derivados de la inscripción en el Registro de la Propiedad del mandamiento de cancelación de cargas no preferentes, serán por cuenta del adjudicatario. Respecto al estado de deudas que pudieran existir con la comunidad de propietarios, de la vivienda o local, el adjudicatario exonera expresamente a la Ciudad Autónoma al amparo de la Ley 49/1996 de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificado por Ley 8/1999, de 6 de abril, de la obligación de aportar certificación sobre el estado de las deudas de la comunidad, siendo a cargo del mismo los gastos que quedaran pendientes de pago.

Sexto.- La subasta se suspenderá en cualquier momento anterior a la adjudicación de los bienes si se efectúa el pago de la totalidad de los descubiertos perseguidos.

Séptimo.- Las cargas anteriores, si las hubiere, que afectan a los bienes objeto de enajenación, que han quedado reseñadas quedarán subsistentes en las cuantías expresadas, sin aplicarse a su extinción el precio de remate obtenido en la subasta.

Octavo.- Podrán tomar parte en la subasta como licitadores cualquier persona que posea capacidad de obrar con arreglo a derecho y que no tenga para ello impedimento o restricción legal, siempre que se identifique adecuadamente y con documentación que justifique, en su caso, la representación que tenga. Se exceptúa el personal adscrito a la recaudación municipal, tasadores, depositarios de los bienes y funcionarios directamente implicados en el procedimiento de apremio.

Noveno.- Los licitadores tienen la obligación de constituir ante la Mesa de subasta con anterioridad a su celebración un depósito del 20 por 100 del tipo de subasta señalado, dicho depósito se aplicará a la cancelación de la deuda, sin perjuicio de las responsabilidades en que puedan incurrir por los perjuicios que origina la falta de pago del precio del remate.

El depósito deberá constituirse mediante cheque conformado nominativo a favor de la Ciudad Autónoma de Melilla.

Décimo.- Los licitadores podrán enviar o presentar sus ofertas en sobre cerrado desde el anuncio de la subasta hasta una hora antes del comienzo de esta. El licitador deberá indicar nombre y apellidos o razón social, número de identificación fiscal y domicilio. Dichas ofertas tendrán el carácter de máximas, serán presentadas en el Registro General de la Ciudad Autónoma de Melilla y deberán ir acompañadas de cheque conformado por los importes del depósito para licitar, extendido a favor de la Ciudad Autónoma de Melilla.

La Mesa sustituirá a los licitadores en sobre cerrado, pujando por ellos sin sobrepasar el límite máximo fijado en su oferta, pero estos también podrán participar personalmente en la licitación con posturas superiores a la del sobre.

En el caso de concurrencia de varias ofertas en sobre cerrado, comenzará la admisión de posturas a partir de la segunda más alta de aquellas, y será adjudicataria la postura más alta por el tramo superior a la segunda en caso de no existir otras ofertas.

Once.- Cuando en la licitación no se hubiese cubierto la deuda y quedasen bienes sin adjudicar, la Mesa anunciará la iniciación del trámite de adjudicación directa, que se llevará a cabo dentro del plazo de seis meses, contados desde ese momento, conforme al procedimiento establecido en el artículo 107. No obstante, después de la celebración de la primera licitación, la Mesa podrá acordar la celebración de una segunda licitación, previa deliberación sobre su conveniencia.

Si se acuerda la procedencia de celebrar una segunda licitación, se anunciará de forma inmediata y se admitirán pujas que cubran el nuevo tipo, que será el 75 por 100 del tipo de subasta en primera licitación. A tal fin se abrirá un plazo de media hora para que los que deseen licitar constituyan los nuevos depósitos en relación con el nuevo tipo de subasta de los bienes que van a ser enajenados; a tal efecto servirán los depósitos efectuados anteriormente. La segunda licitación se desarrollará con las mismas formalidades que la primera.

Los bienes no adjudicados pasarán al trámite de adjudicación directa regulado en el artículo 107.

Doce.- Los adjudicatarios contraerán la obligación de entregar en el acto de la adjudicación o dentro de los quince días siguientes la diferencia entre el depósito constituido y el precio de la adjudicación con la advertencia de que si no lo completarán en dicho plazo, perderán el importe del depósito que se aplicará a la cancelación de las deudas, quedando obligados a resarcir a la Administración de los perjuicios que origine dicha falta de pago del precio de remate.