Registradores DE ESPAÑA

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación con información continuada (artículo 354 R.H.) expedida por:

FERNANDO SERNA RUBIO

Registrador/a de la Propiedad titular de

C/ Calvario, 13 - bajo
48800 - BALMASEDA (Vizcaya)
Teléfono: 946800310
Fax: 946102103
Correo electrónico: balmaseda@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

GRUPO BC DE ASESORIA HIPOTECARIA S.L.

con DNI/CIF: B81207078

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **IDF48014000464328-4801417046**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)
Su referencia:

FERNANDO SERNA RUBIO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE BALMASEDA, PROVINCIA DE VIZCAYA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAÍS VASCO.-

CERTIFICO: : Que para cumplir lo interesado en el precedente mandamiento que se ha presentado a las 14:09 HORAS del día 28 de octubre último, asiento número 1757 del Diario 2025 y acomodándome a los términos en que está redactado, HE EXAMINADO los libros del archivo a mi cargo de los cuales RESULTA:

PRIMERO: La finca registral número 1900 DE GUEÑES con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO 48014000464328, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:
"Urbana. La vivienda independiente de la izquierda de la planta tercera de una casa llamada Grande, en el barrio de Sodupe, término de Güeñes. Participa en un doce y medio por ciento en los elementos comunes del edificio y del terreno sobrante de edificación, que se describen así: Heredad en la Llosa de los Ibarras, llamada Sabarcocha, del barrio de Sodupe, término de Güeñes, que mide seiscientos un metros cuadrados y sesenta y seis decímetros cuadrados. Linda al Oeste con terreno de Silveria Avellaneda; al Este con otra de Timoteo Vivanco; al Norte con terreno de Dolores Urtiaga; al Sur, con terreno de la Casa Pequeña y otros de Timoteo Vivanco. Dentro de este terreno y rodeándola por todos sus lados se encuentra la siguiente edificación: una casa doble en su parte Oeste, sin númerar aún, llamada Casa Grande, que ocupa una superficie de dieciocho metros y cincuenta y cinco centímetros de fachada por ocho y medio de fondo, o sea ciento cincuenta y siete metros cuadrados y sesenta y siete decímetros. Consta de planta baja destinada a viviendas y de tres pisos altos todos con habitaciones a derecha e izquierda, hallándose distribuídas las habitaciones de la planta baja de tres dormitorios, cocina y retrete, y los de los pisos altos de cuatro dormitorios, cocina y retrete. Su construcción consiste en cimientos de mampostería, alzado de ladrillo de asta entera, divisiones de tabique sencillo, excepto los de separación de viviendas que es de tabique doble, armazón de madera de pino y cubierta de teja plana. Linda por todos sus lados con terreno propio. En el documento presentado se dice que es planta tercera o cuarta, según se cuente, y que hoy es calle Txabarri, número trece."
Referencia Catastral: U4127866P

SEGUNDO: Está inscrita a favor de **ROGELIO EITOR SANMARCO** con D.N.I. 33.297.410-B, titular con carácter privativo del pleno dominio de esta finca por título de compraventa, en virtud de escritura autorizada el día 24 de diciembre de 2014 por el Notario de Bilbao Carlos Ramos Villanueva, con número de protocolo 4453/2014, causando la **INSCRIPCIÓN 4ª VIGENTE** de fecha ocho de enero del año dos mil quince, al folio 116, del libro 148, tomo 1.350 del Archivo, cuyo asiento es el VIGENTE.

TERCERO: La finca de que se certifica se halla gravada, según el Registro, con las siguientes CARGAS:

DE PROCEDENCIA

SERVIDUMBRE
- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nª: 1888 DE GUEÑES ASIENTO: 1 TOMO: 567 LIBRO: 33 FOLIO: 152 DE FECHA: 27/11/1954:
Dicho señor D. Timoteo Vivanco Gallarreta, dueño de las fincas números 1.887, 1.894, 1.895 y 1.896 a los folios 149, 170, 173 y 176 del tomo 567 libro 33 de Güeñes, constituye las servidumbres siguientes: Las cuatro citadas fincas

gozarán de una servidumbre de paso permanente, perpetua, para todas sus necesidades y para toda clase de personas, animales sueltos o atados, carros, automóviles, camiones o vehículos de toda especie, sobre parte del terreno de la finca de este número. Para ello deberá dejar en esta finca, predio sirviente, una faja de terreno o camino libre de toda edificación u ocupación, aún de tipo provisional de una anchura exacta de dos metros y sesenta y cinco centímetros. Esta faja nacerá en el camino de unos dos metros y setenta centímetros por el cual se llega al antuzano del predio sirviente, atraviesa este antuzano y concluye en la finca 1.887. Esta faja de terreno que sirve de paso será de forma rectangular en su último trozo o parte más próxima a la finca 1.887 y distará exactamente veintidós metros y diez centímetros del punto S.O. de la finca 1.887. Dicha faja de terreno es perpendicular a la finca 1.887 y ocupa la porción más meridional del predio sirviente y mide en su borde del lado Norte treinta metros y treinta centímetros. Su punto más cercano a la fachada Sur de la Casa Grande dista de dos metros exactamente. Las fincas 1.894, 1.895 y 1.896 gozarán de un derecho de luces y vistas rectas, sin salientes, balcones ni voladizos en toda la dimensión que juzguen conveniente, sobre el terreno colindante de la finca de este número. Y el mismo señor dueño de las finca 1.892 al folio 164 de este mismo tomo reconoce a favor de los terrenos de la finca de este número y de la número 1.892 el derecho a sacar luces y vistas rectas, sin balcones no voladizos, hasta el borde más al Sur de su propiedad y precisamente sobre el camino antes indicado, cualquiera que sea lo que este borde Sur diste de los terrenos que forman parte de las fincas 1.894, 1.895 y 1.896. Este borde más al Sur, se tirara en línea recta perpendicular a la línea de separación de la finca 1.887 y la de este número dos metros de distancia de la casa grande. Así resulta de otorgada en Bilbao el ocho de junio de mil novecientos cincuenta y cuatro ante el Notario Agustin Ruiz Salas que en fecha veintisiete de noviembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, motivó la inscripción 1ª al folio 152 finca 1911 de Güeñes del tomo 567 libro 33.

PROPIAS DE LA FINCA

- HIPOTECA.

Hipoteca UNILATERAL a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.**, constituida mediante escritura otorgada en Bilbao a veinticuatro de diciembre de dos mil catorce, ante el Notario don Carlos Ramos Villanueva, en garantía de ciento dieciséis mil doscientos setenta y ocho euros y dieciséis céntimos de euro de capital; de trece mil novecientos cincuenta y tres euros y treinta y ocho céntimos de euro de intereses ordinarios, de cuarenta y un mil ochocientos sesenta euros y catorce céntimos de euro de intereses de demora, de diecinueve mil setecientos sesenta y siete euros y veintinueve céntimos de euro de costas y de tres mil cuatrocientos ochenta y ocho euros y treinta y cuatro céntimos de euro de gastos, amortizable en trescientos sesenta meses hasta un máximo de cuatrocientas cuarenta y cuatro meses. Vencimiento anticipado del préstamo. El Banco podrá exigir la devolución del capital con los intereses y gastos hasta el día de la completa solvencia, en los casos determinados en la Ley y disposiciones aplicable y en el de incumplirse cualquiera de la obligaciones establecidas en los siguientes casos: A) Falta de pago en sus vencimientos de al menos tres plazos mensuales, ya sea capital del préstamo, sus intereses ordinarios y moratorios, sin cumplir el prestatario su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el prestatario ha incumplido su obligación por un plazo, al menos equivalente a tres meses y cualquier otra obligación dineraria esencial contraída por el prestatario con el Banco, en virtud del presente contrato. B) Impago de impuestos y contribuciones que sean preferentes

a la hipoteca constituida. C) Cuando resulten cargas preferentes a la hipoteca que aqui se constituye distintas de las reseñadas en el apartado de cargas de la escritura que se registra. D) No destinar el importe del préstamo a la finalidad establecida. Así resulta de la **INSCRIPCIÓN 5ª VIGENTE** de la finca 1900 de Gueñes, al folio 116, del tomo 1350 del Archivo, libro 148, de fecha ocho de enero de dos mil quince.

Por escritura otorgada en Bilbao el 17 de abril de 2015 ante el Notario Don Carlos Ramos Villanueva, que motivó la nota al margen de la inscripción 5ª, con fecha veintisiete de abril de dos mil quince el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., **ACEPTA la citada hipoteca de la inscripción 5ª.**

La hipoteca de la inscripción 5ª ha sido objeto de **CESIÓN a favor de la mercantil HESTIA PHOENIX SARL** mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Manuel Richi Alberti el día diez de diciembre del año dos mil veinticuatro, número de protocolo 5152/2024, que motivó la **INSCRIPCIÓN 7ª VIGENTE** de fecha once de abril de dos mil veinticinco.

ESTA HIPOTECA SE HALLA SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR.

- AFECCIÓN:
Afección fiscal por el plazo de 4 años, por el Impuesto de TP/AJD, de fecha once de abril del año dos mil veinticinco. Según consta al margen de la inscripción 7ª.

- ANOTACIÓN:
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO sobre esta finca a favor de **LEYRE TAPIA GUTIERREZ**, en méritos de procedimiento Ejecución de títulos judiciales 18/2024 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Balmaseda, en virtud de Mandamiento expedido el veintiocho de enero del año dos mil veinticinco por el Letrado de la Administración de Justicia don Álvaro Olazabal Pereda, en reclamación de DIEZ MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS de principal, y de tres mil ciento trece euros con diez céntimos de intereses y costas, que motivó la **ANOTACIÓN LETRA A VIGENTE** de fecha veintiocho de mayo del año dos mil veinticinco.

- AFECCIÓN:
Afección fiscal por el plazo de 4 años, por el Impuesto de TP/AJD, de fecha treinta de mayo del año dos mil veinticinco. Según consta al margen de la anotación letra A..

Documentos pendientes de despacho:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Se transcribe copia literal de la inscripción objeto del procedimiento:

Inscripción 5ª:

"Urbana. Vivienda, reseñada en la inscripción 4ª. Cargas: Gravada con las servidumbres de la inscripción 1°, de la matriz y afecta a la revisión de la autoliquidación del impuesto según nota puesta al margen de la inscripción 4ª de este número, de 8 de enero de 2015. Tasada para subasta en ciento cincuenta y dos mil setecientos ochenta y cinco euros y treinta y tres céntimos de euro. Don

Rogelio Eitor Sanmarco, cuyas circunstancias personales constan de la inscripción 4ª, adquirió esta finca por compra, según consta de la citada inscripción 4ª, con carácter de vivienda habitual, y constituye hipoteca unilateral sobre la misma, a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.,en garantia de un préstamo de CIENTO DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS Y DIECISÉIS CÉNTIMOS DE EURO DE PRINCIPAL, del pago de los intereses ordinarios, que a efectos hipotecarios se fijan en el tipo máximo del doce por ciento nominal anual, limitándose esta responsabilidad en la cantidad de trece mil novecientos cincuenta y tres euros y treinta y ocho céntimos de euro, del pago de los intereses de demora, al tipo máximo a efectos hipotecarios del doce por ciento nominal anual, limitándose además esta responsabilidad en la cantidad máxima de cuarenta y un mil ochocientos sesenta euros y catorce céntimos de euro, del pago de las costas procesales limitándose esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al diecisiete por ciento del capital del préstamo, esto es de diecinueve mil setecientos sesenta y siete euros y veintinueve céntimos de euro y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro, limitándose esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al tres por ciento de dicho capital, esto es tres mil cuatrocientos ochenta y ocho euros y treinta y cuatro céntimos de euro. No obstante lo anterior, en el supuesto en los que la garantía sea la vivienda habitual de la parte prestataria o de sus fiadores, la responsabilidad máxima por costas procesales no podrá superar el cinco por ciento de la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva. El préstamo se ha pactado por un plazo máximo de CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MESES, contados a partir del día treinta y uno de diciembre próximo, más el período denominado período de ajuste, integrado por los días comprendidos desde la fecha de formalización de la escritura que se registra y el día antes citado, ambos inclusive. No obstante la parte prestataria podrá optar en una o varias veces, por la modificación, ampliándolo o reduciéndolo, del número de cuotas mensuales de amortización del préstamo, sin que en ningún caso pueda llegar a excederse del plazo máximo de duración pactado y con arreglo a las demás condiciones que se establecen. En este mismo acto y en ejercicio de esta facultad, la parte prestataria fija inicialmente el número de cuotas mensuales en trescientas sesenta equivalente a treinta años años. La fecha de pago de la primera cuota será el treinta y uno de enero de dos mil quince y el pago de la última cuota se realizará el treinta y uno de diciembre de dos mil cuarenta y cuatro. La parte prestataria siempre que se encuentre al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y que no tenga débitos vencidos pendientes de pago al Banco por razón de otras operaciones, podrá ampliar o reducir el número de cuotas mensuales restantes de amortización con arreglo a las siguientes condiciones: Que la ampliación o reducción solicitada no sea superior a sesenta mensualidades ni inferior a doce, debiendo además ser múltiplo de doce. Que en ningún caso la fecha de vencimiento de la última cuota tras la ampliación del plazo de duración solicitada sea posterior al día treinta y uno de diciembre de dos mil cincuenta y uno ni anterior al treinta y uno de diciembre de dos mil treinta y cuatro. Que el capital pendiente de amortizar a la fecha de la solicitud no sea superior al ochenta por ciento del precio fijado para que sirva de tipo en la subasta. Don Rogelio Eitor Sanmarco, reconoce haber recibido del Banco, a su satisfacción, un préstamo de ciento dieciséis mil doscientos setenta y ocho euros y dieciséis céntimos de euro de capital, mediante abono en la cuenta corriente a nombre del titular abierta en el Banco. Para determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses ordinarios, la duración préstamo se entiende divida en períodos de interés. El período de interés inicial, coincidente con los doce primeros meses de la duración del préstamo, comenzará el día señalado, como inicio del cómputo del plazo del préstamo y los sucesivos períodos de interés

variable, el primero de los cuales comenzará el día siguiente al de la finalización del citado período de interés inicial, cada uno de los cuales comprenderá: a) seis meses, en caso de encontrarse el préstamo en la modalidad de interés variable. B) treinta y seis meses, en el supuesto de encontrarse el préstamo en la modalidad a interés constante. En cada uno de los períodos de interés antes definidos el valor de dicho tipo nominal se designa como tipo de interés vigente, en el período, dentro del cual será invariable. Una vez transcurridos los doce primeros meses de la duración del préstamo, así como una vez en cada anualidad de la duración del préstamo, la parte prestataria podrá optar, para que tenga efecto en el período de interés inmediato siguiente, por una de las modalidades de tipo de interés antes expresadas: a) modalidad a interés constante o b) modalidad a interés variable, en la forma y condiciones siguientes: Que notifique por escrito al Banco con quince días de antelación a la fecha de inicio del nuevo período de interés en el que habrá de aplicarse la modalidad de tipo de interés, indicando expresamente la modalidad de tipo de interés elegida. En todo caso, la modalidad a interés variable, sólo será de aplicación para el período de interés variable que se inicio el día equivalente al señalado como inicio del cómputo del plazo. Que se encuentre al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y que no tenga débitos vencidos pendiente de pago al Banco por razón de otras operaciones. Si la parte prestataria no ejercitara expresamente la opción de modalidad de tipo de interés, o si haciéndolo, indicara una modalidad que no reúna los requisitos y condiciones expuestos, se pacta expresamente que el préstamo se amortizará en la modalidad a interés variable en el período de interés inmediato siguiente. Esta misma modalidad a interés variable será de aplicación al préstamo que en su caso se encuentre en la modalidad a interés constante y finalice el correspondiente período de interés contante, sin que se haya ejercitado la opción de modalidad de acuerdo con las anteriores condiciones. Durante el período de interés fijo, el tipo de interés vigente será el tres coma setecientos por ciento nominal anual. A este mismo tipo se devengarán los intereses durante el período de ajuste. Períodos de interés variable. En cada período de interés variable, el tipo de interés vigente, será el que se define a continuación y en su defecto, el tipo nominal sustitutivo que también se define seguidamente con indicación en ambos casos del índice de referencia y margen constante que se utilizan para la determinación del respectivo tipo nominal. 1.A. Indice de Referencia Principal si el préstamo se encuentra en la modalidad a interés variable: Índice de Referencia principal: Referencia Interbancaria a un año. Euribor. Cuando se utilice este índice el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en tres con cuatro mil treinta y un puntos porcentual. 1.B. Indice de Referencia principal si el préstamo se encuentra en la modalidad a interés constante. Índice Entidades de Crédito en España. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre concedidos por las entidades de crédito en España. Cuanto se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en tres con cuatro mil treinta y un puntos porcentuales. 2. Índice de referencia sustitutivo tanto si el préstamo se encuentra en la modalidad a interés variable como en la modalidad a interés constante. Índice de Referencia Sustitutivo: Indice Mercado Secundario de la deuda pública. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en tres con cuatro mil treinta y un puntos porcentuales. 3. Índice por imposibilidad de aplicación de los indices de referencia anteriores. 1.A. Índice de referencia por imposibilidad de aplicación de los índices de referencia anteriores si el préstamo se encuentra en la modalidad a Interés variable. Indice Entidades de

crédito en España. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre concedidos por las entidades de crédito en España. Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en tres con cuatro mil treinta y un puntos porcentuales. 1.B. ïndice de referencia por imposibilidad de aplicación de los índices de referencia anteriores si el préstamo se encuentra en la modalidad a Interés constante. Indice Entidades de crédito en la zona Euro. Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre uno y cinco años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en la zona del euro. Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en tres con cuatro mil treinta y un puntos porcentuales. Modificaciones del tipo de interés vigente. Al iniciarse cada período de interés, el tipo vigente quedará determinado, automáticamente por aplicación de las reglas anteriores, sin necesidad de ningún acuerdo o declaración de las partes. Todo ello, sin perjuicio de la aplicación en su caso de la bonificación prevista en la escritura que se registra. Intereses de demora. A) Las obligaciones dinerarias de la parte prestataria, dimanantes de este contrato, vencidas y no satisfechas, devengarán desde el día siguiente al de su vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de la facultad de vencimiento anticipado atribuida al Banco, en el párrafo siguiente, un interés de demora del doce por ciento nominal anual, calculado y liquidable por meses naturales o fracción en su caso y siempre por periodos vencidos. B) Según lo pactado en este contrato, la finalidad del préstamo es la adquisición de vivienda habitual de la parte prestataria, sobre la que se constituye la hipoteca, por lo que de conformidad con lo previsto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, el citado interés de demora aplicable al préstamo no podrá ser superior a tres veces el interés legal del dinero y sólo se devengará sobre el capital vencido y pendiente de pago. C) En el supuesto de que por cualquier circunstancia la vivienda pasase a ser una vivienda no habitual, el interés de demora aplicable se devengará: de acuerdo con lo establecido en el apartado a) de esta cláusula, sin la limitación establecida en el apartado b) de la misma y los intereses de demora vencidos y no satisfechos devengarán y liquidarán en igual forma nuevos intereses al tipo de interés moratorio aquí establecido. Vencimiento anticipado del préstamo. El Banco podrá exigir la devolución del capital con los intereses y gastos hasta el dia de la completa solvencia, en los casos determinados en la Ley y disposiciones aplicable y en el de incumplirse cualquiera de la obligaciones establecidas en los siguientes casos: A) Falta de pago en sus vencimientos de al menos tres plazos mensuales, ya sea capital del préstamo, sus intereses ordinarios y moratorios, sin cumplir el prestatario su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el prestatario ha incumplido su obligación por un plazo, al menos equivalente a tres meses y cualquier otra obligación dineraria esencial contraída por el prestatario con el Banco, en virtud del presente contrato. B) Impago de impuestos y contribuciones que sean preferentes a la hipoteca constituida. C) Cuando resulten cargas preferentes a la hipoteca que aqui se constituye distintas de las reseñadas en el apartado de cargas de la escritura que se registra. D) No destinar el importe del préstamo a la finalidad establecida. Se fija como domicilio de la parte prestataria e hipotecante a efectos de requerimientos y notificaciones la finca de esta número. El contrato se ha celebrado además con las estipulaciones 1ª a la 12ª, que constan en la inscripción 8ª, de la finca 5.396, al folio 40 vuelto, del tomo 842, libro 70 de Güeñes. En su virtud inscribo a nombre de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A, el derecho real de hipoteca unilateral, sobre esta finca y el Convenio de resolución del préstamo hipotecario en los términos expresados. Asi resulta de escritura otorgada el veinticuatro de diciembre de dos mil catorce, ante el

Notario de Bilbao don Carlos Ramos Villanueva, cuya primera copia se ha presentado a las once horas y diecisiete minutos, del dia veinticuatro de diciembre de dos mil catorce, asiento 754. Diario 178. Autoliquidado el documento. Balmaseda, a ocho de enero de dos mil quince.----------
---

----------firmado digitalmente (id:00137956) por el registrador: don CARLOS JESUS DE AROZARENA"

Nota marginal de aceptación:

"Por escritura otorgada en Bilbao, el diecisiete de abril de dos mil quince, ante el Notario don Carlos Ramos Villanueva, el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., domiciliada en Bilbao, Plaza de San Nicolás, número cuatro, constituida con la denominación de Banco Bilbao Vizcaya, S.A, en escritura autorizada el dia uno de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, por el Notario de Bilbao, don José Maria Arriola Arana, y adoptó su actual denominación en escritura de fecha veinticinco de enero de dos mil, autorizada por el citado Notario señor Arriola, inscrita en el Registro Mercantil, en el tomo 2083, libro 1545 de la sección 3ª de Sociedades, folio 1, hoja número 14741, inscripción 1ª, con C.I.F. A 48 265169, representada por Don David Lorenzo González, mayor de edad, con D.N.I. 14613162C y Doña Leire Sánchez Eguia, mayor de edad, con D.N.I. 22749748B, facultados por poderes que les confirieron al primero en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Ramón Corral Beneyto, el trece de junio de dos mil ocho, y a la segunda ante el Notario de Bilbao, Don José Ignacio Uranga Otaegui, el once de julio de dos mil, las cuales se hallan debidamente inscritas en el Registro Mercantil, haciendo constar el Notario autorizante que copia de las mismas ha tenido a la vista y considera suficientes las facultades para este acto, ACEPTA la hipoteca constituida por Don Rogelio Eitor Sanmarco, sobre esta finca, en garantía de 116.278,16 euros, en la adjunta inscripción 5ª. Asi resulta de la citada escritura, cuya primera copia se ha presentado a las nueve horas, del día veintitrés de abril de dos mil quince, asiento 1427. Diario 178. Autoliquidado el documento. Balmaseda, 27 de Abril de 2015.----------
---

----------firmado digitalmente (id:00142897) por el registrador: don CARLOS JESUS DE AROZARENA"

Inscripción 7ª:

"CRU: 48014000464328. Urbana. La vivienda independiente de la izquierda de la planta tercera de una casa llamada Grande, en el barrio de Sodupe, término de Güeñes. Participa en un doce y medio por ciento en los elementos comunes del edificio y del terreno sobrante de edificación, que se describen así: Heredad en la Llosa de los Ibarras, llamada Sabarcocha, del barrio de Sodupe, término de Güeñes, que mide seiscientos un metros cuadrados y sesenta y seis decímetros cuadrados. Linda al Oeste con terreno de Silveria Avellaneda; al Este con otra de Timoteo Vivanco; al Norte con terreno de Dolores Urtiaga; al Sur, con terreno de la Casa Pequeña y otros de Timoteo Vivanco. Dentro de este terreno y rodeándola por todos sus lados se encuentra la siguiente edificación: una casa doble en su parte Oeste, sin númerar aún, llamada Casa Grande, que ocupa una superficie de dieciocho metros y cincuenta y cinco centímetros de fachada por

ocho y medio de fondo, o sea ciento cincuenta y siete metros cuadrados y sesenta y siete decímetros. Consta de planta baja destinada a viviendas y de tres pisos altos todos con habitaciones a derecha e izquierda, hallándose distribuídas las habitaciones de la planta baja de tres dormitorios, cocina y retrete, y los de los pisos altos de cuatro dormitorios, cocina y retrete. Su construcción consiste en cimientos de mampostería, alzado de ladrillo de asta entera, divisiones de tabique sencillo, excepto los de separación de viviendas que es de tabique doble, armazón de madera de pino y cubierta de teja plana. Linda por todos sus lados con terreno propio. En el documento presentado se dice que es planta tercera o cuarta, según se cuente, y que hoy es calle Txabarri, número trece. Su referencia catastral, número fijo es U4127866P. La finca no se halla coordinada gráficamente con el Catastro, en los términos del artículo 10 de la Ley 13/2015, de 24 de julio. **CARGAS:** Gravada con **una hipoteca**, según la Inscripción 5ª, objeto de cesión por la presente y gravada con **SERVIDUMBRE**, según la nota número 2 al margen de la inscripción 5ª. La entidad BBVA S.A. es titular del derecho real de hipoteca de la inscripción 5ª. Por la escritura que se registra, dicha entidad Banco Bbilbao Vizcaya Argentaria S.A. domiciliado en Bilbao, Plaza de San Nicolás, número 4; constituida, con otra denominación, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Bilbao, Don José María Arriola Arana, el uno de octubre de mil novecientos ochenta ocho con el número 4.350 de su protocolo; adaptados sus estatutos al Nuevo Texto Refundido de la Nueva Ley de Sociedades Anónimas, en otra escritura autorizada por el mismo Notario, el 22 de marzo de 1.990, bajo el número 808 de su protocolo, y adoptada su actual denominación mediante otra escritura autorizada el día veinticinco de enero de dos mil por el citado Notario Sr. Arriola, bajo el número 149 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya al tomo y con C.I.F. número A48265169, que acepta representada por Don Nuno Magueijo País-Quina, mayor de edad, de nacionalidad portugesa, con pasaporte de nacionalidad CC934485 y NIE X01923683D y Don Cesáreo Rey-Baltar Oramas, mayor de edad con DNI 16038045F, facultados el primero en virtud de acuerdos adoptados por la Comisión Delegada Permanente de BBVA en su reunión de fecha 14 de marzo de 2007, elevada a público el 25 de abril de 2007 por el Notario de Madrid Don Carlos Rives García con el número 1834 de protocolo que causó la inscripción 2102ª en la hoja social y el segundo en virtud de acuerdos adoptados por la Comisión Delegada Permanente de BBVA en su reunión de fecha 14 de marzo de 2007, elevada a público el 30 de marzo de 2016 elevada a público el 20 de mayo de 2016 por el Notario de Madrid Don Juan José de Palacio con el número 1288de protocolo que causó la inscripción 3439ª en la hoja social, haciendo constar el Notario autorizante de la que se registra que copias de las misma ha tenido a la vista y considera suficientes las facultades para este acto, **CEDE** el crédito de la inscripción 5ª de esta finca, por un precio de veintiséis mil trescientos ochenta y cuatro euros con ochenta y tres céntimos, así como todos los derechos accesorios al referido crédito de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1.528 del Código Civil, a la mercantil HESTIA PHOENIX SARL, en adelante, "LoanCo" el "Cesionario"-, sociedad de responsabilidad limitada, válidamente constituida bajo las Leyes del Gran Ducado de Luxemburgo como sociedad de titulización no regulada en el sentido de la ley luxemburguesa de 22 de marzo de 2004 sobre titulización en su versión modificada, con domicilio social en 2, Rue Edward Steichen I 2540, Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, e inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo -Registre de Commerce et des Sociétés- con número B282495.. Tiene N.I.F. número N0288259E. Según manifiesta la representación de la entidad ésta tiene por objeto social, la tenencia y gestión de activos financiero, entre otros, representado por Don JACOBO VELILLA DIEZ mayor de edad con DNI 53939776S deriva de poder especial conferido a su favor por don Stefan Ruppert, mayor de

edad, administrador de la sociedad, de nacionalidad alemana, con pasaporte de su nacionalidad en vigor número C2XV3P13N3D ante el Notario de Luxemburgo, don Edouard Delosch el día 13 de diciembre de 2023, redactado a doble columna en castellano e inglés, idioma este último que conozco a lo suficiente, acompañado con el certificado notarial, debidamente apostillado ante el Ministerio de Asuntos Extranjeros y Europeos, el día 19 de diciembre de 2023, con el número V20231218 501692 de apostilla, se ha cumplido el requisito de equivalencia del poder, original debidamente notarizado y apostillado del cual ha tenido a la vista y considera suficientes las facultades para este acto. En cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, yo, el Notario, hago constar que del apoderamiento de referencia resulta: Que la entidad representada está válida y legalmente constituida conforme a las leyes de Luxemburgo. Que el otorgante de dicho apoderamiento ha sido debidamente identificado por el Notario del país de origen reseñado anteriormente. Que dicho Notario ha realizado debidamente juicio de suficiencia de las facultades del otorgante, haciendo constar en dicho apoderamiento su aptitud y capacidad legal para que dicho poder pueda desplegar toda su eficacia. Que se han observado las formas y solemnidades requeridas en el país de origen para el acto de apoderamiento. V) A los efectos del cumplimiento del requisito de equivalencia del poder (disposición adicional tercera de la Ley 15/2015 de 2 de Julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y del artículo 60 de la Ley 29/2015, de 30 de Julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil), se hace constar que el notario autorizante del poder antes citado desarrolla funciones equivalentes a las que desempeñan los notarios españoles, surtiendo el mencionado poder los mismos efectos en el país de otorgamiento, que implica juicio de identidad, de capacidad de la otorgante, comparecencia ante notario y de suficiencia de facultades, resultando en consecuencia formalmente válido conforme a la ley aplicable. Además, el Cesionario, actúa a su vez en España a través de la sociedad Cupatena Servicios y Gestiones, S.L, con N.I.F número B88153242 Y domicilio social en la calle Albacete número 3, planta 5ª (Madrid 28027), constituida en virtud de escritura autorizada el día 12 de julio de 2018 por el Notario de Madrid, don Francisco Javier Gardeazabal del Río, con el número 2195 de su protocolo, cuyo objeto es, entre otros: "j) la adquisición, tenencia, administración y enajenación de créditos, participaciones, títulos y valores mobiliarios e inmobiliarios, de renta fija y variables de todo tipo de entidades mercantiles; k) la representación de sociedades, entidades y particulares propietarios de bienes muebles e inmuebles, la gestión y administración de sus patrimonios y todas las demás operaciones relacionadas con estas actividades... "; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 37.950, folio 80, Sección 8ª, hoja número M 675.718, inscripción 1ª "Cupatena Servicios y Gestiones, S.L,." será la encargada de llevar a cabo las gestiones que, al amparo del Crédito adquirido por el Cesionario, sean necesarias para obtener el cobro de los mismos, y, será la responsable de mantener las comunicaciones con los deudores en nombre y representación del Cesionario. A los efectos de cumplir con las obligaciones derivadas de la Ley 5/2019 se me ha acreditado el cumplimiento de lo previsto en dicha ley mediante la presentación de los siguientes documentos, que he tenido a la vista, y de los cuales deduzco fotocopia que dejo incorporada como Anexo A. Actualización de cala inscripción en el Registro de intermediarios de crédito inmobiliario del Banco de España, con el numero D 551. Póliza de Responsabilidad Civil Profesional, suscrita con Lloyd's Insurance Company, S.A. y justificante bancario acreditativo de su pago. En todo caso, el Cesionario manifiesta que la finalidad de la adquisición de la cartera de Créditos no es dar financiación, sino que, tratándose de Créditos impagados y vencidos, el propósito del adquirente se concreta en su

"recuperación", a través de las vías procedimentales que establece la legislación española. Las partes otorgan las la escritura que se registra con arreglo a las siguientes estipulaciones: **PRIMERA. CESIÓN DE LOS CRÉDITOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA** 1.1. El Cedente, aquí representado, cede y transmite al Cesionario, aquí representado, que acepta y adquiere los Créditos con Garantía Hipotecaria, así como todos los derechos accesorios a los referidos Créditos con Garantía Hipotecaria sin limitación alguna, de conformidad con 10 dispuesto en el artículo 1.528 del Código Civil y en los términos previstos en el Contrato de Compraventa, que las Partes declaran conocer en todos sus extremos y que en este acto expresa e integramente ratifican. 1.2. A efectos aclaratorios, el Cesionario manifiesta que, dado que los Créditos con Garantía Hipotecaria consisten en derechos de cobro del crédito hipotecario correspondiente y proceden de contratos de préstamo o crédito vencidos y, algunos de ellos, judicializados por el Cedente con anterioridad a la presente fecha, el Cesionario no se subroga en la posición jurídica del prestamista bajo los mismos. 1.3. Los Créditos con Garantía Hipotecaria que se transmiten en esta Escritura son un "Crédito Hipotecario" bajo el Contrato de Compraventa, y por lo tanto aplicará el régimen previsto para los mismos en el Contrato de Compraventa; en especial, y sin carácter exhaustivo, el régimen previsto respecto a las manifestaciones y garantías de los mismos (denominadas bajo la Cláusula 10.1 del Contrato Compraventa Original como "Manifestaciones en relación con los Créditos"). **SEGUNDA. PRECIO TOTAL.** El precio total de la transmisión de los Créditos con Garantía Hipotecaria objeto de esta Escritura es de **VEINTICINCO MILLONES CIENTO CATORCE MIL OCHENTA Y SEIS EUROS Y CERO CÉNTIMOS** (25.114.086,00) (el "Precio de los Créditos con Garantía Hipotecaria"). Sin perjuicio de que el Precio de los Créditos con Garantía Hipotecaria es un precio global a tanto alzado por la cartera de la que forman parte los Créditos (incluidos los Créditos con Garantía Hipotecaria) y que la presente transmisión se lleva a cabo alzadamente o en globo, las Partes han determinado las asignaciones individuales de los Créditos con Garantía Hipotecaria según consta en el documento que se adjunta como Anexo 3 a la presente escritura, a los efectos exclusivos de permitir la inscripción del Cesionario en los Registros de la Propiedad correspondientes como nuevo acreedor hipotecario, el pago de impuestos y el régimen de responsabilidad previsto en el Contrato de Compraventa. **TERCERA. PAGO DEL IMPORTE A ABONAR Y CARTA DE PAGO.** El importe a abonar por el Cesionario al Cedente por la transmisión de los Créditos con Garantía Hipotecaria objeto de esta Escritura (el "Importe Abonar" es de VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA EUROS Y TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (24.584.580,39), Y se corresponde con el Precio de los Créditos con Garantía Hipotecaria menos los Cobros Provisionales Netos de los Créditos con Garantía Hipotecaria que ascienden a QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS CINCO EUROS Y SESENTA Y UN CÉNTIMOS (529.505,61) o No obstante, el total del importe efectivamente satisfecho en el día de hoy por parte del Cesionario al Cedente asciende a la cantidad de VEINTIDÓS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MTI QUINIENTOS SEIS EUROS Y QUINCE CÉNTIMOS (22.838.506,15) (el "Importe Satisfecho") que se corresponde con (i) la suma de los Valores Individualizados de (a) los Créditos con Garantía Hipotecaria, (b) los Créditos No Hipotecarios del Tercer Cierre y (c) los Créditos Cancelados del Tercer Cierre; (ii) menos los Cobros Provisionales Netos de (a) los Créditos con Garantía Hipotecaria, (b) los Créditos No Hipotecarios del Tercer Cierre y (c) los Créditos Cancelados del Tercer Cierre, efectivamente recibidos por el Cedente hasta la Tercera Fecha de Cálculo (exclusive) o Teniendo en cuenta 10 anterior, se hace constar que para el cálculo del Importe Satisfecho, del Importe a Abonar: (i) se detrae la cantidad de UN MILLÓN SETECIENTOS TREINTA Y

CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS Y NUEVE CÉNTIMOS (1.734.696,09) correspondientes al importe de los Valores Individualizados de los Créditos Cancelados del Tercer Cierre menos el importe de los Cobros Provisionales Netos de los Créditos Cancelados del Tercer Cierre efectivamente recibidos por el Cedente hasta la Tercera Fecha de Cálculo (exclusive) y, (ii) se detrae la cantidad de ONCE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS Y CATORCE CÉNTIMOS (11.378,14) correspondientes los Valores Individualizados de los Créditos No Hipotecarios del Tercer Cierre menos el importe de los Cobros Provisionales Netos de los Créditos No Hipotecarios del Tercer Cierre efectivamente recibidos por el Cedente hasta la Tercera Fecha de Cálculo (exclusive) que asimismo forman parte de la Cartera no transmitidos en esta escritura. Dicho Importe Satisfecho, esto es la cantidad de VEINTIDÓS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SEIS EUROS Y QUINCE CÉNTIMOS (22.838.506,15€), ha sido ingresado por el Cesionario mediante transferencia bancaria a favor del Cedente, ordenada en esta fecha, con cuenta de cargo con IBAN número LU44 061 594133 2600 EUR titularidad del Cesionario y cuenta de abono número IBAN ES22 0182 5846 3807 1000 0250 titularidad del Cedente. Las Partes me entregarán para su protocolización copia de la orden de transferencia emitida por el Cesionario, que dejaré unida a esta matriz como Anexo 4, otorgándose la más firme y eficaz carta de pago por parte del Cedente, salvo buen fin de la transferencia. **CUARTA.** En vista de cuanto antecede, las Partes, en virtud de la presente Escritura, manifiestan: (i) que la cesión de los Créditos con Garantía Hipotecaria deviene plenamente efectiva en la presente fecha; (ii) que la fecha de la presente se corresponderá con la Fecha del Tercer escritura Cierre (tal y como dicho término se define en el Contrato de Compraventa) prevista en el Contrato de Compraventa; y (iii) haber cumplido en la Fecha del Tercer Cierre (tal y como dicho término se define en el Contrato de Compraventa) con las actuaciones detalladas en la Cláusula 6.1 del Contrato de Compraventa Original. En su virtud inscribo a nombre de la mercantil **HESTIA PHOENIX SARL** el derecho real de hipoteca de la inscripción 5ª, a título de CESIÓN. Así resulta de escritura otorgada el diez de diciembre del año dos mil veinticuatro ante Notario de Madrid Don Manuel Richi Alberti, número de protocolo 5152/2024, que se presentó telemáticamente a las nueve horas, del día trece de diciembre del año dos mil veinticuatro, asiento 1141, Diario 2024. Autoliquidado el documento. Balmaseda a fecha de la firma.----------

Firmado digitalmente por FERNANDO SERNA RUBIO con NIF 13153865G registrador/a titular de REGISTRO DE BALMASEDA, el once de abril del año dos mil veinticinco (24801406DAC57ACE).2

Se han practicado las comunicaciones previstas en el Artículo 689 en relación con el 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al titular de la anotación letra A, dado que es carga posterior al crédito que se ejecuta. Dicha comunicación se ha realizado por correo certificado con acuse de recibo, sin que nos conste recibido el acuse de recibo.

Se ha practicado al margen de la inscripción objeto del procedimiento, la correspondiente nota marginal de expedición de esta certificación.

Todo lo dicho se halla conforme con los asientos relacionados y no existiendo ningún otro que los modifique o restrinja, ni en los libros de inscripciones ni en el Diario de este Registro, extiendo la presente que firmo antes de la apertura del Diario en Balmaseda.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL
Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.
Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.
Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado
Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.
Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.
Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.
Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.
Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.
CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN
La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por FERNANDO SERNA RUBIO registrador/a titular de REGISTRO DE BALMASEDA a día trece de noviembre del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 248014274A07CC59

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado

electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Firmado por: Alvaro Olazabal Pereda
URL firma electrónica./Sinadura elektronikoaren URLa: https://psp.justizia.eus/SCDD/Index.html
Fecha: 12/12/2025 12:05
CSV: 4809041001-ea91b5b2c28da36dc62b90c1940aa117HmN4AQ==

Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Balmaseda. Plaza nº 1

Balmasedako Auzialdi Auzitegiko Arlo Zibileko eta Instrukzioko Atala. 1 zk.ko Plaza (Arlo zibila)

Calle La Estacion - Balmaseda

94-6039955 - 56 - mixto1.balmaseda@justizia.eus

NIG: 4809041120240000318

0000174/2024 Sección: C-45 **Ejecución hipotecaria** / **Hipoteka-betearazpena**

DECRETO

LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA QUE LO DICTA: D./D.ª Alvaro Olazabal Pereda
Lugar: Balmaseda
Fecha: 12 de diciembre del 2025

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En el presente proceso de ejecución sobre bienes hipotecados se ha despachado ejecución a instancia del/de la procurador/a Sr./Sra. GEMMA DONDERIS DE SALAZAR, en nombre y representación de HESTIA PHOENIX SARL, frente a ROGELIO EITOR SANMARCO.

La ejecución se ha despachado con fundamento en escritura pública de constitución de hipoteca, otorgada en la notaría de D. CARLOS RAMOS VILLANUEVA, en Bilbao, el 24/12/2014, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Balmaseda, sobre la/s siguiente/s finca/s:

"Urbana. La vivienda independiente de la izquierda de la planta tercera de una casa llamada Grande, en el barrio de Sodupe, término de Güeñes. Participa en un doce y medio por ciento en los elementos comunes del edificio y del terreno sobrante de edificación, que se describen así: Heredad en la Llosa de los Ibarras, llamada Sabarcocha, del barrio de Sodupe, término de Güeñes, que mide seiscientos un metros cuadrados y sesenta y seis decímetros cuadrados. Linda al Oeste con terreno de Silveria Avellaneda; al Este con otra de Timoteo Vivanco; al Norte con

Firmado por: Alvaro Olazabal Pereda
URL firma electrónica./Sinadura elektronikoaren URLa: https://psp.justizia.eus/SCDD/Index.html
Fecha: 12/12/2025 12:05
CSV: 4809041001-ea91b5b2c28da36dc62b90c1940aa117HmN4AQ==

terreno de Dolores Urtiaga; al Sur, con terreno de la Casa Pequeña y otros de Timoteo Vivanco. Dentro de este terreno y rodeándola por todos sus lados se encuentra la siguiente edificación: una casa doble en su parte Oeste, sin númerar aún, llamada Casa Grande, que ocupa una superficie de dieciocho metros y cincuenta y cinco centímetros de fachada por ocho y medio de fondo, o sea ciento cincuenta y siete metros cuadrados y sesenta y siete decímetros.

Consta de planta baja destinada a viviendas y de tres pisos altos todos con habitaciones a derecha e izquierda, hallándose distribuídas las habitaciones de la planta baja de tres dormitorios, cocina y retrete, y los de los pisos altos de cuatro dormitorios, cocina y retrete. Su construcción consiste en cimientos de mampostería, alzado de ladrillo de asta entera, divisiones de tabique sencillo, excepto los de separación de viviendas que es de tabique doble, armazón de madera de pino y cubierta de teja plana. Linda por todos sus lados con terreno propio. En el documento presentado se dice que es planta tercera o cuarta, según se cuente, y que hoy es calle Txabarri, número trece. Su referencia catastral, número fijo es U4127866P."

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Balmaseda, obrante al folio 188, Libro 33, Tomo 567. Finca Registral 1.900 de Güeñes.

C.R.U: 48014000464328

En dicha escritura se ha fijado como precio/s de la/s finca/s hipotecada/s a efectos de subasta el de 152.785,33 euros.

SEGUNDO.- El despacho de ejecución se ha notificado a la parte ejecutada a quien también se ha requerido judicialmente de pago en el domicilio fijado en la escritura de hipoteca.

TERCERO.- Se ha aportado a los autos la certificación registral a que se refiere el artículo 688 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil (LEC), en la que se expresa que la hipoteca a favor de la parte ejecutante se halla subsistente y sin cancelar.

CUARTO- HESTIA PHOENIX SARL ha solicitado que se proceda a la subasta de la/s finca/s hipotecada/s.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Firmado por: Alvaro Olazabal Pereda
URL firma electrónica./Sinadura elektronikoaren URLa: https://psp.justizia.eus/SCDD/Index.html
Fecha: 12/12/2025 12:05
CSV: 4809041001-ea91b5b2c28da36dc62b90c1940aa117HmN4AQ==

PRIMERO.- Cumplidos los trámites establecidos en los artículos 686 y siguientes de la LEC y transcurrido el plazo de veinte días fijado en el artículo 691 del mismo texto legal, procede acordar la convocatoria de subasta para la realización de la/s finca/s descrita/s en el primer antecedente de esta resolución, como ha solicitado HESTIA PHOENIX SARL.

La subasta se llevará a cabo de forma electrónica en el Portal de Subastas, como establece el artículo 644 de la LEC.

SEGUNDO.- Conforme establece el apartado 2 del artículo 691 de la LEC, la subasta se anunciará y publicará en la forma determinada por los artículos 667 y 668 que, a su vez, remiten a los artículos 645 y 646, es decir, que una vez firme esta resolución, se anunciará la subasta en el Boletín Oficial del Estado, anuncio que contendrá la información determinada en el apartado 1 del artículo 646 de la misma Ley.

Como dispone el ya citado artículo 645, dicho anuncio servirá de notificación a la parte ejecutada no personada.
Así mismo, a efectos meramente informativos, el anuncio ha de publicarse, también, en el Portal de la Administración de Justicia.

Por último, una vez sea firme esta resolución, debe/n incorporarse al Portal de Subastas el/los correspondiente/s edicto/s en la forma y con el contenido establecido en los artículos 661.1 y 668.2 de la LEC.

TERCERO.- Conforme a lo previsto en el artículo 670.7 de la LEC, en cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación a la parte ejecutante podrá el/la ejecutado/a liberar los bienes si paga íntegramente lo debido por principal, intereses y costas.

Así mismo, el/la deudor/a podrá liberar el bien, a los efectos de este procedimiento, mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte.

PARTE DISPOSITIVA

1.- Se acuerda CONVOCAR SUBASTA pública para la realización del/de los bien/es reseñado/s en el antecedente primero de esta resolución, con la tasación también indicada en el mismo.

Firmado por: Alvaro Olazabal Pereda
URL firma electrónica./Sinadura elektronikoaren URLa: https://psp.justizia.eus/SCDD/Index.html
Fecha: 12/12/2025 12:05
CSV: 4809041001-ea91b5b2c28da36dc62b90c1940aa117HmN4AQ==

2.- La subasta se llevará a cabo de forma electrónica en el Portal de Subastas.

3.- Una vez firme esta resolución, anúnciese la subasta en el Boletín Oficial del Estado.

4.- Publíquese el anuncio en el Portal de la Administración de Justicia, a efectos meramente informativos.

5.- Firme este decreto, incorpórese el edicto, con el contenido establecido en la LEC, en el Portal de Subastas.

6.- Notifíquese esta resolución a ROGELIO EITOR SANMARCO, sin perjuicio de que el anuncio de la subasta en el Boletín Oficial del Estado sirva, en su caso, de notificación a dicha parte

7.- Infórmese al/a la ejecutado/a que, de concurrir los requisitos establecidos en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, podrá solicitar ante el Juez, en cualquier momento del procedimiento, la suspensión del lanzamiento.

MODO DE IMPUGNACIÓN: recurso de **REPOSICIÓN** ante el/la Letrado de la Administración de Justicia, mediante escrito presentado en la Oficina judicial en el plazo de **CINCO DÍAS** hábiles, contados desde el día siguiente de la notificación, expresando la infracción cometida a juicio del recurrente, sin cuyos requisitos no se admitirá la impugnación (artículos 451 y 452 de la LEC).

La interposición del recurso no tendrá efectos suspensivos respecto de la resolución recurrida (artículo 451.3 de la LEC).

Para interponer el recurso será necesaria la constitución de un depósito de 25 euros, sin cuyo requisito no será admitido a trámite. El depósito se constituirá consignando dicho importe en la cuenta de depósitos y consignaciones que este tribunal tiene abierta en el Banco Santander con el número 4780000006017424, consignación que deberá ser acreditada al interponer el recurso (DA 15.ª de la LOPJ).

Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la disposición citada y quienes tengan reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

Lo decreto y firmo.

Firmado por: Alvaro Olazabal Pereda
Fecha: 12/12/2025 12:05
URL firma electrónica./Sinadura elektronikoaren URLa: https://psp.justizia.eus/SCDD/Index.html
CSV: 4809041001-ea91b5b2c28da36dc62b90c1940aa117HmN4AQ==

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Firmado por: Alvaro Olazabal Pereda
Fecha: 12/12/2025 12:05
URL firma electrónica./Sinadura elektronikoaren URLa: https://psp.justizia.eus/SCDD/Index.html
CSV: 4809041001-76ff0c9a6ccdc289d8e1014516a24a48K2N4AQ==

Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Balmaseda. Plaza nº 1

Balmasedako Auzialdi Auzitegiko Arlo Zibileko eta Instrukzioko Atala. 1 zk.ko Plaza (Arlo zibila)

Calle La Estacion - Balmaseda

94-6039955 - 56 - mixto1.balmaseda@justizia.eus

NIG: 4809041120240000318

0000174/2024 Sección: C-45 **Ejecución hipotecaria** / **Hipoteka-betearazpena**

EDICTO SUBASTA

D./D.ª Alvaro Olazabal Pereda, Letrado de la Administración de Justicia Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Balmaseda. Plaza nº 1 .

HAGO SABER:

Que en el proceso de Ejecución hipotecaria seguido en esta oficina judicial con el n.º 0000174/2024, en reclamación de 102.841,72 euros de principal y 30.852,51 euros presupuestados para intereses y costas, se ha acordado convocar subasta pública para la venta de los bienes que se relacionan a continuación junto con su tasación.

BIENES SUBASTADOS

BIEN

"Urbana. La vivienda independiente de la izquierda de la planta tercera de una casa llamada Grande, en el barrio de Sodupe, término de Güeñes. Participa en un doce y medio por ciento en los elementos comunes del edificio y del terreno sobrante de edificación, que se describen así: Heredad en la Llosa de los Ibarras, llamada Sabarcocha, del barrio de Sodupe, término de Güeñes, que mide seiscientos un metros cuadrados y sesenta y seis decímetros cuadrados. Linda al Oeste con terreno de Silveria Avellaneda; al Este con otra de Timoteo Vivanco; al Norte con terreno de Dolores Urtiaga; al Sur, con terreno de la Casa Pequeña y otros de Timoteo Vivanco. Dentro de este terreno y rodeándola por todos sus lados se encuentra la siguiente edificación: una casa doble en su parte Oeste, sin númerar aún, llamada Casa Grande, que ocupa una superficie de dieciocho metros y cincuenta y cinco centímetros de fachada por ocho y medio de fondo, o sea ciento cincuenta y siete metros cuadrados y sesenta y siete decímetros.
Consta de planta baja destinada a viviendas y de tres pisos altos todos con habitaciones a derecha e izquierda, hallándose distribuídas las habitaciones de la

Firmado por: Alvaro Olazabal Pereda
URL firma electrónica./Sinadura elektronikoaren URLa: https://psp.justizia.eus/SCDD/Index.html
Fecha: 12/12/2025 12:05
CSV: 4809041001-76ff0c9a6ccdc289d8e1014516a24a48K2N4AQ==

planta baja de tres dormitorios, cocina y retrete, y los de los pisos altos de cuatro dormitorios, cocina y retrete. Su construcción consiste en cimientos de mampostería, alzado de ladrillo de asta entera, divisiones de tabique sencillo, excepto los de separación de viviendas que es de tabique doble, armazón de madera de pino y cubierta de teja plana. Linda por todos sus lados con terreno propio. En el documento presentado se dice que es planta tercera o cuarta, según se cuente, y que hoy es calle Txabarri, número trece. Su referencia catastral, número fijo es U4127866P."

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Balmaseda, obrante al folio 188, Libro 33, Tomo 567. Finca Registral 1.900 de Güeñes

C.R.U: 48014000464328

TASACIÓN QUE SIRVE DE TIPO PARA LA SUBASTA: 152.785,33 euros

TÍTULOS, CARGAS, GRAVÁMENES Y SITUACIÓN POSESORIA

1.- La certificación registral de los bienes subastados puede consultarse a través del Portal de Subastas.

2.- Las cargas, gravámenes y asientos anteriores al crédito de la parte ejecutante continuarán subsistentes. Por el mero hecho de participar en la subasta, el licitador o licitadora los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos si el remate se adjudicase a su favor.

3.- El inmueble que se subasta es vivienda habitual del ejecutado.

4.- Durante el periodo de licitación, cualquier persona interesada en la subasta podrá solicitar del tribunal inspeccionar el inmueble subastado.

CONDICIONES DE LA SUBASTA

Las condiciones de esta subasta son las establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) para las subastas de bienes inmuebles en sus artículos 655 y siguientes.

Se puede acceder a la información actualizada de esta subasta en el Portal de Subastas.

A) REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LA SUBASTA

1.- Para poder participar en la subasta los licitadores y licitadoras deben cumplir los siguientes requisitos:

1.º Identificarse de forma suficiente.

2.º Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta. Se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o que no existen títulos.

3.º Estar en posesión de la correspondiente acreditación, para lo que será necesario haber consignado el 5 por ciento de la valoración de los bienes. Esta consignación ha de realizarse por medios electrónicos a

Firmado por: Alvaro Olazabal Pereda
URL firma electrónica./Sinadura elektronikoaren URLa: https://psp.justizia.eus/SCDD/Index.html
Fecha: 12/12/2025 12:05
CSV: 4809041001-76ff0c9a6ccdc289d8e1014516a24a48K2N4AQ==

través del Portal de Subastas en el modo establecido en el Real Decreto 1011/2015, de 6 de noviembre. No se admite la participación mediante aval bancario.

2.- La parte ejecutante sólo puede participar en la subasta cuando existan otras personas licitadoras, en cuyo caso puede mejorar las posturas que se hagan, sin necesidad de consignar cantidad alguna.

B) REGLAS DE LA SUBASTA

La subasta electrónica se realizará siguiendo las siguientes reglas:

1.ª) Tendrá lugar en el Portal dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado para la celebración electrónica de subastas.

Cada subasta estará identificada en dicho portal con un número identificador único asignado al expediente en que se ha acordado, cualquiera que sea el número de bienes que se subasten.

2.ª) La subasta se abrirá transcurridas, al menos, veinticuatro horas desde que publique su anuncio en el Boletín Oficial del Estado, cuando se haya remitido al Portal de Subastas toda la información necesaria para el comienzo de la misma.

3.ª) Sólo se pueden realizar pujas electrónicas.

4.ª) Las personas interesadas en participar en la subasta deben estar dadas de alta como usuarias del sistema y disponer de firma electrónica.

5.ª) Las pujas se enviarán telemáticamente y el sistema devolverá un acuse técnico que incluirá un sello de tiempo, del momento exacto de la recepción de la postura y de su cuantía. Los postores deberán indicar:

- Si consienten o no que se reserve la cantidad previamente consignada para que pueda aprobarse el remate en su favor en el caso de que la persona rematante no pague la totalidad del precio de adquisición.

- Si puja en nombre propio o en nombre de un tercero.

El portal de subastas sólo publicará la puja más alta entre las realizadas y se admitirán posturas que sean superiores, iguales o inferiores a ésta. En estos dos últimos casos se entenderá que los postores que las realicen consienten que se reserve su consignación y sus posturas serán tenidas en cuenta en caso de que el licitador o licitadora que haya hecho la puja igual o más alta no consigne el resto del precio de adquisición.

6.ª) Solo la parte ejecutante o los acreedores posteriores podrán hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero.

C) DESARROLLO Y TERMINACIÓN DE LA SUBASTA

1) La subasta admitirá posturas durante un plazo de **VEINTE DÍAS NATURALES** desde su apertura.

La subasta no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura, siempre que ésta sea superior a la mejor realizada hasta ese momento, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días antes indicado por un máximo de 24 horas.

2) Cuando la mejor postura sea igual o superior al 70 por 100 de la valoración, sin ofrecimiento de pago aplazado, se aprobará el remate a favor del mejor postor. Si fuere superior a dicho importe pero se ofreciese pagar a plazos o si es inferior a dicho importe se estará a lo previsto en el artículo 670 de la LEC

En Balmaseda, a 12 de diciembre del 2025.

EL/LA LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Firmado por: Alvaro Olazabal Pereda
URL firma electrónica./Sinadura elektronikoaren URLa: https://psp.justizia.eus/SCDD/Index.html
Fecha: 12/12/2025 12:05
CSV: 4809041001-76ff0c9a6ccdc289d8e1014516a24a48K2N4AQ==