

Subhastes

Edicte de 6-10-2025 pel qual es convoca la segona pública subhasta del domini útil d'una unitat immobiliària que forma part de l'edifici Sky, situat al Pas de la Casa, parròquia d'Encamp.

Jo, Goretti López Jáuregui, saig del Principat d'Andorra, titular del despatx professional, situat al carrer Pau Casals, núm. 8, Edifici Cornella II, 2on-2a, 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 de 18 de 20 d'abril, modificada per la Llei 24/2018, del 18 d'octubre, del Codi de procediment civil, així com per la Llei 19/2019, de l'11 de juliol, de modificació de la Llei 24/2018, del 18 d'octubre, del Codi de procediment civil i finalment per la Llei 5/2021, del 8 d'abril, de modificació de la Llei 24/2018, del 18 d'octubre, del Codi de procediment civil.

A sol·licitud de l'entitat Andorra Banc Agrícol Reig, SA.

Obrant en execució de les quantitats líquides - determinades o determinables amb simples operacions aritmètiques - sense la tramitació del pertinent procediment davant els Tribunals andorrans - contingudes a la Sentència dictada per l'Hble. Batlle Sra. Laura Rodríguez Gonzalez, en data 26 d'abril de 2021, en el marc de la causa Ordinari 7000074/2020, esdevinguda ferma en virtut del certificat de fermesa emès per l'Hble. Batllia en data 14 d'abril de 2023.

Faig saber

He acordat l'alienació i venda en segona pública subhasta del domini útil de la unitat immobiliària que es descriu a continuació, d'acord amb el detall i condicions següents:

Informació sobre el bé objecte d'alienació

1.- Descripció, tipologia, situació i dades urbanístiques

La unitat immobiliària que es descriu a continuació formen part de l'edifici Sky, situat al carrer Catalunya, núm. 13, Urbanització de Sant Pere del Pas de la Casa, parròquia d'Encamp:

- Apartament núm. 303, planta tercera, d'una superfície aproximada de 28,39 m².

El planejament aplicable del béns en qüestió és el Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp - Revisió Any 2019, aprovat el 27/5/2021, de la modificació 1 del POUPE, aprovada el 27/10/2022, la modificació 2 del POUPE, aprovada el 27/7/2023, i la modificació 3 del POUPE, aprovada el 30/11/2023, el domini útil al que es fa referència, es troba situat a la unitat d'actuació Catalunya de Dalt, classificada en sòl urbà consolidat (SUC), en Zona Urbana del Pas de la Casa (Clau ZP) i en Subzona 3 (Clau 3), d'acord amb el que disposa la fitxa urbanística de les Ordinacions reguladores de la normativa subsidiària (ORNS) de la unitat d'actuació Godí.

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 d'Encamp, així com del peritatge realitzat, amb les restants dades d'interès.

2.- Càrregues o gravàmens

La unitat immobiliària descrita està embargada en el marc del present procediment, i d'altres i es troba ensems hipotecada amb una primera hipoteca objecte de la present execució.

Les mesures d'embargament seran aixecades i la hipoteca cancel·lada, una volta l'adjudicatari satisfaci la totalitat del preu d'adquisició i se li notifiqui l'acord d'adjudicació definitiu del bé de referència.

La unitat immobiliària descrita es troba subjecta a les càrregues que derivin del propi contracte de cens emfitèutic, el qual resta al meu despatx professional a disposició per la seva consulta, amb especial ressenya dels drets de lluïme, de fadiga o tempteig, de retracte i de comís que es reserva l'Hble. Comú d'Encamp en la clàusula segona i la limitació temporal del domini útil, establerta en la clàusula setena.

Respecte a la limitació temporal s'informa que el contracte de Cens emfitèutic resta vigent fins el 18 d'abril del 2077 establerta en la clàusula setena. Les alienacions i transmissions que donin lloc a la percepció de lluïme comportaran l'establiment d'un nou contracte de setanta anys de duració.

S'adverteix que la unitat immobiliària descrita es troba actualment ocupada per un dels propietaris.

Finalment s'adverteix que, un cop adjudicat definitivament el bé objecte de subhasta, seran a càrrec de l'adjudicatari totes les despeses derivades de l'adjudicació davant Notari, tals com certificats d'habitabilitat, certificats d'eficiència energètica, còpies d'escriptures, així com qualsevol altra despesa derivada i/o necessària per a la formalització de l'escriptura.

3.- Tributs comunals pendents

Les unitats immobiliàries assenyalades tenen pendent l'import ascendent a dos mil cinc-cents seixanta-un euros amb seixanta-set cèntims (2.561,67 €), segons el que es desprèn del certificat emès per la corporació comunal en data 7 d'agost d'enguany. S'adverteix que l'import informat és a data de l'expedició del certificat i que, per consegüent, dit import juntament amb el càlcul dels recàrrecs, els eventuais interessos devengats i/o costes d'execució del saig, si s'escau, poden variar en funció de la data de liquidació del deute.

4.- Deute comunitari

La unitat immobiliària assenyalada té pendent de pagament l'import ascendent a vuit mil set-cents vuit euros amb quaranta-dos cèntims (8.708,42 €), en concepte de deute comunitari, així com la provisió de les derrames corrents 2025 segons el pressupost aprovat en la última junta de la comunitat de propietaris del 28/4/2025, segons es desprèn del certificat emès per la comunitat en data 7 d'agost del 2025, import que caldrà actualitzar amb els futurs venciments, interessos corresponents i costes d'execució en el moment del seu íntegre pagament.

Informació sobre la subhasta

En mèrits del que estableix l'article 15.1 de la Llei 44/2014, del 18 de desembre, de l'embargament, modificar per la Llei 18/2019, del 15 de febrer, del pressupost per a l'exercici del 2019

1.- Número de subhasta

Segona

2.- Valoració dels béns objecte de subhasta

El valor de les mencionades unitats immobiliàries ha estat fixat pel peritatge efectuat pel despatx Taxacions i Assessorament Immobiliari (T.A.I.) el 16 de juny del 2025, en la suma global de vuitanta-tres mil tres-cents seixanta-tres euros (83.363,00 €), el qual no ha estat objecte de cap valoració contradictòria.

3.- Tipus de sortida

El tipus de sortida és del setanta per cent (70%) de l'import fixat al peritatge, sent un import de cinquanta-vuit mil tres-cents cinquanta-quatre euros amb deu cèntims (58.354,10 €).

4.- Consignació

L'import de consignació prèvia a l'acte de la subhasta és del quinze per cent (15%) de l'import de sortida, sent un import de vuit mil set-cents cinquanta-tres euros amb onze cèntims (8.753,11 €). S'informa que obligatòriament s'ha d'aportar el comprovant o resguard del pagament del referit import a l'acte de la subhasta.

El compte de dipòsits i consignacions a on s'ha de fer el pagament del referit quinze per cent és el número d'IBAN AD23 0003 1101 1196 1431 0101 obert a l'entitat Crèdit Andorrà, sota la titularitat de l'AFA – saig Goretti López Jáuregui.

5.- Tramitació expedient

El despatx professional de saig que tramita l'expedient és el despatx de la saig Goretti López Jáuregui, radicat al carrer Pau Casals, núm. 8, edifici Cornella II, segon pis, despatx número 2, a la parròquia d'Andorra la Vella. El telèfon per sol·licitar informació complementària és el 806 070.

6.- Lloc, data i hora de celebració de la subhasta

La subhasta es celebrarà a la Seu de la Justícia, radicada al carrer Baixada del Molí, núm. 2-4, de la parròquia d'Andorra la Vella.

La data de celebració de la subhasta serà el proper dia 28 d'octubre del 2025, a les 15:20 hores.

7.- Condicions de la subhasta

Segons les disposicions de la Llei 44/2014, del 18 de desembre, de l'embargament, s'adverteix expressament als interessats de les condicions de la subhasta:

- Identificar-se de forma suficient.
- Presentar un resguard que justifiqui la formalització de l'import de consignació corresponent al quinze (15)% del tipus de sortida dipositat al compte més amunt referenciat. Com a excepció a l'esmentat ingrés, es permet a la part executant participar en la subhasta sense formalitzar aquest dipòsit.
- Únicament la part executant es pot reservar la facultat de cedir l'adjudicació a una tercera persona.
- El licitador, pel sol fet de participar en la subhasta, admet i accepta que, en el cas d'esdevenir adjudicatari, quedarà subrogat en la responsabilitat que se'n deriva.
- La informació referent al bé subhastat és aquella que consta en els diferents 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 inscrites ni registrades.
- La subhasta s'adjudicarà provisionalment a la persona que havent participat, presenti la millor oferta.
- Els imports consignats per totes aquelles persones que no resultin adjudicatàries, seran retornats en un termini màxim de dues (2) setmanes a comptar de l'adjudicació provisional.
- L'adjudicatari haurà d'ingressar dins del termini de trenta (30) dies naturals, a comptar de l'adjudicació provisional, la diferència entre l'import de l'adjudicació i l'import del dipòsit prèviament consignat, a fi de poder procedir a l'adjudicació definitiva. En cas d'ésser 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.
- 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, es sufragui a través de finançament bancari, l'entitat bancària que atorgui dit 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 els béns subhastats. 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 referit a l'apartat 7, i s'ha de formalitzar la constitució de la hipoteca en l'escriptura pública referida a l'apartat 8, sense la qual l'adjudicació quedarà sense efecte. En cas que, en el termini de dos (2) mesos des de la data de notificació de l'acord d'adjudicació definitiva, no es procedeixi a formalitzar l'escriptura pública referida a l'apartat 8, l'òrgan competent ha d'acordar el retorn a l'entitat bancària de l'import per ella consignat en el termini màxim de quinze (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.



- 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 es 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 real d'hipoteca duta a terme pel saig o practicada 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 havien estat notificades i d'acord amb el règim que li resulti aplicable.

Tot el que es fa públic per a coneixement general.

Andorra la Vella, a 6 d'octubre del 2025

Goretti López Jáuregui
Saig