

Informe de Inversión

Carretera de Ribarroja, 28 · Manises

Planta 3.^a · Puerta 4

SUB-JA-2026-266229



1. Inmueble y valor de venta

Carretera de Ribarroja, 28 · Planta 3.^a · Puerta 4 · Manises

Identificación	Datos documentados
Subasta / lote	SUB-JA-2026-266229 · Sin lotes.
Finca / CRU	7.838 de Manises · 46069000334579.
Domicilio judicial	Calle Ribarroja 28, planta 3. ^a , puerta 4. Aclarado por diligencia de 28/09/2026.
Domicilio registral histórico	Calle García Morató 30, tercera planta alta, derecha, puerta 4, tipo A.
Superficie registral	102,90 m ² útiles.
Referencia catastral aportada	8348713YJ1784N0006HI. Catastro identifica planta 02, puerta 04.
Datos de la valoración	103 m ² de vivienda; 110 m ² construidos con elementos comunes. Año 1970. Tres habitaciones, dos baños y ascensor según el informe comercial.

Precio de venta de referencia

Valoración aportada · idealista/data · 13/10/2026	Importe
Extremo inferior: venta más rápida	180.000,00 €
Extremo superior: mayor plazo o características diferenciales	220.000,00 €

Referencia prudente para recomendar un límite: 180.000 €. La tabla económica muestra también el extremo superior como sensibilidad. Ambos proceden de la valoración aportada; no se asigna ningún presupuesto de reforma a ninguno de ellos.

La estimación comercial es orientativa y, si no se conoce el estado, toma como referencia la conservación media de la zona. No acredita el estado interior ni garantiza el precio de reventa. El Registro describe cuatro dormitorios y un baño; confirmar distribución y correspondencia entre planta judicial 3.^a y planta catastral 02.

Condición del análisis: adquisición del 100 % del pleno dominio. La documentación del embargo contiene una referencia a derechos hereditarios que debe aclararse antes de utilizar estos límites de inversión. Véase apartado 3.

2. Subasta y puja mínima

Concepto	Información
Puja mínima publicada	SIN PUJA MÍNIMA. No se establece un importe mínimo de licitación en el Portal del BOE.
Valor de subasta	106.396,54 €. No equivale a una puja mínima.
Tramos entre pujas	Sin tramos, según el Portal del BOE.
Depósito exigido	5.319,82 € (5 %). Se aplica al precio si se produce la adjudicación; no es un coste adicional al precio.
Inicio	23/09/2026 a las 18:00, hora peninsular.
Conclusión efectiva publicada	14/10/2026 a las 03:39:24, hora peninsular.
Estado consultado el 17/10/2026	Periodo de pujas concluido; pendiente de finalización y devolución de depósitos con reserva por la autoridad gestora.
Procedimiento	Ejecución de títulos judiciales 429/2022, derivada de monitorio 880/2021. Tribunal de Instancia de Quart de Poblet, plaza 1.
Ejecutante	Comunidad de Propietarios de calle Ribarroja 28, Manises.
Reclamación del edicto	1.331,97 € de principal + 399,59 € presupuestados para intereses y costas = 1.731,56 €.

Licitación y aprobación del remate

La ausencia de puja mínima no implica que cualquier oferta permita adquirir el inmueble. El edicto regula la aprobación del remate, las posibilidades de mejora y los supuestos de adjudicación según la cuantía y las circunstancias del procedimiento.

Como referencia documental, el edicto menciona el 70 % del valor de subasta (**74.477,58 €**, al céntimo superior) y el 50 % (**53.198,27 €**) en sus reglas de aprobación. Son umbrales procesales descritos en el edicto, no un precio mínimo garantizado de compra. El documento mezcla cláusulas que requieren confirmar el régimen procesal aplicable con el órgano judicial.

Situación temporal: este informe permite estudiar la operación y visualizar el modelo económico; la subasta ya no admite pujas en el periodo consultado. No se dispone aquí del decreto de adjudicación ni se afirma quién resultó adjudicatario.

3. Análisis de la documentación

3.1. Edicto: objeto, procedimiento y condiciones

El edicto de 01/09/2026 identifica la finca registral **7.838 de Manises**, con CRU **46069000334579**, en una ejecución de títulos judiciales por deuda comunitaria. No se trata de una ejecución hipotecaria. El CRU aparece bajo el epígrafe de referencia catastral del edicto, pero es un identificador registral y no debe confundirse con la referencia catastral de 20 caracteres.

El valor de subasta es **106.396,54 €** y se exige depósito del 5 %. No consta si la vivienda es habitual ni si está ocupada. La posibilidad de solicitar una inspección no acredita que se haya podido entrar. Las cargas anteriores al crédito ejecutado subsisten en los términos del edicto: el precio de remate no permite presumir una adquisición libre de toda responsabilidad.

El edicto contiene cláusulas no concordantes sobre la intervención del ejecutante: unas la vinculan a la existencia de otros licitadores y otras permiten participar sin ellos. También reproduce reglas de aprobación del remate y plazos que deben contrastarse con el régimen procesal aplicable al procedimiento iniciado en 2022. La ficha del BOE confirma que no existía puja mínima; los porcentajes procesales no deben presentarse como tal.

3.2. Certificación registral: titularidad y cargas

La certificación de marzo de 2023 recoge el pleno dominio con carácter ganancial de los dos titulares fallecidos y la inscripción de compraventa de 1982. La ejecución se dirige contra las herencias yacentes. **La titularidad del inmueble y el derecho concretamente embargado deben analizarse por separado.**

Asiento / dato	Contenido y consecuencia
Embargo B · 10/01/2023	A favor de la Comunidad de Propietarios. La redacción se refiere a derechos hereditarios sobre la finca y no identifica una cuota concreta. Es el asiento cuya ejecución debe aclararse.
Importes del asiento	1.331,79 € de principal e intereses vencidos + 399,53 € para gastos, intereses y costas = 1.731,32 €. El edicto recoge 1.731,56 €: diferencia de 0,24 € que debe conciliarse.
Afección fiscal	Cinco años desde 10/01/2023 por eventual liquidación complementaria de ITP/AJD relativa a la anotación B. No acredita por sí sola una deuda líquida exigible al comprador.
Otras cargas y asientos	En esa certificación no se describen hipotecas ni titulares de derechos posteriores, ni documentos pendientes de despacho. El dato se refiere a marzo de 2023, no al estado registral actual.

Implicación para la inversión: solicitar el mandamiento y decreto de embargo y aclaración judicial y registral del derecho adjudicable. No se puede dar por acreditado el 100 % del pleno dominio únicamente porque el edicto anuncie la finca. Si fueran solo derechos hereditarios, la valoración del piso completo no sería directamente aplicable.

3. Análisis documental · continuación

3.3. Diligencia: correspondencia del domicilio

La diligencia de 28/09/2026 aclara el domicilio: **calle Ribarroja 28, planta 3.^a, puerta 4, Manises**, apoyándose en la investigación del perito judicial. Permite relacionar esa dirección con la registral histórica, calle García Morató 30. No modifica expresamente el alcance del embargo ni resuelve la diferencia entre planta judicial 3.^a y planta catastral 02.

3.4. Tasación judicial de Tecnotasa Group

La pericial de 24/01/2024, firmada el 25/01/2024, valora la vivienda en **106.396,54 €**, importe coincidente con el tipo de subasta. Identifica la finca 7.838 y localiza su referencia catastral. Utiliza la superficie registral de **102,90 m² útiles** porque no pudo acceder a medir el interior; incorpora información de inmuebles comparables de Manises.

El perito describe un edificio de 1970 con ascensor y apariencia de conservación adecuada, salvo vicios ocultos. Esto se refiere al edificio: **declara desconocer el estado interior, posibles cambios de distribución y reformas de la vivienda**. No constituye una comprobación de habitabilidad ni de ausencia de reparaciones. Su fecha y metodología difieren de la estimación comercial de 2026; no deben mezclarse ni promediarse automáticamente.

3.5. Valoración comercial y certificado catastral

Idealista/data, de 13/10/2026, estima **180.000-220.000 €** sobre 103 m² de vivienda. El extremo bajo se asocia a una venta más rápida y el alto a características diferenciales o un mayor plazo. No son dos presupuestos de estado reformado/sin reformar. El cálculo adopta 180.000 € como referencia prudente y muestra 220.000 € como sensibilidad, condicionados a que el estado real permita esos precios.

El certificado catastral fija **122.184,82 €** de valor de referencia a 13/10/2026. Es un dato fiscal, no la tasación judicial, el precio de adjudicación ni el valor de reventa. Debe confirmarse la correspondencia física y registral y obtener el valor aplicable en la fecha del devengo tributario.

Discrepancia / falta de prueba	Comprobación necesaria
Registro: 102,90 m² útiles y cuota 6 %. Catastro: 103 m² de vivienda + 7 m² comunes y cuota 5 %.	No sumar superficies de distinta naturaleza. Contrastar título, división horizontal y Catastro. La finca no está coordinada gráficamente.
Registro: 4 dormitorios y 1 baño. Valoración: 3 habitaciones y 2 baños.	Verificar distribución, estado y superficie mediante inspección o documentación técnica.
Sin saldos certificados actuales de Comunidad e IBI, ni prueba de desocupación.	Obtener deuda por ejercicios, comprobar importes satisfechos en la ejecución y estudiar la entrega de posesión.

Conclusión documental: el análisis económico es condicional. Las comprobaciones decisivas son el derecho que se adquiere, la identificación del piso, las cargas y deudas subsistentes y el estado y disponibilidad material. No se presupuestan estos costes; su exclusión de la tabla no significa que sean inexistentes.

4. Cálculos económicos

Puja máxima por rentabilidad objetivo

Se calcula el margen **bruto sobre el precio de adquisición**, antes de ITP, deudas, gastos de compra y venta, financiación e impuestos sobre el beneficio. No se incorporan provisiones, importes fijos de gastos, adecuaciones ni reformas.

Rentabilidad bruta = (precio de venta - puja) / puja.

Puja máxima = precio de venta / (1 + rentabilidad objetivo).

Los porcentajes se refieren a la puja, no al precio de venta, y no están anualizados.

Rentabilidad bruta objetivo	Puja máxima recomendada (*) Venta: 180.000 €	Puja máxima orientativa Venta: 220.000 €
15 %	156.521,73 €	191.304,34 €
20 %	150.000,00 €	183.333,33 €
30 %	138.461,53 €	169.230,76 €
50 %	120.000,00 €	146.666,66 €

(*) Límite económico preliminar basado en el extremo inferior de la valoración y condicionado a la adquisición del pleno dominio. Redondeo al céntimo inferior. **No garantiza esa rentabilidad después de impuestos y gastos.**

Resultado bruto con la venta prudente de 180.000 €

Objetivo	Puja máxima	Diferencia venta - puja
15 %	156.521,73 €	23.478,27 €
20 %	150.000,00 €	30.000,00 €
30 %	138.461,53 €	41.538,47 €
50 %	120.000,00 €	60.000,00 €

Aplicación práctica: para aspirar a un 30 % bruto sobre la puja con una venta de 180.000 €, el límite es **138.461,53 €**. Para un 50 %, el límite baja a **120.000,00 €**. Son alternativas según el objetivo del inversor, no una recomendación única independiente del riesgo.

ITP y desembolso real: al precio de compra habrá que añadir el impuesto que corresponda y los costes efectivos. Para obtener el mismo porcentaje sobre la inversión total, deberá reducirse la puja hasta cumplir: **puja + ITP + costes reales ≤ venta / (1 + objetivo)**. La tabla no representa BAI ni rentabilidad neta.

5. Advertencias para el comprador

ITP a cargo del adquirente

La adquisición de esta vivienda usada se analiza como sujeta a ITP, pendiente de confirmar el derecho transmitido y su régimen fiscal. El comprador debe pagar el impuesto adicionalmente a la puja. Su importe depende del tipo aplicable y de la base fiscal: **no siempre basta con aplicar un porcentaje al precio de compra**.

Existe un valor de referencia catastral aportado de **122.184,82 €**, fechado el 13/10/2026. Con carácter general, el art. 10 del TRITPAJD toma el valor de referencia, salvo precio o valor declarado superior. Debe verificarse su correspondencia con la finca y su vigencia al devengo. El impuesto no está descontado en la tabla económica. [N1]

Deudas con la Comunidad de Propietarios

El comprador responde con el inmueble adquirido por las deudas comunitarias de titulares anteriores imputables a **la parte vencida del año de adquisición y los tres años naturales anteriores**. Si la adquisición se produce en 2026, comprende lo vencido de 2026 y los ejercicios 2023, 2024 y 2025: no son cuatro años completos anteriores. Debe obtenerse un certificado actualizado, con cuotas y derramas, y comprobar qué deuda queda pagada con la ejecución para evitar duplicidades. [N2]

Deudas de IBI con el Ayuntamiento

El inmueble puede quedar afecto al pago de cuotas de IBI pendientes, con responsabilidad subsidiaria del adquirente en los términos legales. Debe solicitarse al Ayuntamiento el detalle de deuda y de su exigibilidad. **No existe una regla automática que limite la obligación a los cuatro últimos recibos**: la prescripción tributaria general es de cuatro años, pero puede interrumpirse y permitir exigir deudas más antiguas. Además, existe la garantía del año en que se exige el pago y el inmediato anterior. [N3, N4]

Posesión y estado material

Al obtener la posesión, el inmueble puede no encontrarse en condiciones óptimas. Pueden aparecer desperfectos, falta de mantenimiento, instalaciones deterioradas, enseres o necesidades de limpieza, reparación y puesta a punto. No consta desocupación ni se acredita una inspección interior. La entrega de llaves puede requerir actuaciones y tiempo adicionales. Estos costes no están presupuestados y reducirán el resultado real.

Derecho adquirido y cargas: condición esencial

La certificación registral de marzo de 2023 describe un embargo sobre **derechos hereditarios**, mientras el edicto anuncia la finca. Debe aclararse con el juzgado y el Registro si la adjudicación permite inscribir el 100 % del pleno dominio. Si se transmiten derechos parciales, esta valoración y las pujas calculadas no son aplicables. La certificación antigua tampoco sustituye una comprobación actual de cargas y cancelaciones.

6. Documentación y fuentes

Documentación aportada utilizada

1. Edicto de subasta de 01/09/2026: documento1 - 2026-10-13T094553.442.pdf. Tipo, depósito, reclamación, posesión y condiciones de licitación.
2. Certificación del Registro de Manises de marzo de 2023: documento2 - 2026-10-13T094554.828.pdf. Finca, titularidad y embargo.
3. Diligencia de ordenación de 28/09/2026: documento3 - 2026-10-13T094556.995.pdf. Aclaración del domicilio.
4. Informe (5)(6).pdf, idealista/data, 13/10/2026. Rango comercial de 180.000 a 220.000 €.
5. Certificación 8348713YJ1784N0006HI.pdf, 13/10/2026. Valor de referencia: 122.184,82 €.
6. documento4 (46)(1).pdf. Tasación judicial de Tecnotasa Group de 24/01/2024, firmada el 25/01/2024.

Consulta oficial de la subasta

[Portal de Subastas del BOE · SUB-JA-2026-266229](#)

Consulta: 17/10/2026. Sin puja mínima; periodo de pujas concluido el 14/10/2026 a las 03:39:24. Anuncio BOE-B-2026-30290.

Normativa de las advertencias

- [N1] [Real Decreto Legislativo 1/1993, art. 10: base imponible del ITP.](#)
- [N2] [Ley 49/1960, art. 9.1.e: afección por deudas comunitarias.](#)
- [N3] [Real Decreto Legislativo 2/2004, art. 64: afección por IBI.](#)
- [N4] [Ley 58/2003, arts. 66 a 68, 78 y 79: prescripción, interrupción y garantías tributarias.](#)

Los importes de la tabla son cálculos sobre la valoración aportada, no una tasación ni una garantía de reventa. La recomendación económica queda condicionada a la identificación del inmueble, el derecho efectivamente adquirido, la situación de cargas y posesión y los costes reales de la operación.