizado al siguiente mejor postor, y así sucesivamente, sin perjuicio de que pueda responder, en concepto de daños y perjuicios, con una cantidad equivalente como máximo de un 20% del valor del bien objeto de subasta.

En lo no regulado en el presente escrito, en cuanto a las reglas mínimas, la enajenación de los bienes se acomodará a las reglas y usos de la entidad que subaste o enajene el bien inmueble.

9.- Subasta desierta.-

Si en el acto de la subasta no concurriere ningún postor, la entidad especializada/gestora así lo hará constar, declarará desierta la subasta y acordará el cierre de la misma, requiriendo previamente al ejecutante para que manifieste, conforme establece al art. 651 LEC, si opta por adjudicarse el bien o ceder el remate a un tercero, en el plazo de 20 días naturales desde dicho cierre. Y, en tal caso, se hará constar expresamente en el Acta de cierre de subasta, sirviendo la misma de título de adjudicación suficiente para que el ejecutante o cesionario proceda, a continuación, al otorgamiento de la correspondiente escritura de venta a su favor, previa acreditación del pago de los gastos y honorarios de la entidad especializada.

Si el adjudicatario incumpliére su obligación de entrega de la diferencia del precio entre lo consignado y lo efectivamente rematado, la adjudicación se realizará al segundo o sucesivo mejor postor que hubiera solicitado la reserva de su consignación. En este sentido, los depósitos de los rematantes que provocaron la quiebra de la subasta se aplicarán, en primer lugar, a satisfacer los gastos originados a la entidad especializada.

En relación a la quiebra de la subasta, si ninguno de los rematantes consignare el precio en el plazo señalado o si por culpa de ellos dejare de tener efecto la venta, perderán el depósito que hubieran efectuado, como se ha avanzado anteriormente, y se declarará la quiebra definitiva de la subasta.

Por lo expuesto,

SUPlico AL JUZGADO: Que teniendo por presentado el presente escrito y por solicitada la celebración de subasta extrajudicial del bien objeto de la presente ejecución hipotecaria por medio de la entidad especializada INVEST MSS, S.L.U. y de su portal electrónico www.investmss.com, así como comunicadas las normas y condiciones aplicables a dicha subasta, se dicte resolución por la que acuerde conformidad con lo solicitado en el presente escrito. Todo ello, junto a los demás pronunciamientos que resulten inherentes en Derecho.

OTROSÍ DIGO: que, conforme a lo establecido en el 231 LEC, manifestamos nuestra voluntad de poder subsanar cualquier defecto en el que se hubiera podido incurrir en el presente escrito y a los efectos consignados en el mismo.

Por lo que, nuevamente

SUPlico AL JUZGADO: que, para en su caso, tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos oportunos.

Es Justicia que pido, en Marbella, a 11 de enero de 2024.

Fdo. Luis Montés Reig

Ldo. nº 7.121 ICAV