



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran 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.



PLAZA Nº 2 DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA
(SECCIÓN CIVIL)
Avda. Tres de Mayo nº3
Santa Cruz de Tenerife
Teléfono: 922 34 92 64
Fax.:
Email.: instancia2.sctf@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Ejecución hipotecaria
Nº Procedimiento: 0000032/2021
NIG: 3803842120210001462
Materia: Sin especificar
IUP: TR2021008851

EDICTO

D. DAVID GARCÍA MUÑOZ, LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL
Plaza Nº 2 del Tribunal de Instancia (Sección Civil) **DE** Santa Cruz de Tenerife.

HAGO SABER:

Que en virtud de lo acordado en resolución dictada en el procedimiento Ejecución hipotecaria 0000032/2021 que se sigue en este Juzgado a instancia de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A. representado por el Procurador DON ALEJANDRO VILLALBA RODRIGUEZ contra DON FÉLIX MARCOS SANTANA QUINCOCES, en reclamación de 58.651,01 euros en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros 17.595,30 euros que se determinan en la escritura hipotecaria en concepto de intereses y costas de esta ejecución, se anuncia la venta en pública subasta de la siguiente finca propiedad del ejecutado:

DATOS DE LOS BIENES SUBASTADOS

LOTE ÚNICO:

FINCA REGISTRAL N.º 46.429.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD de EL ROSARIO – ÁREA METROPOLITANA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, inscrita al folio 65, tomo 2299, libro 540.

VALOR DEL BIEN A EFECTOS DE SUBASTA: 109.103,50 euros

DESCRIPCION: Vivienda piso con anejos (plaza de garaje nº 69-G y trastero nº 69-T), sita en Calle Altair, portal A, planta 2, puerta AG, CP 38108, Polígono del Plan Parcial Añaza I, término municipal de El Rosario (Santa Cruz de Tenerife). Superficie: construida de 99,38 m² y útil de 89,07 m².

REFERENCIA CATASTRAL: 2748401CS7424N0033GW

Código Registral Único (IDUFIR): 38011000782950.

VIVENDA HABITUAL DEL DEMANDADO: NO CONSTA

La situación posesoria del inmueble, según consta en el expediente judicial, es la siguiente:
NO CONSTA.

CONDICIONES GENERALES DE LA SUBASTA

La subasta se sujeta a las condiciones generales establecidas por la Ley de enjuiciamiento civil, en sus artículos 643 y siguientes. Se puede acceder a su contenido actualizado a través del siguiente enlace: <http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323>.



A.- REQUISITOS PARA PARTICIPAR

1.- Para tomar parte en la subasta los licitadores se deben cumplir los siguientes requisitos:

1.º Identificarse de forma suficiente.

2.º Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.

3.º Estar en posesión de la correspondiente acreditación, para lo que es necesario haber depositado el 5 por ciento del valor de los bienes. Ese depósito se efectúa por los servicios telemáticos de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante retención de saldo de cuenta corriente. No está permitida la participación mediante aval bancario.

2.-El ejecutante sólo puede tomar parte en la subasta si existen otros licitadores, pudiendo mejorar las posturas que se hicieren. No es necesario que deposite cantidad alguna.

3.- Solo el ejecutante o los acreedores posteriores pueden hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el/la letrado/a de la Administración de justicia responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago o consignación del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente. Igual facultad corresponde al ejecutante si solicitase, en los casos previstos, la adjudicación del bien o bienes subastados.

B.- MOMENTO Y FORMA DE CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA

La subasta electrónica se realizará con sujeción a las siguientes reglas:

1.ª La subasta tendrá lugar en el Portal dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado para la celebración electrónica de subastas. Cada subasta está dotada con un número de identificación único asignado al expediente en que se ha acordado, cualquiera que sea el número de lotes de los que esté compuesta. El Portal efectuará la numeración de los lotes formados.

2.ª La subasta se abrirá a partir de las veinticuatro horas siguientes al momento en que se haya publicado su anuncio en el Boletín Oficial del Estado. Este anuncio contiene exclusivamente la fecha del mismo, la Oficina judicial ante la que se sigue el procedimiento de ejecución, su número de identificación y clase, así como la dirección electrónica que corresponda a la subasta en el Portal de Subastas.

La publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Estado se producirá una vez se haya efectuado el pago de la tasa de publicación por la parte ejecutante, salvo que esté exenta. El coste de la publicación será incluíble en la tasación de costas.

3.ª Una vez abierta la subasta solamente se pueden realizar pujas electrónicas con sujeción a las normas de esta Ley en cuanto a tipos de subasta, consignaciones y demás reglas que le fueren aplicables. En todo caso el Portal de Subastas informará durante su celebración de la existencia y cuantía de las pujas.

4.ª Para poder participar en la subasta electrónica, los interesados deben estar dados de alta como usuarios del sistema, accediendo al mismo mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos de acuerdo con lo previsto en la Ley 59/2003, de 19



de diciembre, de firma electrónica, de forma que en todo caso exista una plena identificación de los licitadores. El alta se realiza a través del Portal de Subastas mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos e incluirá necesariamente todos los datos identificativos del interesado. A los ejecutantes se les identifica de forma que les permita comparecer como postores en las subastas dimanantes del procedimiento de ejecución por ellos iniciado sin necesidad de realizar consignación.

5.^a El ejecutante, el ejecutado o el tercer poseedor, si lo hubiera, pueden, bajo su responsabilidad y, en todo caso, a través de la Oficina judicial ante la que se siga el procedimiento, enviar al Portal de Subastas toda la información de la que dispongan sobre el bien objeto de licitación, procedente de informes de tasación u otra documentación oficial, obtenida directamente por los órganos judiciales o mediante Notario y que a juicio de aquéllos pueda considerarse de interés para los posibles licitadores. También podrá hacerlo el/la letrado/a de la Administración de justicia por su propia iniciativa, si lo considera conveniente.

6.^a Las pujas se enviarán telemáticamente a través de sistemas seguros de comunicaciones al Portal de Subastas, que devolverá un acuse técnico, con inclusión de un sello de tiempo, del momento exacto de la recepción de la postura y de su cuantía. En ese instante publicará electrónicamente la puja. El postor debe también indicar si consiente o no la reserva a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 652 y si puja en nombre propio o en nombre de un tercero. Son admisibles posturas por importe superior, igual o inferior a la más alta ya realizada, entendiéndose en los dos últimos supuestos que consienten desde ese momento la reserva de consignación y serán tenidas en cuenta para el supuesto de que el licitador que haya realizado la puja igual o más alta no consigne finalmente el resto del precio de adquisición. En el caso de que existan posturas por el mismo importe, se preferirá la anterior en el tiempo. El portal de subastas sólo publicará la puja más alta entre las realizadas hasta ese momento.

C.- DESARROLLO Y TERMINACION DE LA SUBASTA. PAGO DE LA DEUDA Y POSIBILIDAD DE REHABILITACION DEL PRESTAMO HIPOTECARIO

1.- La subasta admite 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 fuera superior a la mejor realizada hasta ese momento, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días a que se refiere este artículo por un máximo de 24 horas.

En el caso de que el/la letrado/a de la Administración de justicia tenga conocimiento de la declaración de concurso del deudor, suspenderá mediante decreto la ejecución y procederá a dejar sin efecto la subasta, aunque ésta ya se hubiera iniciado. Tal circunstancia se comunicará inmediatamente al Portal de Subastas.

2.- La suspensión de la subasta por un periodo superior a quince días lleva consigo la liberación de los saldos retenidos, retrotrayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. La reanudación de la subasta se realizará mediante una nueva publicación del anuncio como si de una nueva subasta se tratase.



3.- En la fecha del cierre de la subasta y a continuación del mismo, el Portal de Subastas remitirá al letrado/a de la Administración de justicia información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vencedora, con el nombre, apellidos y dirección electrónica del licitador.

En el caso de que el mejor licitador no completara el precio ofrecido, a solicitud del/la letrado/a de la Administración de Justicia, el Portal de Subastas le remitirá información certificada sobre el importe de la siguiente puja por orden decreciente y la identidad del postor que la realizó, siempre que este hubiera optado por la reserva de postura a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 652.

4.- Terminada la subasta y recibida la información, el/la letrado/a de la Administración de justicia dejará constancia de la misma, expresando el nombre del mejor postor y de la postura que formuló.

En ese momento se liberarán o devolverán las cantidades consignadas por los postores excepto lo que corresponda al mejor postor, que se reservará en depósito como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta.

A quienes hubieran reservado su postura también se retendrán sus depósitos para que, si el rematante no entregare en plazo el resto del precio, pueda aprobarse el remate en favor de los que le sigan, por el orden de sus respectivas posturas y, si fueran iguales, por el orden cronológico en el que hubieran sido realizadas.

Las devoluciones siempre se harán a quien efectuó el depósito con independencia de si hubiere actuado por sí como postor o en nombre de otro.

5.- En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, puede el deudor pagar íntegramente lo que debe al ejecutante por principal, intereses y costas y liberar los bienes embargados o hipotecados. También el tercer poseedor puede liberar el bien satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal, intereses y costas, dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien.

6.- La ley permite reclamar la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses de un préstamo hipotecario si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de algunos recibos mensuales. Si el bien hipotecado es la vivienda habitual, el deudor, aunque no lo consienta el acreedor, puede liberar el bien 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.

Liberado un bien por primera vez, puede liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas, con el límite del cinco por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva y, una vez satisfechas éstas, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia dictará



decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.

D.- INFORMACIÓN SOBRE CARGAS, OCUPANTES Y ESTADO ACTUAL DEL BIEN SUBASTADO

.- Existencia de cargas registrales preferentes. Documentación disponible. Se entiende que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o que no existan títulos. Las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes entendiéndose por el solo hecho de participar en la subasta, que el licitador los admite y queda subrogado en la responsabilidad derivada de aquellos, si el remate se adjudicare a su favor.

La certificación registral y, en su caso, la titulación y demás información sobre el inmueble estará a disposición de los interesados en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado.

La certificación registral, en su caso, podrá consultarse a través del Portal de Subastas. De toda finca objeto de licitación se facilitará desde el Registro correspondiente, a través del Portal de Subastas, la certificación que se hubiera expedido para dar comienzo al procedimiento, así como la información registral actualizada a que se refiere el artículo 667, la referencia catastral si estuviera incorporada a la finca e información gráfica, urbanística o medioambiental asociada a la finca en los términos legalmente previstos, si ello fuera posible.

El Portal de Subastas se comunicará, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que este confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si la finca estuviera identificada en bases gráficas, se dispondrá la información de las mismas. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta.

.- Información sobre la situación posesoria. Existencia de ocupantes en el inmueble.

Tercer poseedor. La situación posesoria de la finca, que consta en el expediente judicial es la que consta en los datos de cada lote subastado. Se puede informar a la oficina judicial que ha señalado la subasta si hay otras personas que ocupen el inmueble. Deberá identificarlas a fin de que se les pueda notificar la existencia del procedimiento de ejecución y puedan presentar en el plazo de diez días ante la oficina judicial que ha señalado la subasta los títulos o documentos que justifiquen su posesión.

El ejecutante puede pedir que, antes de anunciarse la subasta, el Tribunal declare que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución. La petición se tramitará con arreglo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 675 y el Tribunal accederá a ella y hará, por medio de auto no recurrible, la declaración solicitada, cuando el ocupante u ocupantes puedan considerarse de mero hecho o sin título suficiente. En otro caso, declarará, también sin ulterior



recurso, que el ocupante u ocupantes tienen derecho a permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquirente para desalojar a aquéllos.

Si antes de que se venda o adjudique en la ejecución un bien inmueble y después de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, pasara a bien a poder de un tercer poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Oficina judicial, lo que se acordará por el/la letrado/a de la Administración de justicia sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores. Se considerará, asimismo, tercer poseedor a quien, en el tiempo a que se refiere el apartado anterior, hubiere adquirido solamente el usufructo o dominio útil de la finca hipotecada o embargada, o bien la nuda propiedad o dominio directo.

.- Petición de inspección del inmueble. Reducción de la deuda hipotecaria hasta un dos por ciento del valor por el que el bien fuera adjudicado. Durante el periodo de licitación cualquier interesado en la subasta puede solicitar del Tribunal inspeccionar el inmueble o inmuebles ejecutados, quien lo comunicará a quien estuviere en la posesión, solicitando su consentimiento. Cuando el poseedor consienta la inspección del inmueble y colabore adecuadamente ante los requerimientos del Tribunal para facilitar el mejor desarrollo de la subasta del bien, el deudor podrá solicitar al Tribunal una reducción de la deuda de hasta un 2 por cien del valor por el que el bien hubiera sido adjudicado si fuera el poseedor o éste hubiera actuado a su instancia. El Tribunal, atendidas las circunstancias, y previa audiencia del ejecutante por plazo no superior a cinco días, decidirá la reducción de la deuda que proceda dentro del máximo deducible.

E.- APROBACION DE REMATE Y ADJUDICACIÓN

.- Aprobación de remate. Si la mejor postura fuera igual o superior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el/la letrado/a de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de cuarenta días desde la notificación del decreto, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate

.- Aprobación de remate de varios lotes subastados. Para el pago de las cantidades reclamadas, el/la letrado de la Administración de Justicia puede acordar la subasta en lotes separados. Si, finalizadas las subastas, se comprobara que con el precio obtenido por alguno de lotes se cubriría el principal, intereses y costas adeudados, deberá resolver respecto a qué lotes son objeto de aprobación de remate y adjudicación teniendo en cuenta el menor perjuicio que se cause al demandado.

.- Existencia de posturas ofreciendo pagar a plazos. Si sólo se hicieren posturas superiores al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al ejecutante quien, en los veinte días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por 100 del valor de salida. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas, con las condiciones de pago y garantías ofrecidas en la misma.



.- Traslado para mejora de postura. Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 % del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días hábiles, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 % del valor del bien a efectos de subasta o que, aun siendo inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

Tratándose de inmuebles que constituyan la vivienda habitual del deudor, transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al 60% de su valor de tasación y a la mejor postura.

Tratándose de inmuebles diferentes de la vivienda habitual del deudor, cuando la mejor postura ofrecida sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta y el ejecutado no hubiere presentado postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por ciento o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura.

Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas.

.- Pujas inferiores al 50 por ciento del valor de tasación. Denegación de la aprobación del remate. Si la mejor postura no supera el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, no cubre la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas, el/la letrado/a de la Administración de justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor.

Cuando el/la letrado/a de la Administración de justicia deniegue la aprobación del remate, dará traslado al acreedor para que pueda pedir la adjudicación de los bienes por el 50 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, o el que corresponda por tratarse de vivienda habitual.

.- Subasta sin postores. Si en la subasta no hubiera ningún postor, el acreedor puede, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien. El plazo comienza a contar desde el día siguiente a la fecha de cierre de la subasta

Si no se trata de la vivienda habitual del deudor, el acreedor puede pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

Si se trata de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le



deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciera uso de esa facultad, el/la letrado/a de la Administración de Justicia procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.

.- Cesión de remate por ejecutante y acreedores posteriores. Forma de efectuarla.

Sólo el ejecutante y los acreedores posteriores pueden participar en la subasta reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará presentando esta parte ejecutante a tal efecto de conformidad con la “Ley Orgánica 1/2025, de medidas para la eficiencia del Servicio Público de Justicia”, escrito firmado por cedente y cesionario al que se adjuntarán los documentos que permitan acreditar la identidad, facultades y representación de los firmantes, si no constaran ya en el expediente.

.- Hipoteca del derecho del rematante. Suspensión del plazo para pagar el resto del precio de remate. Cuando se le reclame para constituir la hipoteca a que se refiere el número 12 del artículo 107 de la Ley Hipotecaria (el derecho del rematante sobre los inmuebles subastados en un procedimiento judicial) el/la letrado/a de la Administración de Justicia expedirá inmediatamente testimonio del decreto de aprobación del remate, aun antes de haberse pagado el precio, haciendo constar la finalidad para la que se expide. La solicitud suspenderá el plazo para pagar el precio del remate, que se reanudará una vez entregado el testimonio al solicitante.

.- Decreto de adjudicación del bien subastado. Aprobado el remate y consignado, cuando proceda, en la cuenta de depósitos y consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, se dictará decreto de adjudicación en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

F.- ENTREGA DEL INMUEBLE

.- Entrega forzosa de la posesión del inmueble. Existencia de ocupantes. Si el adquirente lo solicita, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado. Si el inmueble estuviera ocupado, el/la letrado/a de la Administración de justicia acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda.

Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera resuelto sobre el derecho a permanecer en él el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el/la letrado/a de la Administración de justicia dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El Tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran 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.



u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa. El auto que resolviera sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.

Y para que sirva de publicación mediante su inserción en el Portal de Subastas-BOE, expido, firmo y sello el presente edicto en Santa Cruz de Tenerife.

EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

DAVID GARCÍA MUÑOZ - Letrado de la Adm. de Justicia

04/06/2026 - 14:36:32

En la dirección <https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos> puede ser comprobada la autenticidad de esta copia mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-3885a62e122c1f09614718c8c601780580409918

El presente documento ha sido descargado el 04/06/2026 13:40:09

El Registrador Titular
MORALES GONZALEZ, MARIA AZUCENA
NIF : 43811260D
C/ JOSE ANTONIO BACALLADO Nº 15
ESPERANZA
- EL ROSARIO (S/C TFE)
Teléfono 922.297762

REGISTRO PROPIEDAD EL ROSARIO-AREA METROPOLITANA SANTA CRUZ DE TENERIFE

SERIE	NUM FACTURA	FECHA
A	1980	7 JUN 2021

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA,
NIF : A48265169
PLAZA DE SAN NICOLÁS, Nº. 4
48005 BILBAO

Entrada nº 02987 / 2021
Nº Juicio: 32 / 2021
Libro: 104 Asiento: 2207
Borrador 2021/A 2062
Fecha Borrador 24/05/2021

CONCEPTO	BASE	HONORARIOS	I.G.I.C.	CANTIDAD	TOT HONOR
1 PRESENTACION		6,000100	7.00 %	1	6,000100
3.2 NOTA MARGINAL		9,015200	7.00 %	1	9,015200
4.1C CERTIF. CONTINUADA		48,081000	7.00 %	1	48,081000
4.1.5 TRANSCRIP LITERAL		6,010100	7.00 %	1	6,010100

VALOR: Declarado

En EL ROSARIO, 24 de mayo de 2021

El Registrador Titular



BASE IMPONIBLE	69,11 €
IMPORTE I.G.I.C. (7 %)	4,84 €
IMPORTE IRPF (15 %)	10,37 €
TOTAL	63,58 €

MARIA AZUCENA MORALES GONZALEZ, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL ROSARIO- AREA METROPOLITANA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS, LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.-

CERTIFICO

Que la identidad de la copia que archivo en esta Oficina concuerda con el original del documento presentado, a cuyo contenido he accedido mediante el código **A05003250-38027736dbe6062a4970e91ec311619602206391** en la Sede Electrónica del organismo emisor.

El Rosario, a 4 de mayo de 2021



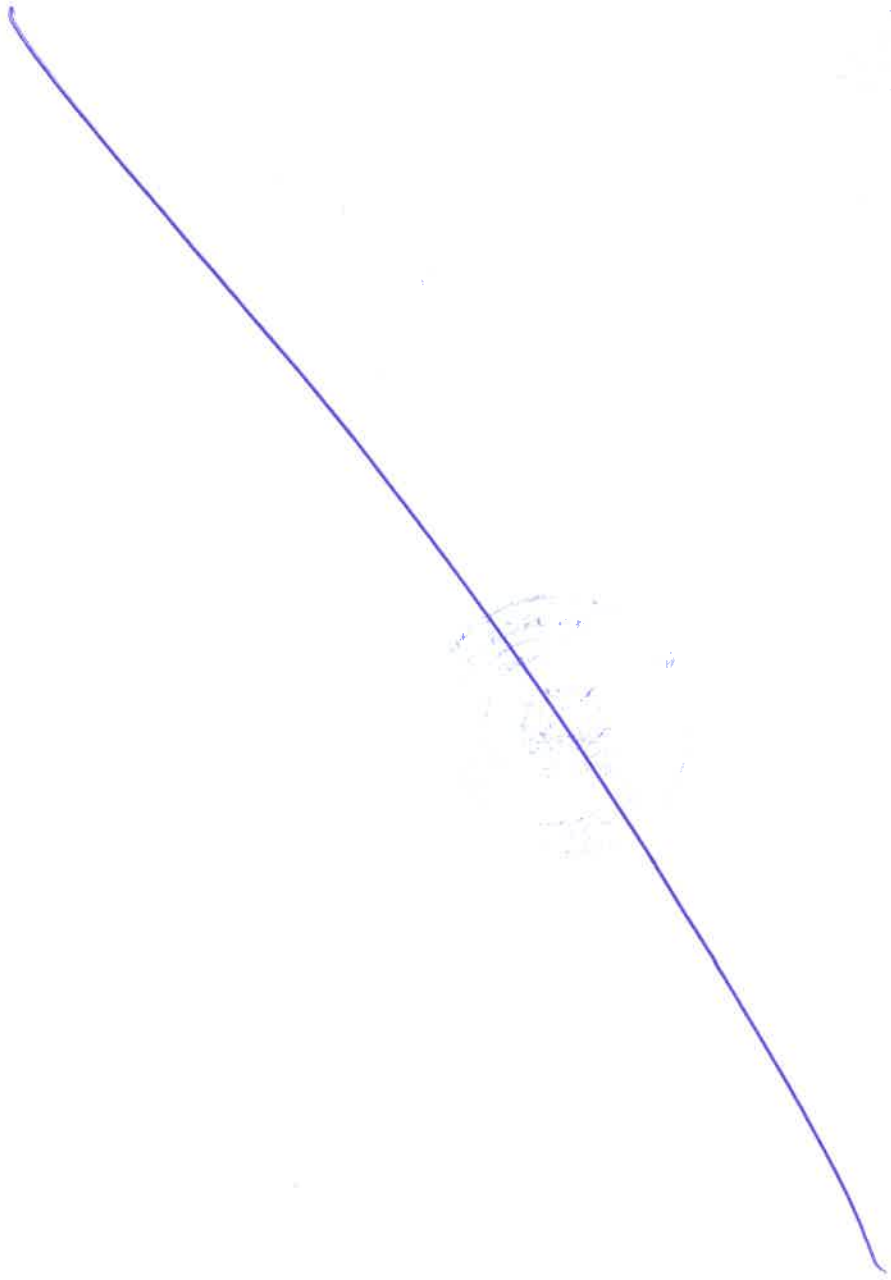
Fdo. La Registradora

María Azucena Morales Gonzalez



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es





CERTIFICACIÓN



MARIA AZUCENA MORALES GONZALEZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE EL ROSARIO-AREA METROPOLITANA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CANARIAS.

CERTIFICO: que en virtud de lo que se interesa en el precedente mandamiento, de fecha veintiocho de abril de dos mil veintiuno, firmado electrónicamente el mismo día, por doña Gema Margarita Calvo Solé, Letrado de la Administración de Justicia, del Juzgado de Primera Instancia n° Dos de Santa Cruz de Tenerife, dimanante de los autos de ejecución de hipoteca número 32/2021 seguidos en dicho Juzgado por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A, frente a don Félix Marcos Santana Quincoces, en reclamación de CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON UN CÉNTIMOS de principal, y DIECISIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS calculados para intereses y costas, en relación con la **FINCA DE EL ROSARIO N°: 46429**, he examinado en lo necesario los correspondientes libros del Archivo de este Registro a mi cargo, y de tal examen resulta:

PRIMERO: que la descripción tomada de su inscripción 1ª y su nota marginal, al folio 65 del tomo 2299 libro 540 del municipio de El Rosario, es como sigue:

URBANA NÚMERO TREINTA Y TRES.- VIVIENDA AG, tipo I, de tres dormitorios, de la planta segunda, sin contar la baja, del edificio, sito en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, antes de El Rosario, distrito hipotecario de El Rosario, dentro del Polígono del Plan Parcial Añaza. Ubica en el portal A; tiene una superficie construida de 99,38 metros cuadrados y útil de 89,07 metros cuadrados. Linda, según se entra a la misma: al frente, pasillo común de acceso y vivienda AH de esta planta y portal; a la espalda, vivienda AD del portal B; a la derecha entrando, vivienda AF de esta planta, del portal A; y a la izquierda, pared del edificio que le separa de calle. Le pertenece como **anexo privativo vinculado: a) La plaza de garaje sita en la planta baja, distinguida con el número 69-G, que tiene una superficie delimitada de 13,78 metros cuadrados y útil de 25,00 metros cuadrados, incluido su parte proporcional de zona de rodadura y linda: al frente, zona común de acceso; a la espalda, pared del edificio; a la izquierda entrando, garaje número 68-G; y a la derecha, garaje 70-G. b) Y el trastero sito en la planta baja, distinguido con el número 69-T, que tiene una superficie construida de 7,44 metros cuadrados y útil de 6,16 metros cuadrados y linda: al frente, zona de acceso común; a la espalda, pared del edificio; a la derecha entrando, trastero 70-T; y a la izquierda, garaje 75-G. **CUOTA: 0,727.****

Identificador Único: 38011000782950
Obra nueva terminada

PUBLICIDAD INFORMATIVA
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL
EXPEDIENTE N°: 38-1G392/03-038
CALIFICACIÓN DEFINITIVA de fecha 23/06/06
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13/07/06

La vivienda de este número goza de calificación de vivienda protegida, quedando sujeta, como consecuencia de dicho régimen de protección a las limitaciones a la capacidad de disponer y de acceso a la misma, contenidas en

los artículos 37 y 39 de la Ley 2/2003 de Enero de Vivienda de Canarias y disposiciones concordantes.

SEGUNDO: Que la finca descrita aparece inscrita a favor de **DON FELIX MARCOS SANTANA QUINCOCES**, mayor de edad, con DNI/NIF número 78.727.887-2, que es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de compra, según consta en la inscripción 3ª, y en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, ante el Notario don JAVIER MARTÍNEZ DEL MORAL, con número de protocolo 1.882, el nueve de Agosto de dos mil seis, inscrita en el tomo 2299, al folio 65, del Libro 540, el día cinco de Octubre del año dos mil seis.

TERCERO: que la finca de que se trata aparece GRAVADA con:

- **HIPOTECA:** Inscripción 2ª.

Según la Inscripción 2ª, de fecha 19 de Abril de 2005, al folio 65, del Libro 540, Tomo 2299, de El Rosario, y en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, ante el Notario don JAVIER MARTÍNEZ DEL MORAL, el 22 de Marzo de 2005, protocolo 450, la totalidad de esta finca, se encuentra gravada con una HIPOTECA, a favor de la entidad BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., por un importe de 87.282,80 euros de principal; de los intereses ordinarios hasta 10.473,94 euros; de los intereses de demora por la cantidad de 41.895,74 euros; y de la cantidad de 14.838,07 euros para costas y 2.618,48 euros para gastos. Con un plazo de amortización de 25 años, a contar desde el 22 de Marzo de 2005; y con un valor de subasta de 109.103,50 euros. Domicilio a efectos de notificaciones: la finca de este número.

-Prohibición de disponer:

Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de DIEZ AÑOS desde la formalización de dicho préstamo.

Inscripción 3ª, de fecha 5 de Octubre de 2006, al folio 65, del Libro 540 del término municipal de El Rosario, Tomo 2299 del Archivo, y en virtud de la escritura otorgada en Santa Cruz de Tenerife, ante Don JAVIER MARTÍNEZ DEL MORAL, con número de protocolo 1.882, el 9 de Agosto de 2006.

CUARTO: Que la hipoteca de la inscripción 2ª objeto del procedimiento se halla inscrita a favor del ejecutante se ENCUENTRA SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR, y los extremos contenidos en el asiento respectivo que conforme al Artículo 130 de la Ley Hipotecaria son la base del procedimiento de ejecución incoado, son los siguientes según traslado literal del asiento:

Inscripción 2ª:

URBANA: descrita en la inscripción 1ª, en construcción. **CARGAS:** pendiente, por razón de su procedencia, de la OBTENCIÓN DEL PRECEPTIVO SEGURO DE DAÑO Y DE CAUCIÓN, y afecta a posibles pagos del impuesto. La entidad mercantil EPICUREA INVERSIONES SL, adquirió esta finca por el título que expresa la inscripción 1ª, donde constan sus circunstancias, personalidad jurídica y representación, iguales al documento que se inscribe; y ahora **CONSTITUYE HIPOTECA** sobre la misma, y ciento cincuenta y cinco fincas más, en garantía de un préstamo de DOCE MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON TRECE CENTIMOS, respondiendo la finca descrita de OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS de principal, por un plazo de **VEINTICINCO AÑOS** a partir del día veintidós de marzo del año dos mil cinco; de los intereses ordinarios hasta DIEZ MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS; de los intereses de demora por la cantidad de CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS; y de la cantidad de **CATORCE MIL**



CERTIFICACIÓN



C17A15987062

OCHO CIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON SIETE CÉNTIMOS para costas y DOS MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS para gastos; tasándose a efectos de subasta en la cantidad de CIENTO NUEVE MIL CIENTO TRES EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS, préstamo concedido por el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA, a cuyo favor inscribo el derecho real de hipoteca constituido sobre la finca de este número. La extensa es la inscripción 2ª de la finca registral número 46397, obrante al folio 1 del tomo 2.299, libro 540 de El Rosario. Resulta de la escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, DON JAVIER MARTINEZ MORAL, el veintidós de Marzo del año dos mil cinco, protocolo número 450. Archivada auto liquidación. La Laguna a diecinueve de abril del año dos mil cinco.

Inscripción extensa con la contenido del clausulado:

URBANA: cuya descripción consta en la inscripción 1ª, en construcción.

CARGAS: pendiente, por razón de su procedencia, de la OBTENCIÓN DEL PRECEPTIVO SEGURO DE DAÑO Y DE CAUCIÓN, y afecta a posibles pagos del impuesto. La Entidad EPICUREA INVERSIONES SL adquirió esta finca por el título que expresa la inscripción 1ª, donde constan sus circunstancias y personalidad jurídica, iguales al documento que se inscribe, y ahora, representada por , constituye hipoteca sobre la misma y 155 más, a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Sociedad Anónima, domiciliada en Bilbao, Plaza de San Nicolás, número cuatro, inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya en la hoja número BI-17-A, con C.I.F. A-48265169, que acepta representada por don Mauro Pérez Estévez, (...), facultado por la escritura autorizada el día 14 de marzo de 2000 por el Notario de Bilbao don José Ignacio Uranga Otaegui, número 1005 de protocolo, debidamente publicado en el BORME, y suficientemente facultado para el Notario que al final se dirá. El contrato se ha celebrado, entre otras, bajo las siguientes ESTIPULACIONES:

PRIMERA. CAPITAL DEL PRÉSTAMO- El Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Sociedad Anónima hace a La Entidad EPICUREA INVERSIONES SL ciento cincuenta y seis préstamos, cada uno por el importe que luego se indicará, cuya suma total es de DOCE MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL OCHO CIENTOS SESENTA Y SIETE CON TRECE de capital, que la parte prestataria confiesa haber recibido a su satisfacción, obligándose a devolverlo y a satisfacer intereses sobre las cantidades pendientes de devolución. **CALENDARIO DE ENTREGAS.** Como anexo al documento que se inscribe, el calendario de entregas de las indicadas fracciones. El calendario comprende e incluye necesariamente en su desarrollo: a) presentación de documentación acreditativa o informes favorables de la verificación positiva de la edificación de la edificación efectuada por las entidades y laboratorios de control de calidad, correspondiente a cada fase de ejecución de obras. b) la presentación del acta de recepción de la obra exigida en el Art. 6 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación; c) la presentación al Banco de la póliza definitiva de constitución del seguro decenal y recibo justificativo de pago de la prima de dicho seguro así como licencia de ocupación y de las copias auténticas o testimonios de las escrituras de compraventa, con fecha de otorgamiento máximo la del último día del periodo de carencia. **SEGUNDA.**

DURACIÓN Y VENCIMIENTO. 2.1. **DURACIÓN.** Los préstamos se pactan por un plazo de VEINTICINCO AÑOS, contados a partir del día de la firma de la escritura. Esta duración total se distribuye, a los respectivos efectos que ahora se dirá, en los plazos y periodos que a continuación se indican. Se entiende que estos plazos y periodos son siempre sucesivos, sin solución de continuidad, y que el día inicial que en cada caso se indica está incluido en el cómputo. 2.2. **VENCIMIENTOS.** 2.2.1. Vencimientos en el periodo de carencia. Se entiende por periodo de carencia aquel en que no se producen vencimientos de capital y

que abarcará los tres primeros años de la duración pactada. El día 22 de cada uno de los 22 de junio (trimestres), es decir, los días 22 de septiembre, 22 de diciembre, 22 de marzo y marzo, comprendidos dentro del período de carencia vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios. 2.2.2. Vencimientos en período de amortización. Se entiende por período de amortización los **VEINTE AÑOS** a partir de la conclusión del período de carencia. Durante éste, la parte prestataria abonará al Banco en sus vencimientos los intereses pactados y la suma destinada a amortización completa del capital. Excepcionalmente, el período de amortización podrá alcanzar una duración máxima de **VEINTIDOS AÑOS**, en aquellos préstamos en los que se den las condiciones exigidas en el apartado B) del artículo 15 del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, con los efectos previstos en dicha disposición. El día equivalente al del comienzo del período de amortización de cada uno de los meses comprendidos dentro del período de amortización vencerán igualmente y serán exigibles conjuntamente los intereses ordinarios devengados y una fracción del capital. Los préstamos se amortizarán gradualmente mediante reembolso del principal en las cuantías que, de acuerdo con el sistema francés de amortización, cuya fórmula se recoge en el anexo I del documento que se inscribe, resulten para cada vencimiento parcial de capital. Sin perjuicio de lo establecido en los párrafos anteriores, cuando se produzca la subsidiación regulada en el citado Real Decreto 1/2002, o cualquier otra, las cantidades que el Banco perciba por este concepto del Ministerio de Fomento u otro organismo encargado de la subsidiación tendrán la consideración de pagos hechos al Banco por cuenta de la parte prestataria y disminuirán la cantidad líquida a pagar por ésta. El derecho a la subsidiación, la duración de ésta y las condiciones de su prórroga, y el derecho a la percepción de la Ayuda Estatal Directa a la Entrada se ajustarán a lo especificado en los artículos 6, 18 y 19 del Real Decreto 1/2002, que se describen en el Anexo III de la escritura que se inscribe. En cada uno de los sucesivos periodos de interés, las cuotas se recalcularán considerando el tipo de interés que resulte aplicable y el plazo restante al inicio del período, conforme a la fórmula antes indicada. A los efectos del cómputo de los vencimientos si uno de estos fuese inhábil, el vencimiento se entenderá producido el inmediato día hábil anterior. El defecto de duración que pudiera producirse en un período, como consecuencia de lo anterior, se añadirá en el inmediato siguiente. 2.2.4. Vencimientos no periódicos. Además, siempre que, conforme a lo previsto o a lo acordado por las partes, se produzca un reembolso del capital anticipado, vencerán los intereses, los cuales en estos casos se devengarán por días, a contar desde el último vencimiento periódico producido, sobre el capital que se amortiza. **TERCERA. INTERESES ORDINARIOS. PERÍODOS DE INTERÉS.-** 3.1. DEVENGO Y VENCIMIENTO. El deudor pagará intereses al Banco -intereses ordinarios- sobre toda cantidad prestada pendiente de vencimiento. 3.2. TIPO NOMINAL. Conforme a lo establecido en la Resolución de 16 de febrero de 2004 de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, BOE del 19, que publica en del Acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de marzo de 2004, el tipo de interés efectivo inicial de los préstamos cualificados será del **TRES CON DIECISEIS POR CIENTO ANUAL**, calculado según lo previsto en la Circular del Banco de España número 8/1990, de 7 de septiembre. El tipo nominal anual que corresponde al expresado tipo de interés inicial es el **tres con doce por ciento** para vencimientos trimestrales y el **tres con once por ciento** para vencimientos mensuales. 3.3. IMPORTE ABSOLUTO DE INTERESES. En cada vencimiento del período de amortización, el importe absoluto de los intereses devengados desde el vencimiento anterior se calculará multiplicando el capital pendiente durante el plazo que media entre ambos vencimientos por el tipo de interés nominal anual y por la duración de dicho plazo, expresada en años. Durante el período de carencia, a efectos de este cálculo, se multiplicará el capital prestado, disminuido en el importe del saldo que, en cada momento, presente la cuenta especial regulada en la cláusula 1ª bis, por el tipo de interés nominal anual y por los días durante los que ha estado dispuesta cada porción de capital, dividiendo el producto por trescientos sesenta. **TERCERA BIS. TIPO DE INTERÉS VARIABLE. ÍNDICE DE REFERENCIA.** El tipo



CERTIFICACIÓN



nominal anual pactado en la cláusula anterior quedará revisado en la forma y condiciones que establece el Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, y demás disposiciones aplicables. Se transcribe en el Anexo I de la escritura el artículo 5 del citado Real Decreto. Los intereses se devengarán al nuevo tipo nominal, expresado en tasa porcentual anual equivalente, para vencimientos mensuales, al tipo de interés efectivo publicado, desde la fecha que en cada acuerdo sucesivo se prevea o, en su defecto, desde el día siguiente a la terminación de la mensualidad en curso, y hasta que entre en vigor el tipo de interés revisado según un nuevo acuerdo. El nuevo tipo de interés y las cuotas de amortización en su caso resultantes ese entenderán conocidas por la parte prestataria con la publicación oficial del Acuerdo del Consejo de Ministros, sin perjuicio de que el Banco notificará a la parte prestataria las modificaciones que puedan tener lugar en cuanto al tipo de interés con ocasión de la presentación al cobro del recibo correspondiente al vencimiento inmediatamente posterior al corriente. A efectos exclusivamente hipotecarios se fija en la cláusula de constitución de hipoteca de esta escritura unos tipos máximos de intereses ordinarios y moratorios. Dichas limitaciones no serán de aplicación a efectos obligacionales entre las partes, teniendo carácter ilimitado la responsabilidad de la parte prestataria frente al Banco. **SEXTA. INTERESES DE DEMORA.** 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, un interés de demora del **DIECIOCHO POR CIENTO NOMINAL ANUAL. SEXTA BIS.-VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO.** No obstante el plazo pactado, el BANCO podrá exigir anticipadamente, total o parcialmente, la devolución del capital con los intereses y gastos hasta el día de la completa solvencia, en los siguientes casos: a) Falta de pago en sus vencimientos de una parte cualquiera del capital del préstamo o de sus intereses; b) impago de impuestos y contribuciones que sean preferentes a la hipoteca constituida; c) cuando resulten cargas preferentes a la hipoteca que aquí se constituye distintas de las reseñadas en el apartado cargas de la escritura que se inscribe; d) no destinar el importe del préstamo a la finalidad establecidos en la cláusula SÉPTIMA, o incumplimiento de los plazos máximos para realizar la construcción pactados en dicha cláusula; e) cuando el prestatario incumpliere cualquiera otra de las obligaciones contraídas con el Banco en virtud del presente contrato o de cualquier otra relación jurídica con el mismo; f) en los casos determinados en la Ley y disposiciones aplicable y cuando el deudor solicite ser declarado en suspensión de pagos, quiebra o concurso de acreedores, o lo sea a instancia de éstos, o cuando cualquiera de sus bienes o derechos resulten embargados. En todos los casos de vencimiento anticipado, total o parcial del préstamo por incumplimiento de las obligaciones que se establecen en la cláusula PRIMERA-bis, el Banco tendrá el derecho a exigir una indemnización del tres por ciento sobre el importe de las cantidades indisponibles en la cuenta especial que conforme a lo establecido en la regla 5 de la cláusula PRIMERA-bis.3 se apliquen a reembolso total o parcial del préstamo. Cuando la declaración de vencimiento anticipado tenga por causa la no obtención por el promotor en el plazo legalmente establecido de la calificación definitiva, el prestatario estará además obligado a devolver al MINISTERIO DE FOMENTO las cantidades abonadas por éste en concepto de ayudas directas, según está previsto en el Convenio suscrito entre el Banco y el MINISTERIO DE FOMENTO al que se refiere el artículo 44 del Real Decreto 1/2002, de 11 de Enero. El Banco podrá exigir la devolución del capital con los intereses y gastos hasta el día de la completa solvencia, además de en los casos determinados en la Ley y disposiciones aplicables, si el deudor dejara de satisfacer alguna de las cuotas de amortización del capital e intereses, no aceptase el tipo de

interés fijado como consecuencia del pacto de variabilidad, o si incumpliere cualquiera de las obligaciones directamente relacionadas con la conservación de la garantía. **SÉPTIMA. FINALIDAD DEL PRÉSTAMO. OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.**

El promotor deberá cumplir las siguientes obligaciones: a) destinar el importe de los préstamos, junto con los recursos propios que sean necesarios a la construcción del edificio; b) realizar la construcción conforme al proyecto de ejecución, al amparo de una licencia no caducada y de conformidad con las condiciones de ésta y con la ordenación urbanística, así como cumplir los deberes señalados en la legislación urbanística y especialmente hacer constar la terminación de la obra conforme al proyecto mediante el acta notarial a la que se refiere el Art. 22 de la Ley 6/1998 de 13 de abril. El promotor deberá obtener en el plazo legal la calificación definitiva de las viviendas como de protección oficial, calificación que resultará ajustada al citado proyecto. Las obras deberán realizarse con ritmo normal, entendiéndose por tal si en el plazo de seis meses a contar de la presente escritura se ha hecho la cimentación a nivel de rasante, y las sucesivas fases de la construcción permiten el cumplimiento de los plazos máximos entre disposiciones establecidos en el nº 1 del artículo 16.1 del Real Decreto 1/2002. La distribución física del inmueble deberá estar de acuerdo con las descripciones de las viviendas en la escritura de división horizontal. En todo caso, el Banco tendrá derecho a hacer las inspecciones que juzgue convenientes en las fincas hipotecadas tanto sobre las obras como sobre el edificio y los departamentos resultantes, al objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones que incumben a la parte prestataria; c) mantener en todo momento la viabilidad financiera del proyecto, adoptando cuantas medidas sean necesarias para ello, debiendo acreditar a satisfacción del Banco dicha viabilidad siempre que éste así lo requiera. En todo caso, el promotor vendrá obligado a remitir al Banco, con la periodicidad que éste le indique, los estados contables de la sociedad, proporcionándole cuantos documentos, cuentas, balances e inventarios permitan al Banco conocer la situación financiera de la sociedad y del proyecto y evaluar el grado de cumplimiento de esta obligación; d) vender las viviendas a personas que de acuerdo a la normativa vigente en materia de V.P.O puedan ser adquirentes y que acrediten a satisfacción del Banco solvencia y capacidad económica suficiente para hacer frente al pago de los débitos de los préstamos en los que se subroguen, descontando el precio de venta en cada una la cuantía del préstamo correspondiente y asumiendo el adquirente las obligaciones del prestatario. La cuantía del descuento será el importe del capital del préstamo que figura en la escritura, disminuido en la cantidad que en su caso hubiese sido destinada por el Banco, de acuerdo con la facultad prevista en la cláusula PRIMERA BIS 2 a reducción del préstamo, así como en la cantidad que, en su caso, hubiera sido amortizada por el promotor. En la escritura pública en que se formalice la venta se hará constar expresamente si el adquirente tiene derecho a la subsidiación o no y, en el primer caso, acreditará que la ha solicitado o le ha sido concedida, especificándose su importe y duración y las condiciones de su prórroga eventual. El adquirente de cada vivienda asumirá las obligaciones del hipotecante y además estará obligado a ocuparla en el plazo de tres meses desde la fecha de la entrega de las llaves, a destinarla a domicilio permanente y, en todo caso, a cumplir las normas de uso establecidas por la legislación específicamente aplicable; e) entregar al Banco, en el plazo de los tres meses siguientes a su otorgamiento, primera copia de la escritura de venta, otorgada con arreglo a lo previsto en el párrafo anterior y debidamente inscrita en este Registro. Además, en el plazo de cinco días desde dicho otorgamiento, deberá entregar al Banco una copia simple de la escritura de venta; f) suministrar los datos que el Banco le requiera sobre su identidad o sobre las principales características de la promoción, con la finalidad de integrarlos en la confección de un banco de datos de información al público, para cuya inclusión y cesión al Ministerio de Fomento expresamente autoriza al Banco. **OCTAVA. FORMA DE PAGO.** Los pagos deberán verificarse en Santa Cruz de Tenerife, en cualquiera de las oficinas del Banco en dicha plaza, mediante



CERTIFICACIÓN

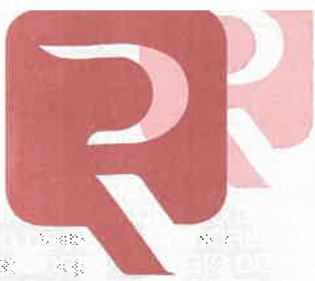


domiciliación en cuenta de su titularidad, la cual mantiene abierta la parte prestataria. No supondrán alteración del lugar de pago convenido, ni novación de la presente estipulación, las facilidades que el Banco podrá libremente otorgar a la parte prestataria para el cumplimiento, tales como domiciliación en otras cuentas, admisión de giros y transferencias bancarias o cualquier otro procedimiento similar. **NOVENA. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.-** Sin perjuicio de la responsabilidad personal de la parte prestataria, constituye hipoteca sobre la finca de este número y ciento cincuenta y cinco más, en garantía de un préstamo de DOCE MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE CON TRECE de principal; del pago de los intereses ordinarios al tipo máximo del DOCE POR CIENTO ANUAL, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en el importe de UNA ANUALIDAD de tales intereses al tipo máximo citado; del pago de los intereses de demora convenidos al tipo máximo del DIECIOCHO POR CIENTO ANUAL, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima, que equivale al importe de CUATRO ANUALIDADES de intereses al tipo máximo del DOCE POR CIENTO ANUAL para los intereses ordinarios; del pago de costas procesales limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al DIECISIETE POR CIENTO del capital del préstamo, y del pago de los gastos y perjuicios en caso de incumplimiento, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al TRES POR CIENTO de dicho capital; RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NUMERO DE: **SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS** de principal; del pago de los intereses ordinarios hasta la cantidad de OCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS; del pago de los intereses de demora convenidos hasta la cantidad máxima de TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TRES EUROS CON UN CÉNTIMOS; y del pago de costas procesales limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual a **DOCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA EUROS CON VEINTITRES CÉNTIMOS**; y del pago de los gastos y perjuicios en caso de incumplimiento, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima de **DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS**. Esta hipoteca será extensiva a cuanto determinan el artículo 334 del Código Civil y los artículos 109, 110, 111 y 112 de la Ley Hipotecaria. En caso de reclamación judicial, el Banco podrá pedir, para sí o para la persona que lo represente, la administración y posesión interina de las fincas hipotecadas. La parte prestataria renuncia, para el caso de cesión del crédito efectuado por el Banco, a la notificación prevista en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 242 de su Reglamento. **NOVENA BIS. VENTA EXTRAJUDICIAL-** Para su ejecución, además de los procedimientos judiciales legalmente previstos, podrá utilizar el Banco el extrajudicial a que se refiere el artículo 129 de la Ley Hipotecaria. A estos efectos el deudor designa como persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante a la entidad de crédito Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Sociedad Anónima, que podrá actuar mediante cualquiera de sus apoderados. **DECIMA. DOMICILIO. TIPO DE SUBASTA. TIPO EJECUTIVO.** Se fija como domicilio de la parte prestataria a efectos de requerimientos y notificaciones, (...). Se establece como precio en que los interesados tasan esta finca y para que sirva de tipo de subasta la cantidad de **NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON DOS CÉNTIMOS**. Si la entidad acreedora decide acudir a la vía ejecutiva, conforme al número 4º del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás disposiciones concordantes, podrá instar acción ejecutiva, de acuerdo con el artículo citado, vencido el préstamo por cualquier causa o motivo, y dado que la cantidad que se exige es líquida y resulta como consecuencia del préstamo

acreditado en este documento, con el fin de reintegrarse del principal, intereses, comisiones y gastos, en las condiciones establecidas en este contrato, más los gastos y costas que se originen en el procedimiento.

UNDÉCIMA. CONSERVACIÓN DE LA GARANTÍA. - La parte prestataria queda obligada a conservar el inmueble con la diligencia debida, así como a reparar y poner en conocimiento del Banco en el término de un mes cualquier novedad dañosa; a tener asegurada la obra a todo riesgo de construcción y mantenimiento durante el plazo de ésta y un año más y a tener asegurados los inmuebles del riesgo de incendios y otros daños durante el presente contrato, en las condiciones usuales, haciendo, la parte prestataria, formal cesión al Banco de las indemnizaciones que deba satisfacer la compañía aseguradora; a no ceder, sin consentimiento del Banco, contrato alguno de arriendo en que se anticipen rentas o que se pacte una renta anual neta inferior al cinco por ciento del tipo de subasta antes dicho; y a acreditar al Banco, hallarse al corriente en el pago de toda clase de tributos, gastos de comunidad y primas de seguro que correspondan satisfacer por esta finca y de cualquier deuda por créditos que puedan resultar preferente a esta hipoteca.

DUODÉCIMA. SUBROGACIÓN DE LOS ADQUIRENTES. 12.1. **REQUISITOS DE LA SUBROGACIÓN.** Cuando los adquirentes de los bienes hipotecados queden subrogados en virtud de pacto con el transmitente en las obligaciones asumidas en la escritura que se inscribe por su causante, no surtirá dicha subrogación efectos liberatorios para el transmitente frente al Banco hasta tanto éste no la consienta de forma expresa, sin que pueda entenderse prestado ese consentimiento por la emisión de los recibos a nombre del adquirente. En todo caso, será además necesario: -que se haya acreditado al Banco el cumplimiento íntegro de las obligaciones establecidas en la cláusula SÉPTIMA, mediante la presentación de los documentos presientes; - que sea haya entregado previamente al Banco copia auténtica de la escritura de transmisión debidamente inscrita, o testimonio notarial de la misma comprensivo asimismo de la inscripción; -que en la escritura de transmisión se haya retenido del precio por el comprador la parte correspondiente al importe de la deuda hipotecaria, declarando el adquirente conocer y aceptar todas las obligaciones que para él resultan de la escritura de préstamo; -que el préstamo se encuentre al corriente en el pago de los recibos; que se encuentre vigente el seguro de incendios y daños de la finca transmitida en las condiciones previstas en la cláusula UNDÉCIMA, B). 12.2. **OBLIGACIONES DERIVADAS DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN OFICIAL.** De acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del citado RD 1/2002, los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de diez años desde la formalización de dicho préstamo, quedando exceptuadas las familias numerosas que reúnan las condiciones establecidas el citado Real decreto. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, mediante autorización de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción. Una vez transcurridos diez años desde la formalización del préstamo cualificado al adquirente, adjudicatario o promotor individual para uso propio, la transmisión intervivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas antes referidas, supondrá la pérdida de la condición de cualificado del préstamo, pudiendo la entidad concedente determinar su resolución. Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas por el citado Real Decreto 1/2002 no podrán ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos quince años contados desde la calificación o declaración definitiva de las mismas. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública, el precio máximo de venta, por metro



CERTIFICACIÓN



cuadrado de superficie útil, no podrá superar el establecido, asimismo por metro cuadrado de superficie útil, en aplicación del artículo 14 de dicho Real Decreto, para las viviendas calificadas o declaradas protegidas en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o circunscripción territorial. En su virtud inscribo el derecho real de hipoteca constituido sobre esta finca, a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en los términos transcritos, CON EL PACTO DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. Así resulta de la escritura autorizada por el Notario de SANTA CRUZ DE TENERIFE, DON JAVIER MARTINEZ MORAL, el veintidós de Marzo del año dos mil cinco, protocolo número 450/2.005, que ha sido presentada a las ocho horas del día veintitres de Marzo del año dos mil cinco, según el asiento 1036 del diario 65, a cuyo margen se indicarán las operaciones relativas a las otras ciento cincuenta y cinco fincas hipotecadas. Archivada autoliquidación. La Laguna, a veinte de abril del año dos mil cinco.

(...) Datos no transcritos en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Protección de Datos.

QUINTO: Que a los efectos de los Artículos 674, 689 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132 de la Ley Hipotecaria, se hace constar:

1º.- Que la finca figura inscrita a favor de la persona contra la que se sigue el procedimiento.

2º.- Que las cifras garantizadas por la hipoteca por cada uno de los conceptos son las que constan en el asiento transcrito, de modo que si en el mandamiento se han incorporado al principal de la deuda cifras correspondientes a intereses, en su momento habrá de desglosarse dicha suma para dar cumplimiento a los preceptos citados y pueda procederse a la cancelación de las cargas posteriores.

SEXTO: al margen de la inscripción de hipoteca objeto de la presente certificación, se ha extendido nota acreditativa de la expedición de la misma.

SEPTIMO: NO hay documentos pendientes de despacho.

OCTAVO: Solicitudes notariales de información en los diez días naturales anteriores: No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

Y para que así conste expido la presente, que firmo, rubrico y sello en cinco hojas de papel oficial números números del C17A15987061 al C17A15987065 en El Rosario, a veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno, antes de la apertura del Diario.

LA REGISTRADORA

BASE: Declarada

Honorarios: Ver minuta.

Nº Arancel: S/M

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- 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.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.