

Subhastes

Edicte del 21-11-2025 pel qual es convoca la tercera pública subhasta del domini útil d'una unitat immobiliària que forma part de l'edifici Vidal, 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 la Providència d'execució dictada en data 24 de setembre del 2024 per l'Hble. Batlle Sr. David Moynat Rossell, en el marc de la causa B-0305-3/2013, i de l'Aute d'arxiu dictat per l'Hble. Batlle Sr. David Moynat Rossell, en data 18 de desembre de 2024, en el marc de la causa Executòries antigues 3100305/2013.

Faig saber

He acordat l'alienació i venda en tercera pública subhasta del domini útil de la unitat immobiliària que es descriurà 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 és el domini útil de la parcel·lació cúbica descrita com apartament núm. 3, planta 3a, d'una superfície de 37 m², que forma part de l'edifici Vidal, situat al carrer Comte de Foix, número 4, de la Urbanització Sant Pere, Pas de la Casa, parròquia d'Encamp.

El planejament aplicable del bé en qüestió és el Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial d'Encamp – revisió any 2019, aprovat el 27 de maig del 2021, de la modificació 1 del POUPE, aprovada el 27 d'octubre del 2022, la Modificació 2 del POUPE, aprovada el 27 de juliol del 2023, i la Modificació 3 del POUPE, aprovada el 30 de novembre del 2023, la unitat immobiliària a la que es fa referència, es troba situada a la unitat de actuació Pareatges, classificada en sòl urbà consolidat (SUC), en Zona Urbana del Pas de la Casa (Clau ZP) i en la 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 Pareatges.

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

Les unitats immobiliàries ans descrites estan embargades en el marc del present procediment, i d'altres i es troben ensems hipotecades amb una segona 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.

S'informa igualment que el bé objecte de la present subhasta es troba subjecte a les càrregues que es puguin derivar del que disposen els estatuts de la comunitat d'emfiteutes de l'edifici i del propi contracte de cens emfitèutic, el qual resta al meu despatx professional, on resta a la seva disposició per la seva consulta, amb especial ressenya dels drets de lluisme, 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 que concreta la vigència fins al 20 de juny del 2061.

Altament, s'informa que actualment l'apartament es troba ocupat en virtut d'un contracte d'arrendament vigent atorgat en data 1 de setembre del 2022, amb una durada convinguda per un termini de cinc anys a partir de l'esmentada data, prorrogant-se tàcitament i indefinidament, d'any en any, mentre no sigui denunciat per qualsevol de les parts, per un preu de renda mensual ascendent a quatre-cents setanta euros (470,00 €), amb despeses incloses (llum, calefacció, etc.).

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 o necessària per a la formalització de l'escriptura.

3.- Tributs comunals pendents

La unitat immobiliària assenyalada té pendent l'import ascendent a quatre mil sis-cents vint-i-un euros amb noranta-cinc cèntims (4.621,95 €), corresponent a l'impost de la propietat des del 2015 fins el 2025 i de Cens Emfitèutic des del 2010 fins al 2025, segons el que es desprèn del certificat emès per la corporació comunal en data 16 de juny del 2025. 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

Les unitats immobiliàries assenyalades tenen pendent de pagament l'import ascendent a tres mil set-cents vint-i-dos euros amb vint-i-dos cèntims (3.722,22 €) en concepte de deute comunitari, segons es desprèn del certificat emès per la comunitat de propietaris en data 30 d'abril del 2025, import que caldrà actualitzar amb els futurs venciments, interessos corresponents i costes d'execució, si s'escau, 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, modificat per la Llei 18/2019, del 15 de febrer, del pressupost per a l'exercici del 2019

1.- Número de subhasta

Tercera

2.- Valoració del bé objecte de subhasta

El valor del bé objecte de subhasta ha estat fixat pel peritatge efectuat pel despatx Taxacions i Assessorament Immobiliari (T.A.I.) el 21 de maig del 2025, en la suma global de cent cinquanta-quatre mil quatre-cents noranta-dos euros (154.492,00 €), el qual no ha estat objecte de cap valoració contradictòria.

3.- Tipus de sortida

El tipus de sortida és del setanta per cent (50%) de l'import fixat al peritatge, sent un import de cent vuit mil cent quaranta-quatre euros amb quaranta cèntims (77.246,00 €).

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 onze mil cinc-cents vuitanta-sis euros amb noranta cèntims (11.586,90 €). 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, radicada 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 9 de desembre del 2025, a les 15:30 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 sí 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 què, 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 21 de novembre del 2025

Goretti López Jáuregui
Saig