

Subhastes

Edicte

Edicte del 25-9-2023 pel qual es convoca la realització de la primera pública subhasta de diversos lots formant part del conjunt immobiliari privat Bessets B d'Aixirivall, i Terra el Campas, a Aixirivall, parròquia de Sant Julià de Lòria.

Lourdes Alonso Martínez, saig del Principat d'Andorra, titular del despatx professional, situat al carrer Bra. Armengol núm- 15 4t. 6a. Ed. Occesa d'Andorra la Vella, en virtut del decret de nomenament del 27 d'abril del 2016, i en compliment de les funcions que m'atorga la Llei 43/2014, del 18 de desembre, del saig, modificada per la Llei 8/2017, del 20 d'abril de 2017, modificada per la Llei 24/2018, del 18 d'octubre, del codi de procediment civil, modificada per la Llei 19/2019, de l'11 de juliol, de modificació del codi de procediment civil, modificada per la Llei 5/2021, del 8 d'abril, de modificació del codi de procediment civil, modificada per la Llei 20/2022, del 9 de juny, de modificació de la Llei 43/2014, del 18 de desembre, del saig.

A sol·licitud de la societat Mora Banc Grup, SA, havent designat aquest despatx professional com a domicili a efectes de notificació

Faig saber que, obrant en execució de la sentència dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles l'1 de desembre de 2020 en el marc de la causa ordinari 7000282/2015; i de l'autè dictat pel M.I. Tribunal Superior de Justícia el 20 de juliol de 2021 en el marc de la causa TSJC.- 0000217/2021, esdevingut ferm segons consta en el certificat emès pel M.I. Tribunal Superior de Justícia el 12 de novembre de 2021, he acordat l'alienació i venda en primera pública subhasta de les unitats immobiliàries referides a continuació, d'acord amb el detall i condicions següents:

Descripció dels béns:

1.- Tipologia segons consta en l'escriptura de propietat, situació i dades urbanístiques:

- Unitat immobiliària número 1 consistent en la plaça d'aparcament assenyalada amb el número 1, situada a la planta soterrani, d'una superfície útil aproximada de 13,23 m2. Aquesta unitat immobiliària forma part, juntament amb les unitats immobiliàries número 2 i 18, d'una plaça d'aparcament tancada, tipus box. És predi servent d'una servitud de pas per tal de donar accés al traster 1.
- Unitat immobiliària número 2 consistent en la plaça d'aparcament assenyalada amb el número 2, situada a la planta soterrani, d'una superfície útil aproximada de 13,59 m2. Aquesta unitat immobiliària forma part, juntament amb les unitats immobiliàries número 1 i 18, d'una plaça d'aparcament tancada, tipus box.
- Unitat immobiliària número 3 consistent en la plaça d'aparcament assenyalada amb el número 3, situada a la planta soterrani, d'una superfície útil aproximada de 13,44 m2. És predi servent d'una servitud de pas per tal de donar accés al traster 2.
- Unitat immobiliària número 5 consistent en la plaça d'aparcament assenyalada amb el número 5, situada a la planta soterrani, d'una superfície útil aproximada de 11,28 m2.
- Unitat immobiliària número 6 consistent en la plaça d'aparcament assenyalada amb el número 6, situada a la planta soterrani, d'una superfície útil aproximada de 11,28 m2.
- Unitat immobiliària número 7 consistent en la plaça d'aparcament assenyalada amb el número 7, situada a la planta soterrani, d'una superfície útil aproximada de 12,50 m2.

- Unitat immobiliària número 8 consistent en la plaça d'aparcament assenyalada amb el número 8, situada a la planta soterrani, d'una superfície útil aproximada de 12,50 m².
- Unitat immobiliària número 9 consistent en la plaça d'aparcament assenyalada amb el número 9, situada a la planta soterrani, d'una superfície útil aproximada de 11,88 m².
- Unitat immobiliària número 10 consistent en la plaça d'aparcament assenyalada amb el número 10, situada a la planta soterrani, d'una superfície útil aproximada de 11,88 m².
- Unitat immobiliària número 15 consistent en la plaça d'aparcament assenyalada amb el número 15, situada a la planta soterrani, d'una superfície útil aproximada de 11,88 m².
- Unitat immobiliària número 16 consistent en la plaça d'aparcament assenyalada amb el número 16, situada a la planta soterrani, d'una superfície útil aproximada de 11,88 m².
- Unitat immobiliària número 17 consistent en la plaça d'aparcament assenyalada amb el número 17, situada a la planta soterrani, d'una superfície útil aproximada de 14,41 m².
- Unitat immobiliària número 18 consistent en quartet traster assenyalat amb el número 1, situat a la planta soterrani, d'una superfície útil aproximada de 6,42 m². Aquesta unitat immobiliària forma part, juntament amb les unitats immobiliàries número 1 i 2, d'una plaça d'aparcament tancada, tipus box. És predi dominant d'una servitud de pas que grava la plaça d'aparcament número 1, a través de la qual té l'accés.
- Unitat immobiliària número 19 consistent en quartet traster assenyalat amb el número 2, situat a la planta soterrani, d'una superfície útil aproximada de 2,07 m². És predi dominant d'una servitud de pas que grava la plaça d'aparcament número 3, a través de la qual té l'accés en el supòsit de pertànyer ambdós a diferents propietaris.
- Unitat immobiliària número 21 consistent en quartet traster assenyalat amb el número 4, situat a la planta soterrani, d'una superfície útil aproximada de 2,35 m².
- Unitat immobiliària número 22 consistent en quartet traster assenyalat amb el número 5, situat a la planta soterrani, d'una superfície útil aproximada de 4,72 m².
- Unitat immobiliària número 25 consistent en pis o apartament planta baixa, porta primera, d'una superfície construïda aproximada de 98,26 m², més terrassa comunitària d'ús privatiu exclusiu i excloent d'una superfície construïda aproximada de 57,61 m².
- Unitat immobiliària número 28 consistent en pis o apartament planta primera, porta primera, d'una superfície construïda aproximada de 98,26 m², més balcó o terrassa d'una superfície construïda aproximada de 4,26 m².
- Unitat immobiliària número 30 consistent en pis o apartament planta primera, porta tercera, d'una superfície construïda aproximada de 95,66 m², més balcó o terrassa d'una superfície construïda aproximada de 4,26 m².
- Unitat immobiliària número 31 consistent en pis o apartament planta segona o sotacoberta, porta primera, d'una superfície construïda aproximada de 98,26 m² més balcó o terrassa d'una superfície construïda aproximada de 4,26 m².
- Unitat immobiliària número 32 consistent en pis o apartament planta segona o sotacoberta, porta segona, d'una superfície construïda aproximada de 97,30 m² més dos balcons o terrasses d'una superfície construïda conjunta aproximada de 8,74 m². Té adscrit l'ús privatiu, exclusiu i excloent, d'una porció de terreny comunitària situada en la confrontació sol ixent-migdia, d'una superfície de 857,38 m². El titular de la dita unitat immobiliària es farà càrrec, de manera exclusiva, de la totalitat de les despeses ordinàries i extraordinàries de manteniment i conservació de la porció de terreny esmentada. S'accedeix directament, per la seva confrontació ponent-tramuntana, des de l'altra porció de terreny adscrita a l'edifici anomenat "Bessets B", mitjançant la servitud de pas que es constitueix amb la present escriptura. No s'hi podrà realitzar cap tipus de construcció ni incorporar-hi o dipositar-hi elements o estructures -fixes

o mòbils- ni altres objectes, i no tindran tampoc la consideració de zona de pas o d'esbarjo. S'exercitarà el dret de servitud de la forma més adequada pel predi dominant i que ocasioni el menor perjudici possible al predi servent.

Malgrat l'exposat en el títol, escau fer especial ressenya que no existeix cap passarel·la que doni accés a la porció de terreny comunitària.

- Unitat immobiliària número 33 consistent en pis o apartament planta segona o sotacoberta, porta tercera, d'una superfície construïda aproximada de 95,66 m² més un balcó o terrassa d'una superfície construïda aproximada de 4,26 m².

Totes elles formant part del conjunt immobiliari privat "Bessets B" d'Aixirivall, parròquia de Sant Julià de Lòria.

- I dues porcions de terreny, una d'una superfície aproximada de 784,32 m², i una altra d'una superfície aproximada de 729,03 m², segregades de la finca de major extensió abans coneguda per "Terra Besset" i actualment anomenada "Terra el Campas", situada a Aixirivall, parròquia de Sant Julià de Lòria, i on s'hauria d'haver bastit la segons fase del conjunt immobiliari privat, edifici anomenat "Bessets A" d'Aixirivall.

El planejament aplicable dels béns en qüestió és el pla d'ordenació i urbanisme parroquial de Sant Julià de Lòria, i, la parcel·la de terreny sobre la qual està bastit l'edifici que conté les unitats immobiliàries referenciades es troba situada dins la unitat d'actuació SUCS-1, qualificada dins del pla d'ordenació i urbanisme parroquial com a sòl urbà consolidat de substitució, zona urbana aïllada d'intensitat 1 (clau UA1), d'acord amb el que disposa el pla d'ordenació i urbanisme parroquial aprovat definitivament mitjançant edicte de data 26 de novembre de 2015.

Les persones interessades poden adreçar-se al meu despatx professional, on resta a la seva disposició la consulta del corresponent certificat urbanístic lliurat per l'Hble. Comú de Sant Julià de Lòria, amb les restants dades d'interès.

2.- Càrregues i gravàmens:

S'adverteix als interessats que els béns que es pretenen subhastar es troben embargats en el marc del present procediment, així com en altres i es troben ensems hipotecats.

No obstant això, una volta l'adjudicatari satisfaci la totalitat del preu d'adquisició i se li notifiqui l'acord d'adjudicació definitiva dels béns de referència, es cancel·larà l'embargament que ha originat la present subhasta, així com de forma "ex lege", també es cancel·laran les càrregues o gravàmens posteriors no preferents sense perjudici de l'establert en l'article 18.2 de la Llei de l'embargament, en relació a l'import eventualment excedent de l'esmentada alienació.

La propietat té oberta una causa que té per objecte la impugnació d'un acte administratiu del Comú en matèria de construcció i urbanisme. En data 1 de març de 2019 va recaure sentència de primera instància, que estimà substancialment les demandes i ordenava la retroacció del procediment a la fase d'instrucció. Aquesta sentència va ser apel·lada pel Comú i fou confirmada pel Tribunal Superior de justícia per sentència 88-2019, del 26 de setembre de 2019. Es troba doncs pendent d'execució. El 6 de juliol de 2020, l'Hble. Comú encara no havia procedit a dictar una nova resolució. La resolució del Comú acordava modificar les condicions d'habitabilitat del conjunt residencial que afectaven principalment les unitats immobiliàries consistents en pisos ubicats a la planta baixa i primera planta de l'edifici.

3.- Despeses comunitàries pendents:

Els béns objecte de subhasta no es troben al corrent de pagament de les despeses comunitàries adeutant per dit concepte les quantitats referides en el quadre, segons certificació emesa per l'administrador de la comunitat el 3 d'agost de 2023.

Aital import es podrà veure incrementat pels venciments anyals, així com per les costes d'execució d'aquelles quantitats que es trobin en execució al saig, podent doncs ser actualitzat l'import degut en el moment del seu íntegre pagament, i dit quantum haurà de ser sufragat per l'adjudicatari un cop notificat l'acord d'adjudicació definitiva i abans de procedir a escripturar per davant de notari.

4.- Tributs comunals pendents:

Aquestes unitats immobiliàries no estan al corrent de pagament de les taxes comunals, atès que l'edifici ostenta un deute envers la corporació consistent en el consum d'aigua ascendent a la quantitat de 7.761,56.-€ i 1.677,96.-€ en concepte d'impost de propietat, segons certificació de l'Hble. Comú de data 7 de desembre de 2020.

Aital import es podrà veure incrementat pels venciments anyals, així com per les costes d'execució d'aquells rebuts que es trobin en execució al saig, podent doncs ser actualitzat l'import degut en el moment del seu íntegre pagament, i dit quantum haurà de ser sufragat per l'adjudicatari un cop notificat l'acord d'adjudicació definitiva i abans de procedir a escripturar per davant de notari.

5.- Arrendataris:

Actualment algunes unitats immobiliàries es troben ocupades segons refereix el quadre annex.

Informació de la subhasta:

Despatx professional que tramita l'expedient que ha originat la realització de la subhasta: Saig Alonso.

Telèfon per sol·licitar informació complementària: + 376 828118.

Lloc de celebració de la subhasta: Seu de la Justícia – Batllia d'Andorra, ubicada al C/ Baixada del Molí núm. 2-4 d'Andorra la Vella.

Número de subhasta: primera

Data i hora de la subhasta: Dimarts 17 d'octubre de 2023 de les 16:10 a les 17:20 hores, segons detall establert en el quadre annex.

Valoració dels béns: segons en resulta dels peritatges efectuats, per Taxacions i Assessorament Immobiliari (TAI), signats pel Sr. Miguel Luis Palomo Palau, el 16 de gener de 2023 i 16 de febrer de 2023, els quals no han estat objecte de cap valoració contradictòria, els béns de referència es valoren en la quantitat total de dos milions vuit-cents seixanta-sis mil quatre-cents setanta-quatre euros (2.866.474.-euros).

Tipus de sortida: en mèrits del què estableix l'article 15.1 de la Llei 44/2014, del 18 de desembre, de l'embargament, modificat per la Llei 18/2019, del 15 de febrer, del pressupost per a l'exercici del 2019, el preu de sortida dels lots figura detallat en el quadre annex, corresponent al 90% del seu valor.

Import a consignar de forma prèvia a l'acte de la subhasta: la quantitat referida en el quadre, consistent en el 15% del tipus de sortida del lot en qüestió, el qual haurà de ser abonat mitjançant transferència bancària al compte obert baix la titularitat de AFA Saig Alonso, en l'entitat bancària Mora Banc Grup, SA, amb el número AD83 0007 0018 0001 5591 1019.

La informació referent als béns subhastats és aquella que consta en els registres i arxius que es troben a càrrec de les diferents administracions o organismes públics, i per tant sens perjudici d'altres realitats, càrregues o gravàmens no inscrits ni registrats.

Condicions de la subhasta:

Segons les disposicions de la Llei 44/2014, del 18 de desembre, de l'embargament, modificada per la Llei 20/2022, del 9 de juny, del saig, s'adverteix expressament als interessats de les condicions de la subhasta:

- 1) Identificar-se de forma suficient.
- 2) Presentar un resguard que justifiqui la formalització de l'import de consignació corresponent al 15% del tipus de sortida, dipositat al compte més amunt referenciat. Com a excepció a l'esmentat ingrés, la persona executant pot participar en la subhasta sense formalitzar aquest dipòsit
- 3) Únicament l'executant es pot reservar la facultat de cedir l'adjudicació a una tercera persona.
- 4) Pel sol fet de participar a la subhasta, els licitadors admeten i accepten quedar subrogats en la responsabilitat que se'n derivi, en cas d'esdevenir adjudicatari (article 15.3 de la Llei 44/2014).
- 5) Els béns subhastats s'adjudicaran al licitador més dient d'entre els què hi concorrin a subhasta.

6) Al licitador més dient se li adjudicaran provisionalment els béns subhastats mitjançant acord, atorgant-li un termini de trenta dies naturals per ingressar al compte abans esmentat la diferència entre l'import de l'adjudicació i l'import del dipòsit ingressat per participar a la subhasta.

En cas d'ésser l'adjudicatari l'executant, el termini per fer efectiu l'ingrés esmentat és de tres (3) mesos. Si l'adjudicatari no consigna l'import dins el termini assenyalat, l'adjudicació provisional s'anul·la i l'adjudicatari perd l'import del dipòsit ingressat en el seu moment, que s'aplica a les costes de l'execució i la quantitat que excedeixi aquest import es considera producte de l'execució (article 15.6 de la Llei 44/2014).

7) Als licitadors que no resultin adjudicataris, els hi serà retornat l'import del dipòsit ans esmentat, en el termini màxim de 10 dies hàbils, d'ençà la data de la realització de la subhasta en que no han resultat adjudicataris, mitjançant transferència al compte bancari referit en el resguard lliurat.

8) Quan es tracti de béns immobles subhastats i en cas que la diferència entre l'import de l'adjudicació i l'import del dipòsit ingressat per participar en la subhasta se sufragui a través de finançament bancari, l'entitat bancària que atorgui el finançament pot consignar per si mateixa i en nom de l'adjudicatari l'import referit, prèvia acreditació documental prop del saig de l'acord exprés de l'adjudicatari perquè efectui la consignació directa i, en el seu cas, perquè es constitueixi hipoteca sobre el bé subhastat. En aquest darrer supòsit, s'ha de fer constar el compromís de l'adjudicatari de constituir la hipoteca a favor de l'entitat bancària en l'acord d'adjudicació definitiva, i s'ha de formalitzar la constitució de la hipoteca en l'escriptura pública, sense la qual l'adjudicació quedarà sense efecte. En cas que en el termini de dos mesos des de la data de notificació de l'acord d'adjudicació definitiva no es procedeixi a formalitzar l'escriptura pública, l'òrgan competent ha d'acordar el retorn a l'entitat bancària de l'import per ella consignat en el termini màxim de 15 dies naturals, l'anul·lació de l'adjudicació provisional i la pèrdua de l'import dipositat en el seu moment per poder participar en la subhasta. L'import dipositat s'aplica a les costes de l'execució i la quantitat que excedeixi aquest import es considera producte de l'execució.

9) D'acord amb els articles 18 a 21 de la Llei 41/2022, de l'1 de desembre, de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge, el Govern és titular dels drets de tempteig i retracte sobre les transmissions d'habitatges i llurs annexos que haguessin estat adquirides en el marc d'un procediment judicial d'execució forçosa d'una garantia d'hipoteca duta a terme pel saig o practica-da pels òrgans jurisdiccionals. El dret de tempteig s'ha d'exercir en el termini de seixanta dies naturals, a partir de l'endemà del dia en què hagi tingut entrada al servei de tràmits de l'edifici administratiu del Govern la notificació de la transmissió per part del transmissent. Transcorregut el termini previst per exercir el tempteig d'acord amb els preceptes legals establerts sense que el Govern hagi notificat la voluntat d'executar el dret, la persona titular pot transmetre l'habitatge en les mateixes condicions en què havi-en estat notificades i d'acord amb el règim que li resulti aplicable.

Tot el què es fa públic per a general coneixement.

Andorra la Vella, el dia 25 de setembre de 2023.

La saig

Lourdes Alonso Martínez



lots	unitats immobiliàries (m2)	descripció	preu valoració	preu de sortida al 90%	15% a dipositar	deute comunitari	hora	arrenda-ments i fi dels mateixos
lot 1	totes les unitats immobiliàries	totes les unitats immobiliàries	2.064.219,00 €	1.857.797,10 €	278.669,57 €	36.475,98 €	16.10	Consultar dels lots 3 a 8
lot 1	dues porcions de terrenys	dues porcions de terrenys	802.255,00 €	722.029,50 €	108.304,43 €	0 €	16.10	
	total		2.866.474,00 €	2.579.826,60 €	386.973,99 €	36.475,98 €		
lot 2	784,32 i 729,03	dues porcions de terreny	802.255,00 €	722.029,50 €	108.304,43 €	0 €	16.20	
lot 3	25 (98,26)	pis PB. 1a.	318.591,00 €	286.731,90 €	43.009,79 €	6.566,25 €	16.30	500,00 €
lot 3	3 (13,44)	pk 3	20.160,00 €	18.144,00 €	2.721,60 €	746,37 €	16.30	
lot 3	17 (14,41)	pk 17	21.615,00 €	19.453,50 €	2.918,03 €	747,55 €	16.30	
lot 3	19 (2,07)	traster 2	3.105,00 €	2.794,50 €	419,18 €	115,65 €	16.30	
	total		363.471,00 €	327.123,90 €	49.068,59 €	8.175,82 €		desconeguda
lot 4	28 (98,26)	pis 1r. 1a.	285.624,00 €	257.061,60 €	38.559,24 €	375,50 €	16.40	700,00 €
lot 4	7 (12,50)	pk 7	18.750,00 €	16.875,00 €	2.531,25 €	746,37 €	16.40	
lot 4	8 (12,50)	pk 8	18.750,00 €	16.875,00 €	2.531,25 €	746,37 €	16.40	
	total		323.124,00 €	290.811,60 €	43.621,74 €	1.868,24 €		31/3/2024
lot 5	30 (95,66)	pis 1r. 3a.	295.010,00 €	265.509,00 €	39.826,35 €	8.568,05 €	16.50	buit
lot 5	5 (11,28)	pk 5	16.920,00 €	15.228,00 €	2.284,20 €	745,17 €	16.50	
lot 5	6 (11,28)	pk 6	16.920,00 €	15.228,00 €	2.284,20 €	745,17 €	16.50	
	total		328.850,00 €	295.965,00 €	44.394,75 €	10.058,39 €		
lot 6	31 (98,26)	pis 2n. 1a.	302.731,00 €	272.457,90 €	40.868,69 €	11.319,49 €	17.00	buit
lot 6	1 (13,23)	pk 1	23.814,00 €	21.432,60 €	3.214,89 €	746,37 €	17.00	
lot 6	2 (13,59)	pk 2	24.462,00 €	22.015,80 €	3.302,37 €	746,37 €	17.00	
lot 6	18 (6,42)	traster 1	11.556,00 €	10.400,40 €	1.560,06 €	346,94 €	17.00	
	total		362.563,00 €	326.306,70 €	48.946,01 €	13.159,17 €		
lot 7	32 (97,30)	pis 2n. 2a.	308.103,00 €	277.292,70 €	41.593,91 €	0,00 €	17.10	400,00 €
lot 7	9 (11,88)	pk 9	17.820,00 €	16.038,00 €	2.405,70 €	745,17 €	17.10	
lot 7	10 (11,88)	pk 10	17.820,00 €	16.038,00 €	2.405,70 €	745,17 €	17.10	
lot 7	21 (2,35)	traster 4	3.525,00 €	3.172,50 €	475,88 €	115,65 €	17.10	
	total		347.268,00 €	312.541,20 €	46.881,18 €	1.605,99 €		31/12/2023
lot 8	33 (95,66)	pis 2n. 3a.	296.223,00 €	266.600,70 €	39.990,11 €	0,00 €	17.20	600,00 €
lot 8	15 (11,88)	pk 15	17.820,00 €	16.038,00 €	2.405,70 €	745,17 €	17.20	
lot 8	16 (11,88)	pk 16	17.820,00 €	16.038,00 €	2.405,70 €	745,17 €	17.20	
lot 8	22 (4,72)	traster 5	7.080,00 €	6.372,00 €	955,80 €	118,03 €	17.20	
	total		338.943,00 €	305.048,70 €	45.757,31 €	1.608,37 €		28/2/2024