## JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 3 DE TORREVIEJA

N.I.G.:03133-42-2-2015-0000245
**Procedimiento: Ejecución hipotecaria [EJH] - 000074/2015**
**Materia estadística: Hipoteca**

Demandante: BANCO SANTANDER SA y ESTRUCTURAS SAMIR SL
Procurador: MONTERO REITER, CARLOS y MARTINEZ GILABERT, ANTONIO
Abogado:

Demandado: MANUELA LLANES RUSO y MANUEL MARROQUI GARCIA
Procurador:
Abogado:

# M A N D A M I E N T O

**D./Dª MARÍA AMPARO MARCO MARTÍNEZ-ARENAS LETRADO A. JUSTICIA DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 3 DE TORREVIEJA.**

**AL SR. REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD de GUARDAMAR DEL SEGURA**

**ATENTAMENTE SALUDO Y PARTICIPO:**

Al Sr. Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad DE GUARDAMAR DEL SEGURA HAGO SABER: Que en dicho Juzgado y con el nº 000074/2015 se tramita proceso de ejecución hipotecaria por las normas establecidas en los artículos 681 y siguientes de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, a instancia de BANCO SANTANDER SA frente a MANUELA LLANES RUSO y MANUEL MARROQUI GARCIA, en ejecución de la ESCRITURA PÚBLICA OTORGADA CON FECHA 30/5/2006 ANTE EL NOTARIO D. RAFAEL VAZQUEZ PICO, NOTARIO DEL ILUSTRE COLEGIO DE VALENCIA Y Nº 836 DE SU PROTOCOLO, sobre reclamación de una deuda con garantía hipotecaria, de cuantía , en el que se ha acordado dirigir a V.S. el presente, a fin de que expida y remita a este Juzgado certificación acreditativa de los siguientes extremos:

**1º.-**La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien hipotecado.

**2º.-**Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien hipotecado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

**3º.-**Que la hipoteca a favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el Registro.

La descripción de los bienes sobre los que se solicita la certificación es la siguiente:
**Finca registral nº 22535, inscrita en el Registro de la Propiedad DE GUARDAMAR DEL SEGURA al tomo 1582, libro 254, folio 180 INCRIPCION 13ª MODIFICADA POR LA 15ª.**

Dado en TORREVIEJA (ALICANTE) a veintiseis de junio de dos mil veinticuatro .

**CRETARIO/A JUDICIAL**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD GUARDAMAR DEL SEGURA
**Entrada Nº: 3081 DE: 2.024**
**Asiento Nº : 636 Diario: 2024**
Fecha de Entrada: 02/07/2024 a las 15:30
Presentado el día: 02/07/2024 a las 15:30
Juzgado: JUZGADO 1ª INSTANCIA Nº 3
Juicio : 74 / 2015 Fecha: 26/06/2024
**Tipo: CERTIF.EJECU.HIPO.ART.688 L.E.C.**
**Caducidad: 26/09/2024**
Modo Presentación: Persona

OFICINA LIQUIDADORA DE GUARDAMAR DEL SEGURA
Presentación Nº 5469
de - 3 JUL. 2024

Registradores
DE ESPAÑA

**CERTIFICACIÓN REGISTRAL**

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

**ANA FELIX FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ**

Registrador de la Propiedad titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUARDAMAR DEL SEGURA

C/ SAN JAIME, 8
03140 - GUARDAMAR DEL SEGURA (ALICANTE)
Teléfono: 965724321
Fax: 965724450
Correo electrónico: guardamardelsegura@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**ANTONIO MARTINEZ GILABERT**

con DNI/CIF: 28997851A

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**
Otros: ARTÍCULO 688 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **IDF03057000437234-0305716135**

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

**ANA FÉLIX FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE GUARDAMAR DEL SEGURA, PROVINCIA DE ALICANTE, CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA VALENCIANA.**

**CERTIFICO** que, para expedir la certificación que se ordena en el precedente mandamiento librado por doña María Amparo Marco Martínez-Arenas, letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Torrevieja (Alicante), siguiendo procedimiento de **ejecución hipotecaria número 74/2015**, de fecha veintiséis de junio del año dos mil veinticuatro, sobre la **finca registral número 22.535, CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO 03057000437234, del término municipal de Guardamar del Segura (Alicante)** y acomodándome a los términos en que está redactado, he examinado los libros del Archivo del Registro a mi cargo y de los mismos resulta:

**DESCRIPCIÓN: URBANA NÚMERO CINCO.-** En el edificio sito en Guardamar del Segura, fachada a las calles San Emigdio, Las Dunas y Alicante. VIVIENDA sita en la planta baja del edificio, calle Dunas, 2, con fachadas también a las calles de Alicante y San Emigdio, es la de la derecha, según se mira la fachada del edificio desde la calle San Emigdio, del tipo 1, a la que se accede mediante puerta que se abre al rellano de la escalera y forma chaflán con las calles Dunas y San Emigdio. Tiene una superficie construida de ochenta y cinco metros cuadrados y útil de setenta metros y cincuenta y tres decímetros cuadrados, distribuidos en salón comedor, cocina, tres dormitorios, baño, aseo, vestíbulo, pasillo y terrazas a las calles de San Emigdio y Dunas. LINDA, según se mira su fachada desde la calle San Emigdio: derecha, con calle Las Dunas; izquierda, con vivienda de esta planta del tipo 2; fondo, con hueco de escalera y en parte con el anejo inseparable del local comercial número 1 de la planta de semisótano; y frente, calle San Emigdio. Cuota: 5,41 %.
Referencia catastral 5590801YH0159S0005KH.
La constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.
La relacionada finca no está coordinada gráficamente con el Catastro.

**TITULARIDAD:** Esta finca aparece inscrita a favor de **MANUEL MARROQUÍ GARCÍA** y de su esposa **MANUELA LLANES RUSO**, mayores de edad, casados bajo el régimen económico matrimonial de gananciales, vecinos de 03140-Guardamar del Segura (Alicante), calle Las Dunas, número 2, bajo, con D.N.I. y N.I.F. números 72.520.554-J y 48.341.937-P, respectivamente, en pleno dominio, con carácter **ganancial**, que fue adquirida por compra a Abelardo Cánovas Jover y a su esposa Antonia Mora Rufete, con D.N.I. y N.I.F. números 74.128.171-H y 73.991.965, respectivamente, en virtud de la ESCRITURA otorgada el día veintidós de diciembre del año mil novecientos noventa y cinco, ante el notario de Guardamar del Segura (Alicante), don Jaime Blanco Martín, que fue presentada a las nueve horas y treinta minutos, el día quince de mayo del año dos mil, causando el asiento 102.01, en el diario 140 **e inscrita al folio 180 vuelto del tomo 1.582, libro 254, INSCRIPCIÓN 6ª**, con fecha nueve de junio del año dos mil.

**CARGAS.-** La finca descrita se halla gravada con las cargas que se detallan a continuación:

- Gravada esta finca con una **HIPOTECA** a favor del BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, SOCIEDAD ANÓNIMA, según la **INSCRIPCIÓN 13ª**, ampliada y modificada por la **INSCRIPCIÓN 15ª**, e inscrita a favor de la mercantil **ESTRUCTURAS SAMIR, SOCIEDAD LIMITADA**, por título de cesión de crédito, según la **INSCRIPCIÓN 16ª**, cuyos textos íntegros, copiados literalmente, dicen así:

**INSCRIPCIÓN 13ª, obrante al folio 2 vuelto del tomo 2.387, libro 555.**
**"URBANA.-** Descrita en las inscripciones 1ª. **REFERENCIA CATASTRAL: 5590801YH0159S0005KH. CARGAS VIGENTES: gravada con la hipoteca de la inscripción anterior y afecta al posible pago del impuesto.** MANUEL MARROQUI GARCIA y MANUELA LLANES RUSO, cuyas circunstancias constan en la inscripción 6ª, dueños de esta finca por compra con subrogación según dicha inscripción 6ª, constituyen hipoteca sobre la misma a favor del **BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, SOCIEDAD ANONIMA,** de duración indefinida, domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, 7, constituida el día 1 de Mayo de 1.902, ante el Notario que fue de Madrid, señor García Lastra; adaptada a la vigente Ley de Sociedades Anónimas mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid,Don Félix Pastor Ridruejo, el 16 de Agosto de 1.991, con el número 3.482 de su Protocolo; modificada en cuanto a los artículos 36 y 38 de los Estatutos Sociales mediante otra escritura también autorizada por el citado Notario, Don Félix Pastor Ridruejo, el día 29 de Septiembre de 1.991, con el número 3.947de su Protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 1.582,folio 1, hoja M-28.968, inscripción 4.417ª, con C.I.F. número: A-28.000.032, y **representado** por la mercantil FORMALIZA SERVICIOS DE FORMALIZACIÓN Y GESTIÓN, S.L., constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada ante el Notario de Valencia, don Joaquín Borrell García, el 25 de septiembre de 2.001, domiciliada en Madrid, calle Alcalá, 261-265, edificio 4-3ª planta, inscrita en el Registro Mercantil, al tomo 16.942, libro 0 de la sección 8, folio 38, hoja M-289.759, con C.I.F. número: B-83.100.248, en virtud de poder que le tiene conferido en escritura otorgada en fecha 10 de enero de 2.005, ante el Notario de Madrid, don Miguel Ruiz Gallardón García, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja social M-28.968, inscripción 5.501ª; **representada** a su vez dicha mercantil por RAQUEL FERNANDEZ DIEZ, mayor de edad, soltera, con domicilio a estos efectos en Alicante, calle Rafael Altamira, nº 2, Entlo, con D.N.I. número: 52.774.758-Q, en virtud de la sustitución de poder otorgada por dicha mercantil en escritura autorizada, por el Notario de Madrid, don Agustín Sánchez Jara, el día 3 de marzo de 2.005, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, al tomo 16.942, folio 42, sección 5, hoja M-289.759, inscripción 5ª, y a tal efecto EXPONEN: II. Que el BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A, a través de sucursal en Guardamar del Segura, ha concedido a MANUEL MARROQUI GARCIA y MANUELA LLANES RUSO, un préstamo por importe de **NOVENTA MIL EUROS**, cuya devolución desean garantizar mediante la constitución de hipoteca sobre esta finca. III. Con dichos precedentes, las partes formalizan este préstamo hipotecario con sujeción a las siguientes cláusulas FINANCIERAS: **1ª. Capital del préstamo. 1.1.- Importe del préstamo:** MANUEL MARROQUI GARCIA y MANUELA LLANES RUSO, en adelante "la parte prestataria", confiesan haber recibido en la fecha de otorgamiento de la escritura que se dirá, en calidad de préstamo, de BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A., en adelante "BANESTO" o "el Banco", la cantidad de **NOVENTA MIL EUROS**, reconociéndose deudores del mismo. **1.2.- Forma de entrega del importe del préstamo:** se ha efectuado mediante abono en la cuenta corriente abierta a su nombre en la Sucursal de dicho Banco en **Guardamar del Segura**, y la parte prestataria declara haberla recibido. **2ª. Amortización. 2.1.- Plazo:** El préstamo tiene un plazo de duración que finalizará el día **uno de junio de dos mil treinta y seis. 2.2.- Número de cuotas de amortización, importe, periodicidad, fechas de**

**liquidación y pago de las mismas:** Transcurrido, en su caso, el período de carencia de capital, el préstamo se amortizará mediante **TRESCIENTAS SESENTA CUOTAS MENSUALES,** comprensivas de capital e intereses que se pagarán los días **1 de cada mes natural,** siendo calculadas conforme al sistema francés de amortización. La primera de ellas se pagará el día **uno de julio de dos mil seis,** y la última el día del vencimiento. El importe de las cuotas de amortización variará con las revisiones del tipo de interés fijadas en la siguiente cláusula 3ª. bis. Hasta que finalice el periodo de interés fijo inicial, que se señala en la siguiente cláusula 3ª., el préstamo se amortizará por medio de DOCE cuotas de doscientos ochenta y seis euros y cuarenta y cuatro céntimos de euro cada. **2.3.- Número de cuotas de sólo intereses, periodicidad, y fechas de liquidación y pago de las mismas:** Este préstamo tiene un periodo de carencia de amortización de capital desde la fecha de formalización de la escritura que se dirá hasta el dia **1 de junio de 2.006,** fecha en que la parte prestataria efectuará un primer pago, que comprenderá sólo los intereses devengados en ese periodo y que se calcularán conforme lo establecido en la cláusula 3ª. A partir del dia siguiente a dicho primer pago, comenzará el periodo de amortización, mencionado en el punto anterior. **2.4.- Domiciliación de los pagos:** Todos los pagos derivados de este préstamo que sean a cargo de la parte prestataria se efectuarán mediante adeudo en la cuenta corriente que aquélla tiene abierta a su nombre en el Banco de acuerdo con sus instrucciones. **3ª. Intereses ordinarios.** Desde el día de la escritura que motiva este asiento, se devengará diariamente un interés nominal anual del **TRES CON NOVENTA Y CINCO POR CIENTO,** invariable hasta el día **uno de diciembre de dos mil seis.** Para el cálculo de los intereses, se utilizará la fórmula de interés simple, i=c.r.t:36.000, siendo i=los intereses devengados; c=los saldos mantenidos; r=el tipo de interes nominal; y t=los días de permanencia. A estos efectos se considerarán que todos los meses del año tiene treinta días. **3.2.- Fechas de liquidación y pago de los intereses:** Los intereses del préstamo se pagarán, junto con la parte de amortización de capital que corresponda, mediante las cuotas mencionadas en la cláusula 2ª. **3ª bis. Tipo de interés variable. 3 bis.1.- Periodicidad de las revisiones.** Cada período de **doce meses** posterior a la fecha final del periodo de interés inicial que se ha indicado en la cláusula 3ª, se denominará "período de interés". **3. bis. 2. Diferenciales y redondeos:** En cada período de interés hasta que finalice el plazo del contrato, se aplicará un tipo de interés nominal que será la suma resultante de añadir **CERO CON NOVENTA PUNTOS,** al "tipo de referencia" o **CERO CON CINCUENTA PUNTOS** al "tipo de referencia sustitutivo". **3. bis.3.- Tipo de referencia y tipo de referencia sustitutivo:** El tipo de referencia será el **"REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO" (EURIBOR HIPOTECARIO),** definido como la media aritmética simple de los valores diarios de los dias con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación (EURIBOR), tomando a efectos de referencia el último tipo publicado por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado, antes del inicio de cada nuevo período de interés y dentro de los tres meses naturales previos al mismo. El tipo de referencia sustitutivo será el **"TIPO MEDIO DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS, A MAS DE TRES AÑOS, DEL CONJUNTO DE ENTIDADES",** definido como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantia hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre que hayan sido iniciadas o renovadas por los Bancos, las Cajas de Ahorros y las Sociedades de Crédito Hipotecario en el mes a que se refiere el indice, tomando a efectos de referencia el último de estos Tipos Medios publicado por el Banco de España en

el B.O.E. antes del inicio de cada nuevo periodo de interés y dentro de los tres meses naturales previos al mismo. Tanto el tipo de referencia como el de referencia sustitutivo, se encuentran descritros en los términos del Anexo VIII de la Circular 8/90 del Banco de España. El tipo de referencia sustitutivo, se utilizará cuando por cualquier circunstancia, el Banco de España no hubiera publicado en el B.O.E. el tipo de referencia dentro de los tres meses naturales previos al inicio de cada nuevo período de interés. Al finalizar el período de interés afectado por esta circunstancia, volverá a determinarse el tipo de interés aplicable, para el siguiente período, conforme al tipo de referencia pactado. **5ª. Gastos a cargo del prestatario.** 5.1. Serán de cuenta de la parte prestataria los gastos y tributos que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura que motiva este asiento, y por expedición de primera copia para la entidad acreedora, los derivados de cualquier documento que complemente la presente, o que sea preciso otorgar o inscribir para la plena eficacia de la hipoteca que aquí se constituye, incluso las escrituras de cancelación total o parcial de la misma. Se incluyen entre los citados gastos los de notaría, tramitación, y Registro de la Propiedad, así como todos los tributos que, ahora o en el futuro, graven el capital o los intereses de operaciones bancarias. Igualmente serán de cuenta de la parte prestataria los gastos derivados de la Tasación de la finca hipotecada, los de conservación de dichas fincas, así como los de la prima del seguro de daños e incendios y en su caso del seguro de vida del prestatario. 5.2. La parte prestataria se obliga también, a satisfacer las costas, gastos a que diere lugar por faltar al cumplimiento de lo pactado en la escritura que motiva este asiento, incluso los gastos de requerimientos mediante notarios y los honorarios y derechos del letrado y procurador si el Banco acreedor se valiese de su intervención, aunque ésta no fuere preceptiva. **6ª. Intereses de demora.** Se devengarán diariamente intereses moratorios a favor del banco a un tipo nominal anual que será el resultante de añadir **SEIS PUNTOS PORCENTUALES** al tipo de interés nominal ordinario vigente en el momento que se efectue el pago. Dichos intereses se calcularán y liquidarán en la forma establecida en la cláusula 3ª. El tipo de interés de demora aplicable a partir del día en que, por cualquier causa, se produzca el vencimiento natural o anticipado del préstamo será el que, según lo previsto en esta cláusula, resulte a la fecha en que dicho vencimiento se produzca. **6ª bis. Resolución anticipada.** No obstante el vencimiento establecido el Banco podrá dar por vencido anticipadamente el préstamo y la hipoteca que se constituye en su garantía, en los siguientes casos: a) Cuando se incumpliese la obligación de pago de cualquiera de los vencimientos de interés o cuotas de amortización pactadas en las fechas y condiciones previstas para ello en esta inscripción. d) Cuando por cualquier circunstancia sufriera deterioro o merma el bien hipotecado que disminuya su valor en más de un veinte por ciento respecto a su valor actual de tasación y la parte prestataria no ampliase la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre dicho valor y el préstamo que garantiza, o si practicado el requerimiento a que se refiere el artículo 29 del Real Decreto 685/1.982, sobre regulación del Mercado Hipotecario, no devolviese el prestatario la parte del préstamo que exceda del importe resultante de aplicar a la tasación actual y el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo. f) Si apareciesen sobre la finca que aquí se hipoteca otras cargas o arrendamientos no consignados en la escritura que se dirá, y que sean preferentes a la hipoteca que aquí se constituye. i) Si tratándose de fincas sometidas a la Ley de arrendamientos Urbanos, se arrendara cualquiera de ellas mediante contrato que suponga anticipación de rentas o si se pactase en él una renta anual cuyo valor de actualización, calculado de acuerdo con lo establecido en la Orden ECO/805/2.003 de 27 de marzo, diese como

resultado un importe inferior al de tasación a que se refiere la cláusula 7ª de esta inscripción, o si, tratándose de arrendamiento de vivienda, se pactase un plazo superior al minimo legal de cinco años, o si, tratándose de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, no se hallase sometido el contrato al régimen del Código Civil. m) Si no fueran pagados a su tiempo aquéllos tributos y gastos, relativos a la finca hipotecada, que tengan preferencia legal de cobro respecto de la hipoteca que aquí se constituye. n) Si las obligaciones referentes a la conservación de la garantía fueran incumplidas en cualquiera de los casos señalados en esta inscripción, así como cualquier otra obligación establecida en el contrato. **NO FINANCIERAS. 7ª. Constitución de hipoteca. 7.1.- Responsabilidad Hipotecaria:** Sin perjuicio de la responsabilidad personal, "solidaria" e ilimitada de la parte prestataria, MANUEL MARROQUI GARCIA y MANUELA LLANES RUSO, constituyen hipoteca, a favor de BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, SOCIEDAD ANONIMA, quien, por medio de sus representantes, la acepta, sobre esta finca, y sobre cuanto le sea inherente, en garantía de la devolución del capital del préstamo de **NOVENTA MIL EUROS;** de sus intereses ordinarios de **nueve meses** al tipo nominal pactado, señalándose a efectos hipotecarios un tipo máximo del **12%** anual, hasta un máximo de **OCHO MIL CIEN EUROS;** de los intereses moratorios de **dos años** al tipo nominal resultante de lo establecido en la cláusula financiera 6ª, señalándose a efectos hipotecarios un tipo nominal anual máxima del **DOCE POR CIENTO** anual, hasta un máximo de **VEINTIUN MIL SEISCIENTOS EUROS;** de las costas y gastos de ejecución judicial, en su caso, hasta un máximo del **15%** del capital, esto es, **TRECE MIL QUINIENTOS EUROS,** incluyéndose entre dichos gastos los honorarios y derechos de Abogado y Procurador que se causen con motivo de tales ejecuciones; y de los gastos extrajudiciales, en su caso, tales como primas de seguros del bien hipotecado, pago para gastos de comunidad en régimen de propiedad horizontal, anticipos para pago de tributos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca, así como cualquiera otros que estén en íntima conexión con la conservación y efectividad de la garantía, hasta un máximo del **DOS POR CIENTO** del capital, esto es, de **MIL OCHOCIENTOS EUROS.** Por tanto, la finca hipotecada queda respondiendo hipotecariamente y a efectos de terceros por la suma de todos los conceptos expresados anteriormente, que asciende a **CIENTO TREINTA Y CINCO MIL EUROS. 7.2.- Tasación:** A los efectos previsto en el artículo 26 del Real Decreto 685/1.982 de 17 de Marzo, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 del mismo texto normativo, se hace constar que la finca hipotecada ha sido tasada previamente en la cantidad de **CIENTO OCHENTA MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS,** con un valor para seguro de **CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS,** por la empresa de tasación Eurovaloraciones, S.A., según certificado de fecha 29 de mayo de 2.006, que se incorpora; entidad especializada en la práctica de tasaciones de acuerdo con el citado Real Decreto y Disposiciones concordantes. **8ª. Extensión de la hipoteca.** La hipoteca constituida se extenderá a los objetos muebles, frutos y rentas expresados en el artículo 111 de la Ley Hipotecaria, así como a cuanto se expresa en los artículos 109 y 110 de dicha Ley y en el 215 de su Reglamento, y particularmente a todos aquellos respecto a los que se requiere pacto expreso, para que la hipoteca se extienda a ellos. También se pacta de forma expresa, que la hipoteca se extiende a las nuevas construcciones existentes en las fincas hipotecadas, aunque no se haya hecho inscripción de obra nueva, así como también se extenderá dicha hipoteca a las edificaciones que en el futuro pudieran construirse sobre dicha finca, siempre y cuando no hayan sido costeadas por un tercer adquirente. **9ª. Conservación de la garantía.** La parte hipotecante queda obligada: a) A la buena conservación de la finca hipotecada para que no disminuya su valor actual, y a poner en conocimiento del banco cualquier novedad dañosa que afecte a las mismas. b) A pagar a su debido tiempo los tributos y

demás gastos legítimos que deba satisfacer por razón de la finca hipotecada que tengan preferencia legal de cobro sobre el banco acreedor hipotecario, exhibiendo los recibos que se libren por tales conceptos, a dicho banco, si al mismo así le interesa. c) A tener asegurada del riesgo de daños e incendios la finca hipotecada por todo el tiempo de duración del contrato y por cantidad no inferior al valor de tasación de las mismas, excluidos los elementos no asegurables por naturaleza, y con cláusula en la póliza de seguro que designe el banco como beneficiario de las indemnizaciones que debieran percibirse de la compañía aseguradora. Igualmente se obliga a pagar puntualmente las primas del citado seguro. **10ª. Procedimiento judicial.** 10.1.- Si llegara el caso de que el Banco acreedor tuviera que hacer efectiva por la vía judicial la totalidad o parte del capital, intereses y gastos, podrá ejercitar, a su plena elección, la acción declarativa, la acción ejecutiva ordinaria o el procedimiento de ejecución especial que establecen los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A efectos de lo dispuesto en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para que sirva de tipo de subasta que en su caso corresponda, se establece como precio en el que los interesados tasan la finca hipotecada el de su valor de tasación, y que figura en el apartado 2 de la Cláusula 7ª. Igualmente a los efectos de lo dispuesto en el articulo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente por los contratantes que la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el Banco en la forma convenida por las partes en el presente contrato. 10.2.- Domicilio de requerimientos: Asimismo, tanto a los efectos previstos en el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como para cualesquiera otros que se derivan del contrato, la parte prestataria e hipotecante señala como domicilio legal para la práctica de los requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar el de **LA FINCA HIPOTECADA. 11ª. Venta extrajudicial.** Para el caso de que la ejecución de la hipoteca tenga lugar por el procedimiento extrajudicial a que se refieren los artículos 129 de la Ley Hipotecaria y 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario, los otorgantes, además de pactar de modo expreso la sujeción a dicho procedimiento, hacen constar lo siguiente: a) Los valores en que se tasa la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta serán los mismos que han quedado señalados en la cláusula anterior. b) EL DOMICILIO señalado por las partes prestataria e hipotecante para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar será el mismo señalado a tales efectos en la cláusula anterior. c) La parte hipotecante designa a Banco Español de Crédito, S.A., por medio de sus representantes estatutarios o legales o por cualquiera de sus apoderados con facultades para cancelar hipotecas, como persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca hipotecada en su representación. **12ª. Anticipos por el Banco.** Banco Español de Crédito, S.A., queda autorizado para pagar por cuenta de la parte prestataria, tanto las primas de los seguros, como los tributos, gastos de comunidad, así como los gastos y tributos señalados en la cláusula financiera 5ª. Estos pagos quedan garantizados frente a terceros con la cantidad presupuestada para gastos extrajudiciales. **14ª. Cesión del crédito.** Para el caso de que el Banco cediese el crédito hipotecario constituido a su favor, la parte prestataria reconoce al cesionario como acreedor, sin necesidad de que se le notifique el otorgamiento de la escritura de cesión, tal y como permite el artículo 242 del Reglamento Hipotecario. En su virtud, inscribo a favor del **BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, SOCIEDAD ANONIMA,** su derecho de hipoteca sobre ésta finca. Así resulta de la escritura otorgada el treinta de Mayo del año dos mil seis, ante el Notario de Alicante, Don Rafael Vázquez Pico, protocolo número 833/2.006, y presentada a las nueve horas, el día treinta y uno de Mayo del año dos mil seis, causando el asiento 884 del diario 32.

Autoliquidado el impuesto y archivada carta de pago. Guardamar Del Segura a veinticuatro de Junio del año dos mil seis."

**INSCRIPCIÓN 15ª, obrante al folio 4 vuelto del tomo 2.499, libro 589. "URBANA.-** Descrita en las inscripciones 1ª y 13ª, donde consta su referencia catastral. **Afecta al posible pago del impuesto, gravada con la hipoteca de la inscripción 13, que por la presente es objeto de modificación y ampliación y gravada con la anotación preventiva de embargo letra A, cuya cancelación se practica con fecha de hoy y a continuación de la presente inscripción.** MANUEL MARROQUÍ GARCÍA y su esposa MANUELA LLANES RUSO, ambos mayores de edad, él escayolista y ella sin profesión especial, casados bajo el régimen económico matrimonial legal de gananciales, vecinos de 03140 Guardamar del Segura (Alicante), calle las Dunas, numero 2, bajo, con Documentos Nacionales de Identidad números 72.520.554-J y 48.341.937-P, respectivamente, titulares de esta finca por compra para la sociedad conyugal, según la inscripción 6ª, al folio 181 del tomo 1.582, acuerdan con el **BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A.** de duración indefinida, domiciliada en Madrid en Gran Vía de Hortaleza, 3; constituida el día 1 de mayo de 1902, ante el Notario que fue de Madrid, Sr García Lastra; adaptados sus estatutos a la vigente Ley de Sociedades Anónimas mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Félix Pastor Ridruejo, el 16 de agosto de 1991, con el número 3.482 de su protocolo; modificada en cuanto a los artículo 36 y 38 de los estatutos sociales mediante otra escritura también autorizada por el citado Notario, D. Félix Pastor Ridruejo, el día 29 de septiembre de 1991, con el número 3.947 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 1.582, folio 1, hoja número M 28.968, inscripción 4.417n; con código de identificación fiscal: A-28000032; modificar la hipoteca que grava esta finca en su inscripción 13ª, con el propósito de mejorar algunas condiciones. RESEÑA DE PODERES: a) La mercantil, "FORMALIZA SERVICIOS DE FORMALIZACIÓN Y GESTIÓN, S.L.", constituida por tiempo indefinido en Escritura autorizada ante el Notario de Valencia, Don Joaquín Borrell García, el día 25 de septiembre de 2.001, con el número 4.054 de su Protocolo, domiciliada en Madrid, calle Alcalá, 261 265, Edificio 4 3ª planta, inscrita en el Registro Mercantil, al tomo 16.942, libro 0 de la sección 8, folio 38, hoja M 289759, inscripción 1ª, con C.I.F. B-83100248, **representa** al BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A., en virtud de la Escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Miguel Ruíz Gallardón García de la Rasilla, el día 8 de febrero de 2.006, con el número 940 de su Protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en la hoja M 28968, folio 123 y siguientes, del tomo 20432, inscripción 5615ª. b) SERGIO MARIANI REQUEJO, mayor de edad, soltero, con domicilio profesional en 03003 Alicante, calle Rafael Altamira, número 2, entresuelo, con Documento Nacional de Identidad número 52.774.424-G, **actúa en nombre y representación** de "FORMALIZA SERVICIOS DE FORMALIZACIÓN Y GESTIÓN, S.L.", en virtud de la Escritura de Poder Especial otorgada por "Formaliza Servicios de Formalización y Gestión, S.L.", en Escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Jesús María Ortega Fernández, el día 3 de Mayo de 2.006, con el número 1665 de su Protocolo. Ambas partes formalizan la presente escritura, con sujeción a las siguientes ESTIPULACIONES: **PRIMERA. AMPLIACIÓN DEL CAPITAL DEL PRÉSTAMO.** D./Dª de una parte, y BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A., de otra, MANUEL MARROQUÍ y MANUELA LLANES RUSO, acuerdan en el acto del otorgamiento de la escritura que motiva este asiento, ampliar en la cantidad de **OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y DOS EUROS Y DOCE CÉNTIMOS (8.182,12 €)** el capital pendiente de amortizar del préstamo/crédito que grava esta finca en su inscripción 13ª. En consecuencia, y tras esta ampliación, el capital debido queda fijado en adelante **NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS EUROS (94.200 €).** MANUEL MARROQUÍ y MANUELA LLANES RUSO, confiesan recibir con fecha valor del día 28 de abril de 2.009 de BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A., la

cantidad de **OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y DOS EUROS Y DOCE CÉNTIMOS (8.182,12 €)**, importe a que asciende la referida ampliación del préstamo, la cual se entrega por el Banco mediante abono en la cuenta nº **0030.5241.75.0386857.273** que tienen los prestatarios abierta a su nombre en la Sucursal del Banco en **5241 GUARDAMAR DEL SEGURA (ALICANTE)**. A consecuencia de lo anterior MANUEL MARROQUÍ y MANUELA LLANES RUSO se reconocen deudores ante dicho Banco por la suma del capital pendiente de pago más el capital ampliado en el día 28 de abril de 2.009, es decir, por el total en junto de **NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS EUROS (94.200 €)**. **SEGUNDA.** MODIFICACIÓN DE CONDICIONES. Las partes acuerdan modificar los pactos y condiciones por las que se rige el préstamo de referencia en los términos que se recogen a continuación. A) AMORTIZACION Es voluntad de las partes modificar la Estipulación 2ª de la escritura a la que se ha hecho referencia en el anterior Expositivo I, cuya redacción queda sustituida en los siguientes términos: 2.1. Plazo: El presente préstamo tiene un plazo de duración que finalizará el día **1 de mayo de 2.049.** 2.2. Número de cuotas de amortización, importe, periodicidad, fechas de liquidación y pago de las mismas: Transcurrido, en su caso, el periodo de carencia de capital detallado en el apartado siguiente, el préstamo se amortizará mediante **cuatrocientas sesenta y ocho (468) cuotas mensuales** comprensivas de capital e intereses, que se pagarán los días 1 de cada mes natural;, siendo calculadas conforme al sistema francés de amortización. La primera de ellas se pagará el día **1 de Junio de 2.010 y la última el día del vencimiento.** El importe de las cuotas de amortización variará con las revisiones del tipo de interés fijadas en la siguiente cláusula 3ª.bis. 2.3. Cuotas de sólo intereses, periodicidad, fechas de liquidación y pago de las mismas: Durante un plazo inicial que expirará el día **1 de mayo de 2.010** existirá carencia en el pago de capital, por lo que solamente se pagarán por la parte prestataria los intereses que devengue el capital del préstamo. El pago de dichos intereses será **mensual** y se realizará los días **1** de cada uno de los meses naturales, que se hallen comprendidos en dicho período, calculándose en la forma establecida en la cláusula 3ª siguiente. Transcurrido el mencionado período de carencia comenzará el de amortización, según se señala en el apartado anterior. 2.4. Domiciliación de los pagos: Todos los pagos derivados de este préstamo que sean a cargo de la parte prestataria se efectuarán mediante adeudo en la cuenta corriente que aquélla tiene abierta a su nombre en el Banco de acuerdo con sus instrucciones. 2.5. Tasa Anual Equivalente (TAE): A efectos informativos, del coste efectivo de la operación que se formaliza en la presente, se hace constar que la tasa anual equivalente (TAE), teniendo en cuenta el tipo de interés inicial y el tipo de interés de referencia aplicable en la fecha de la presente escritura es del **3,850%** y variará con las revisiones del tipo de interés. Dicho tipo ha sido calculado sin incluir los conceptos siguientes: "Comisiones de Cancelación/ Amortización Anticipada", "Comisiones de Modificación de Condiciones o Garantías", "Comisión de Reclamación de Posiciones Deudoras". Tampoco se han incluido los gastos que el cliente pueda evitar en uso de las facultades que le concede el contrato, en particular, y, en su caso, los gastos por transferencias de los fondos debidos por el cliente y los gastos a abonar a terceros, en particular los gastos notariales, registrales, de tramitación y tributos, ni los gastos por seguros o garantías. La Tasa Anual Equivalente se ha calculado de acuerdo con la fórmula contenida en la Circular 8/1990 del Banco de España publicada en el B.O.E. núm. 226, del 20 de septiembre de 1.990 y en sus modificaciones posteriores. En la misma no se ha incluido el efecto de las posibles bonificaciones futuras establecidas en la cláusula 3ª bis 5. 2.6. Aplazamiento de cuotas periódicas: Sin perjuicio de lo pactado anteriormente, la parte prestataria podrá, si le conviene, solicitar hasta tres aplazamientos de pago de un número determinado de cuotas correspondientes al préstamo con

sujeción a los siguientes pactos: a) La parte prestataria deberá comunicar al Banco su deseo de efectuar el aplazamiento, indicando el número de cuotas que desea aplazar, con una anticipación de al menos 15 días a la fecha de cobro de la primera cuota a aplazar, mediante escrito cuyo modelo se incorpora como Anexo a esta escritura. En cada solicitud se pueden aplazar hasta 12 cuotas mensuales consecutivas. b) Los intereses devengados correspondientes a las cuotas aplazadas se capitalizarán en la forma prevista en el artículo 317 del Código de Comercio, en la fecha en que hubiera correspondido su liquidación, pasando a formar parte del capital pendiente de amortizar. c) En ningún momento, a lo largo del período de espera, el importe pendiente del préstamo, que se irá incrementando con la capitalización de intereses, podrá superar el capital inicial, de manera que si se diera esa circunstancia, se reducirá el número de cuotas a aplazar de forma que se adecuen a dicho límite. Una vez finalizado, en su caso, cada uno de los periodos de aplazamiento, se volverá a calcular el cuadro de amortización, calculándose las cuotas en función del nuevo capital pendiente, el tipo de interés vigente y el plazo de amortización convenido. 2.7. Reembolso anticipado: Siempre de acuerdo con la imputación de pagos convenida en la presente escritura, la parte prestataria podrá, si le conviene, reembolsar anticipadamente, el importe total del capital pendiente de pago o parte del mismo, satisfaciendo a Banesto las comisiones, que para cada caso se establecen en la siguiente cláusula 4ª, sin perjuicio de los intereses devengados hasta la fecha del reembolso. En caso de reembolso parcial anticipado la cuantía a reducir no podrá ser inferior a MIL EUROS (1.000 €), ni podrá superar, en cada año natural, el 100% del capital pendiente de amortizar al inicio de cada año natural. La parte prestataria podrá optar entre destinar el reembolso anticipado parcial bien a reducir el importe de las cuotas, bien a reducir el período de amortización. La parte prestataria, dentro de los límites más arriba fijados, no podrá solicitar la reducción del período de amortización del contrato cuando efectúe algún pago parcial anticipado si la cuantía entregada destinada a reducir el principal del préstamo no permite la citada reducción en un número de cuotas que resulte ser entero en función del tipo de interés vigente. Salvo que la parte prestataria, de forma escrita y fehaciente, comunique al Banco su deseo de reducir el período de amortización del contrato, los pagos parciales anticipados se entenderán hechos para reducir el importe de las cuotas. 2.8. Tributos: En cualquier caso, todos los pagos que la parte prestataria viene obligada a realizar por razón de este préstamo se incrementarán en el importe de los tributos que, en su caso, puedan devengarse en el futuro por razón de ellos mismos o del préstamo formalizado hoy. B) INTERESES ORDINARIOS Es voluntad de las partes modificar la Estipulación 3ª de la escritura a la que se ha hecho referencia en el anterior Expositivo I, cuya redacción queda sustituida en los siguientes términos: 1. Tipo de interés y fórmula de cálculo: El capital dispuesto y no amortizado del préstamo, desde el día de hoy, devengará diariamente un interés nominal anual del **3,180%** invariable hasta el día **1 de Mayo de 2.010.** A partir de dicha fecha, el tipo aplicable podrá variar conforme más adelante se establece. Para el cálculo de los intereses, se utilizará la fórmula del interés simple: i=(C x R x T) / 36.000 siendo "i" los intereses devengados, "C" los saldos mantenidos, "R" el tipo de interés nominal, en tanto por uno, y "T" los días de permanencia. A estos efectos, se considerará que todos los meses del año tienen treinta días. 2. Fechas de liquidación y pago de los intereses: Los intereses del período de carencia se liquidarán y pagarán en los días y con la periodicidad que para dicho período se ha señalado en la cláusula 2ª anterior. Durante el período de amortización dichos intereses se liquidarán y pagarán, junto con la parte de amortización de capital que corresponda, en las mismas fechas y con la misma periodicidad que las

mencionadas en dicha cláusula 2ª. C) TIPO DE INTERÉS VARIABLE Es voluntad de las partes modificar la Estipulación 3ª Bis de la escritura a la que se ha hecho referencia en el anterior Expositivo I, cuya redacción queda sustituida en los siguientes términos: 1. Periodicidad de las revisiones: Cada período de 12 meses posterior a la fecha final del período de interés inicial que se ha indicado en la Cláusula 3ª, se denominará "período de interés". 2. Diferenciales y redondeos: En cada período de interés hasta que finalice el plazo del contrato, se aplicará un tipo de interés nominal que será la suma resultante de añadir **0,88 puntos** al "tipo de referencia" o **0,50 puntos** al "tipo de referencia sustitutivo", 3. Tipo de referencia y tipo de referencia sustitutivo: **El tipo de referencia será la "REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO" (EURIBOR HIPOTECARIO)**, definida como la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación (EURIBOR), tomando a efectos de referencia el último tipo publicado por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado (B.O.E.) antes del inicio de cada nuevo período de interés y dentro de los tres meses naturales previos al mismo. **El tipo de referencia sustitutivo será el "TIPO MEDIO DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS, A MAS DE TRES AÑOS, DEL CONJUNTO DE ENTIDADES"**, definido como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre que hayan sido iniciadas o renovadas por los Bancos, las Cajas de Ahorros y las Sociedades de Crédito Hipotecario en el mes a que se refiere el índice, tomando a efectos de referencia el último de estos Tipos Medios publicado por el Banco de España en el B.O.E. antes del inicio de cada nuevo período de interés y dentro de los tres meses naturales previos al mismo.) Tanto el tipo de referencia como el de referencia sustitutivo, se encuentran descritos en los términos del Anexo VIII de la Circular 8/90 del Banco de España. El tipo de referencia sustitutivo se utilizará cuando, por cualquier circunstancia, el Banco de España no hubiera publicado en el Boletín Oficial del Estado (B.O.E.) el tipo de referencia dentro de los tres meses naturales previos al inicio de cada nuevo período de interés. Al finalizar el período de interés afectado por esta circunstancia, volverá a determinarse el tipo de interés aplicable, para el siguiente período, conforme al tipo de referencia pactado. 4. Conocimiento de los índices de referencia: Dado que los tipos de referencia son oficiales, no será necesaria la comunicación de los mismos a la parte prestataria, quien tendrá conocimiento del ellos mediante la publicación que el Banco de España efectúa en el Boletín Oficial del Estado mensualmente. **4° COMISIONES Y GASTOS 1. Comisión de apertura:** La ampliación del crédito aquí operada devenga a favor del Banco por el solo hecho de la formalización y por una sola vez, una comisión de apertura del **0%**, con un mínimo de 0 euros. Dicha comisión se calculará sobre el importe del límite ampliado y se devengará y hará efectiva en el día de hoy. **2. Comisiones por modificación de condiciones o de garantías:** La presente modificación devenga por el hecho del otorgamiento de esta escritura una comisión del **0%** sobre el capital pendiente. Igualmente y para los futuros supuestos de modificación de condiciones del crédito o de sus garantías, así como en el supuesto de subrogación pasiva de compradores en la obligación personal de los deudores y siempre que el Banco preste su consentimiento, se devengarán las siguientes comisiones: En caso de modificación de condiciones o de garantías: una comisión del **0,50%**, por una sola vez, sobre el capital pendiente de reembolso del préstamo, con un mínimo de 0 euros, salvo que dicha modificación sea exclusivamente de ampliación de plazo del préstamo en cuyo caso

la comisión será del 0,10%. En caso de subrogación pasiva: una comisión del **0,50%**, por una sola vez, sobre el capital pendiente de reembolso del préstamo correspondiente a la/s finca/s. **3. En el supuesto de cancelación/amortización anticipada** del préstamo, de acuerdo con lo establecido en la estipulación 2.7, se devengará una comisión del **0%**, sobre las cantidades reembolsadas anticipadamente, y del **0%** en caso de reembolso total, sobre el capital pendiente de pago. En todo caso, si este reembolso total se produjera como consecuencia de una subrogación activa en la posición acreedora del Banco, será del 0,50%. **4. Comisión por reclamación de posiciones deudoras**, por importe de **TREINTA EUROS (30 €)**, que será única y exigible por cada posición deudora o vencida y reclamada. **5. Gastos.** La parte prestataria se obliga también a satisfacer, en su caso, todas las costas, gastos y perjuicios que se ocasionaran por faltar al cumplimiento de lo pactado en esta escritura, incluso los gastos de requerimientos mediante Notarios y los honorarios y derechos de Letrado y Procurador si el Banco se valiese de su intervención, aunque ésta no fuere preceptiva, y si dicho Banco llegase a adquirir la propiedad de los bienes hipotecados, en cualquiera de los supuestos procesales en que ello es posible, se conviene expresamente que el Banco tendrá la facultad de descontar del precio de remate o adjudicación los gastos inherentes a la cancelación de la carga que en esta escritura se establece y de cualesquiera inscripciones registrales posteriores a la misma. **TERCERA. ORDEN Y PRELACIÓN DE NORMAS.** El préstamo de constante referencia, salvo en lo expresamente pactado en esta escritura, se regirá por lo dispuesto en la escritura a la que se ha hecho referencia en el anterior Expositivo I, siempre que no se oponga o no contradiga a lo establecido en la presente. La modificación aquí introducida no se habrá de entender como novación extintiva, y sí solo meramente modificativa, del contrato de préstamo que BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A., ostenta frente a MANUEL MARROQUÍ y MANUELA LLANES RUSO. **CUARTA. MODIFICACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA DE LA FINCA:** Sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de la parte prestataria y con independencia de cualesquiera otras garantías personales o reales que pudieran concurrir, MANUEL MARROQUÍ y MANUELA LLANES RUSO, constituyen hipoteca a favor de BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. que, por medio de sus representantes la aceptan, sobre esta finca y sobre cuanto les sea inherente, en garantía de la devolución de la ampliación del principal del préstamo por importe de **OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y DOS EUROS Y DOCE CÉNTIMOS (8.182,12 €)**; de sus intereses ordinarios de **9** meses al tipo nominal pactado, señalándose a efectos hipotecarios un tipo máximo del 12%, hasta un máximo de **SETECIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS Y TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (736,39 €)**; de los intereses moratorios de dos años al tipo nominal pactado en esta escritura, señalándose a efectos hipotecarios un tipo nominal anual máximo del 12%, hasta un máximo **de MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS Y SETENTA Y UN CÉNTIMOS (1.963,71 €)**; de las costas y gastos de ejecución, tanto judicial como extrajudicial, en su caso, hasta un máximo del 15% del capital, es decir **MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE EUROS Y TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (1.227,32 €)**, incluyéndose entre dichos gastos los honorarios y derechos de abogado y procurador que se causen con motivo de tales ejecuciones; y de los gastos extrajudiciales, en su caso, tales como primas de los seguros del bien hipotecado, pago para gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal, anticipos para pago de tributos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca, así como cualesquiera otros que estén en íntima conexión con la conservación y efectividad de la garantía, hasta un máximo del 2% del capital, es decir **CIENTO SESENTA Y TRES EUROS Y SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (163,64 €)**. Por lo tanto, **la responsabilidad hipotecaria total** correspondiente a la ampliación asciende a la cantidad de **DOCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS Y DIECIOCHO CÉNTIMOS (12.273,18 €)**. Como consecuencia de la ampliación de

hipoteca referida en el párrafo anterior, la finca hipotecada en este instrumento público pasa a responder de los siguientes conceptos: Principal del préstamo: **NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y DOS EUROS Y DOCE CÉNTIMOS (98.182,12 €)**. Intereses remuneratorios de 9 meses al tipo del 12% anual hasta un máximo de **OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS Y TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (8.836,39 €)**. Intereses moratorios de dos años, al tipo del 12% anual hasta un máximo de **VEINTITRÉS MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES EUROS Y SETENTA Y UN CÉNTIMOS (23.563,71 €)**. Costas y gastos de ejecución, tanto judicial como extrajudicial, en su caso, hasta un máximo del 15% por importe de **CATORCE MIL SETECIENTOS VEINTISIETE EUROS Y TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (14.727,32 €)**. Gastos extrajudiciales hasta un máximo del 2% por importe de **MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS Y SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (1.963,64 €)**. Por tanto, la finca hipotecada queda respondiendo hipotecariamente por la suma de todos los conceptos expresados anteriormente, una vez formalizada la ampliación de hipoteca citada, a la cantidad de **CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS Y DIECIOCHO CÉNTIMOS (147.273,18 €)**. Lo establecido en los párrafos anteriores no limitará la posibilidad de reclamar contra la parte prestataria o contra quien se haya subrogado contractualmente en la deuda, los intereses devengados conforme a los pactado en esta escritura, sin perjuicio de los límites resultantes de la aplicación, en su caso, del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en el supuesto del ejercicio de la acción real hipotecaria contra tercero. **SEPTIMA. SEGUROS.** A tener asegurada del riesgo de incendios y otros daños a los bienes la/s finca/s hipotecada/s por todo el tiempo de duración de este contrato con una Compañía de Seguros de reconocida solvencia y por cantidad no inferior al valor que para el seguro se establece en el/los certificado/s de tasación que se incorpora/n a la presente escritura según lo indicado en el anterior apartado 7.2. La parte prestataria deberá comunicar al Asegurador la constitución de la hipoteca a favor del Banco, a fin de que éste goce de todos los derechos que la Ley de Contrato de Seguro reconoce al acreedor hipotecario. De este modo, el asegurador no podrá pagar la indemnización que corresponda sin consentimiento del Banco, deberá notificar a éste cualquier impago en que incurra el Asegurado, no pudiendo dar por extinguido el contrato de seguro frente al Banco hasta transcurrido un mes desde la comunicación a éste del motivo de la extinción. Igualmente, la parte prestataria se obliga a pagar puntualmente las primas del citado seguro y a acreditárselo al Banco, mediante copia de los respectivos recibos. Para el caso de que no lo hiciera, el Banco, tendrá la facultad, que no obligación, de pagar, por cuenta de la parte prestataria, las correspondientes primas, pudiendo adeudar dichos importes en cualquier cuenta abierta a su nombre. Tratándose de fincas rústicas destinadas a la explotación agraria, a tener un seguro agrario contra los riesgos de producción ordinariamente asegurables. Si por cualquier motivo, y en cualquier momento de la vida del presente préstamo, resultara que la finca hipotecada no está asegurada contra daños, el Banco queda en este acto facultado por el prestatario para suscribir, en nombre y por cuenta del mismo, la correspondiente Póliza de Seguro contra "Incendio y otros daños a los bienes", por el Valor de Seguro a que se ha hecho referencia anteriormente. El Banco, antes de la suscripción, pondrá a disposición de la parte prestataria, en la Sucursal indicada en la Cláusula Financiera Primera, una copia íntegra de la póliza. En su virtud, inscribo a favor del **BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, SOCIEDAD ANONIMA**, su derecho de hipoteca sobre esta finca, en virtud de la novación modificativa y ampliación practicada. Así resulta de la escritura otorgada el veintiocho de Abril del año dos mil nueve, ante el Notario de Guardamar del Segura, don Jaime Blanco Martín, protocolo número 846/2.009, presentada a las quince horas, el día veintiocho de Abril del año dos mil nueve, causando el asiento 27 del diario 52.

Autoliquidado el impuesto y archivada carta de pago. Guardamar del Segura a veintisiete de Junio del año dos mil nueve."

**INSCRIPCIÓN 16ª, obrante al folio 26 del tomo 2.678, libro 649.**

"**URBANA.** Descrita en la inscripción 1ª y 13ª. **Gravada con la hipoteca de la inscripción 13ª, modificada por la 15ª, que por la presente es objeto de CESION a favor de ESTRUCTURAS SAMIR, S.L.; con la anotación preventiva de embargo letra F y con la anotación preventiva de embargo letra D prorrogada por la E, que por la presente se CANCELA, al encontrase incursa en caducidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento.** MANUEL MARROQUI GARCIA y MANUELA LLANES RUSO, son titulares de esta finca por compra para su sociedad conyugal según la inscripción 6ª. El BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, cuyas circunstancias constan en la inscripción 15ª, hoy Banco Santander, S.A., es titular del derecho de hipoteca que grava esta finca en la inscripción 13ª. PASO DE BANCO ESPAÑOL DE CREDITO SOCIEDAD ANONIMA a BANCO SANTANDER, S.A: BANCO ESPAÑOL DE CREDITO fue absorbido por BANCO SANTANDER en virtud de escritura autorizada por el Notario de Santander D. Juan de Dios Valenzuela García el 30 de abril de 2013, protocolo 704. **CESION CREDITO:** Y ahora en la escritura que se inscribe comparece; Iván Esteve Rodríguez, mayor de edad, soltero, con domicilio a efectos de notificaciones en Madrid, calle Albacete, número 3, 5ª planta con D.N.I. número 48.638.535-K, como mandatario verbal del **BANCO SANTANDER, S.A.**; con C.I.F.: A39000013, con domicilio en Santander, Paseo de Pereda, números 9 al 12; Constituida por tiempo indefinido; fundada el tres de marzo de mil ochocientos cincuenta y seis mediante escritura pública otorgada ante el Escribano de Santander, don José Dou Martínez, ratificada y parcialmente modificada por otra de veintiuno de marzo de mil ochocientos cincuenta y siete, ante el Escribano de la misma capital, don José María Olarán, y transformada en Sociedad Anónima de Crédito por escritura otorgada ante el Notario de Santander don Ignacio Pérez el día catorce de enero de mil ochocientos setenta y cinco; por escritura otorgada ante el Notario de Santander don José María de Prada Díez el ocho de junio de mil novecientos noventa y dos, con el número mil trescientos dieciséis de protocolo, modificó su denominación por la de BANCO SANTANDER, S.A., y por escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Antonio Fernández Golfín Aparicio, de fecha trece de abril de mil novecientos noventa y nueve, con el número mil doscientos doce de protocolo, modificó la anterior denominación por la de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., denominación que ha cambiado por la actual, según escritura otorgada ante el Notario de Santander, don José María de Prada Díez, de fecha 1 de agosto de dos mil siete, con el número dos mil treinta y tres de protocolo. Inscripción actual: Inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 838, libro 0, hoja S- 1960, folio 208, inscripción 1539ª de fecha trece de agosto de dos mil siete; por lo que se acompaña escritura de ratificación otorgada el día catorce de octubre de dos mil veintidós ante el notario de Madrid, don Alejandro Miguel Velasco Gómez en la que comparece Esteban Jesús Sánchez Lozano, mayor de edad, casado, con domicilio profesional en Madrid, calle Manuel Cortina, número 2, planta 10, con DNI. número 02.614.759-G, como apoderado solidario clase D del Banco Santander, S.A. y cuya representación resulta de la escritura de poder conferida por el Banco Santander, S.A. a favor de HIPOGES IBERIA, S.L. en virtud de la escritura otorgada ante el notario de Santander don José María de Prada Díez el día diez de marzo de dos mil, debidamente inscrito el Registro Mercantil y de la escritura de poder otorgada por HIPOGES IBERIA, S.A., domiciliada en Madrid, calle Albacete, número 3, planta 5, con CIF B-85610228, constituída en virtud de la escritura otorgada el día diecinueve de diciembre de dos mil ocho ante el notario de Madrid, don Antonio de la Esperanza Rodríguez e inscrita en el Registro Mercantil al tomo 26.339, folio 142, hoja M-474680, inscripción 1ª,

al Sr. Velasco Gómez en virtud de la escritura otorgada ante el notario de Madrid, don Antonio de la Esperanza Rodríguez el día veintisiete de junio de dos mil veintidós, debidamente inscrito en el Registro Mercantil y RATIFICA el contenido íntegro de la escritura que motiva este asiento; **CEDE y TRANSMITE el crédito hipotecario que grava esta finca en la inscripción 13ª, modificado por la 15ª**, a la mercantil **"ESTRUCTURAS SAMIR, Sociedad Limitada"**, entidad de duración indefinida, cuyo domicilio social radica en Guardamar del Segura, Avenida de las Américas, número 49; con C.I.F. número B-03352572, constituida en escritura otorgada el día veintidós de junio de mil novecientos noventa y dos, autorizada por el Notario con residencia en Alicante, don Salvador Perepérez Solís, bajo el número 2358 de su protocolo correspondiente; e inscrita en el Registro Mercantil de Alicante al tomo 1456 general, folio 81, hoja número A-14358, inscripción 1ª; que acepta y adquiere, representado por José Pérez Esteban, mayor de edad, casado, con domicilio profesional en Guardamar del Segura, calle Ingeniero Joaquín Muñoz, número 27, planga baja 3; con D.N.I y N.I.F. número 74.000.795-C; en virtud del poder conferido a su favor por el administrador único en escritura de poder general otorgado el día once de septiembre de dos mil catorce, autorizada por el Notario con residencia en Guardamar del Segura (Alicante), con Jaime Blanco Martín, bajo el número mil cuatrocientos quince de su protocolo correspondiente; e inscrita en el Registro Mercantil de Alicante al tomo 1495, folio 95, hoja A-14358, inscripción 6ª, que el notario de Callosa del Segura, don Antonio Botía Valverde ha tenido a la vista y emite juicio de suficiencia. PRECIO: El precio de esta transmisión es de CUARENTA Y OCHO MIL CIEN EUROS. PAGO DEL PRECIO: El pago del Precio por CUARENTA Y OCHO MIL CIEN EUROS se ha realizado mediante una transferencia bancaria realizada el día de hoy de su importe total VIA OMF a favor de BANCO SANTANDER, S.A. a la cuenta de destino número ES2800493582116140000066 desde la cuenta de la mercantil "ESTRUCTURAS SAMIR, S.L.", número ES8230050017351138720329, cuya copia se incorpora. Por consiguiente, LA CEDENTE declara haber recibido el Precio a su plena conformidad, otorgando por la presente la más completa y eficaz carta de pago por dicho Precio. CUARTA. SUBROGACIÓN OBLIGACIONAL, REAL Y PROCESAL.- Mediante la cesión operada, LA MERCANTIL "ESTRUCTURAS SAMIR, S.L." ha quedado subrogado en cuantos derechos y acciones correspondían a LA CEDENTE en relación con el Crédito y, el derecho real de hipoteca sobre esta finca, y en su caso, en los procedimientos de ejecución procesal del Crédito que estén iniciados en la presente fecha. SEXTA. NOTIFICACIÓN AL DEUDOR CEDIDO. Las Partes asumen la obligación de poner en conocimiento del deudor cedido la presente cesión de crédito mediante la emisión de una notificación a costa de la mercantil "ESTRUCTURAS SMIR, S.L.", liberando expresamente a LA CEDENTE de la responsabilidad de realizar la notificación prevista en los artículos 151 de la Ley Hipotecaria y 242 del Reglamento Hipotecario. Previa inscripción del derecho real de garantía a favor del BANCO SANTANDER, S.A., inscribo el derecho de hipoteca de la inscripción 13ª de esta finca, modificado por la 15ª, a favor de **ESTRUCTURAS SAMIR, Sociedad Limitada**, por título de compraventa por cesión del crédito y CANCELO la anotación preventiva de embargo **letra D prorrogada por la E, al encontrase incursa en caducidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento.** Así resulta del Registro y de la escritura otorgada el catorce de Octubre del año dos mil veintidós, ante el Notario de Callosa de Segura, don Antonio Botía Valverde, protocolo número 2829/2.022, y presentada a las doce horas y veintitrés minutos, el día catorce de Octubre del año dos mil veintidós, causando el asiento 783 del diario 68. Autoliquidado el impuesto y archivada carta de pago. Guardamar del Segura, a quince de Noviembre del año dos mil veintidós.".

- Gravada esta finca, perteneciente a los citados titulares registrales, con un **EMBARGO** ordenado por la Tesorería General de la Seguridad Social, Dirección Provincial de Alicante, Unidad de Recaudación Ejecutiva número 03/08, avenida de Alicante, número 2, 03203- Elche, siguiendo **expediente administrativo de apremio número 03 08 17 00327466**, a favor de la **TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**, contra el citado señor, con domicilio en calle Las Dunas, número 2, bajo A, 03140-Guardamar del Segura, con D.N.I. y N.I.F. número 72.520.554-J, en reclamación de **cuatro mil cuatrocientos once euros con noventa céntimos de euro** de principal, **ochocientos ochenta y dos euros con treinta y cuatro céntimos de euro** de recargo, **ciento sesenta y ocho euros con noventa y cuatro céntimos de euro** de intereses, **diez euros con noventa y un céntimos de euro de** costas devengadas y **trescientos euros** de costas e intereses presupuestados, es decir, un total de **CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS DE EURO**, en virtud de mandamiento librado el día cuatro de marzo del año dos mil diecinueve, por doña Inmaculada Palma López, recaudadora ejecutiva de dicha unidad de recaudación, siendo presentado, de forma telemática, al día siguiente, a las doce horas y cuarenta y nueve minutos, causando el asiento 1.082, en el diario 63, que dio lugar a la **ANOTACIÓN LETRA F**, obrante al folio 25 vuelto del tomo 2.678, libro 649, de fecha catorce de marzo del año dos mil diecinueve.
**LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA F SE PRORROGA, POR CUATRO AÑOS MÁS**, al haberse ordenado por la Tesorería General de la Seguridad Social, Dirección Provincial de Alicante, Unidad de Recaudación Ejecutiva número 03/08 de Elche, siguiendo expediente administrativo de apremio número 03 08 17 00327466, en virtud de mandamiento librado el día diez de febrero del año dos mil veintitrés, por doña Inmaculada Palma López, recaudadora ejecutiva de dicha unidad de recaudación, siendo presentado, de forma telemática, a las nueve horas, el día trece del mismo mes y año, causando el asiento 1.850, en el diario 68, que dio lugar a la **ANOTACIÓN LETRA G**, obrante al folio 26 vuelto del tomo 2.678, libro 649, de fecha dieciséis de febrero del año dos mil veintitrés.
Al margen de la anotación preventiva de embargo letra F aparece extendida la siguiente nota:
A instancia de la Unidad de Recaudación Ejecutiva 03/08 de Elche, Dirección Provincial de Alicante, de la Tesorería General de la Seguridad Social, siguiendo expediente administrativo de apremio número 03081700327466, se ha expedido hoy **certificación de título y cargas**, de conformidad con el artículo 104.3 del R.G.R.S.S., en virtud del mandamiento librado por dicha Unidad de Recaudación el día el cuatro de Marzo de dos mil diecinueve, que dio lugar a la adjunta anotación letra F, que fue presentado telemáticamente al día siguiente, causando el asiento 1.082, del diario 63. GUARDAMAR DEL SEGURA, a 14 de marzo de 2.019.

- Al margen de la inscripción 16ª aparece extendida la siguiente nota:
**AFECCIÓN.** Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. De dicha afección esta finca queda liberada, por la cantidad de 721,5 EUROS, satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Guardamar del Segura a 15 de noviembre de 2022.

- Gravada esta finca, perteneciente a Manuel Marroquí García y a su esposa Manuela Llanes Ruso, con un **EMBARGO** ordenado por la Tesorería General de la Seguridad Social, Dirección Provincial de Alicante, Unidad de Recaudación Ejecutiva número 03/08, avenida de Alicante, número 2, 03203-Elche, con C.I.F. número Q-0369014-F, siguiendo **expediente administrativo de apremio número 03 08**

**17 00327466**, a favor de la **TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**, contra el citado señor, procedimiento que ya causó la anotación letra F y al haberse producido débitos de vencimientos posteriores a los ya anotados, se acuerda **ampliar el embargo** por importe de **catorce mil trescientos treinta y ocho euros con treinta y dos céntimos de euro** de principal, **dos mil ochocientos sesenta y siete euros con sesenta céntimos de euro** de recargo, **mil doscientos sesenta y siete euros con sesenta y siete céntimos de euro** de intereses, **noventa euros con noventa y un céntimos de euro** de costas devengadas y **mil ochocientos euros** de costas e intereses presupuestados, en total **veinte mil trescientos sesenta y cuatro euros con cincuenta céntimos de euro**, que sumadas a la responsabilidad reclamada en la anotación letra F, supone un total de veintiséis mil ciento treinta y ocho euros con cincuenta y nueve céntimos de euro, en virtud de mandamiento librado el día seis de abril del año dos mil veintitrés, por don José Antonio Antón Miralles, recaudador ejecutivo, p. s. el jefe del negociado de dicha unidad de recaudación, siendo presentado, de forma telemática, a las nueve horas, el día once del mismo mes y año, causando el asiento 253, en el diario 69, que dio lugar a la **ANOTACIÓN LETRA H**, obrante al folio 223 del tomo 2.825, libro 796, de fecha tres de mayo del año dos mil veintitrés.

- Al margen de la relacionada anotación letra H aparece extendida la siguiente nota:

A instancia de la Tesorería General de la Seguridad Social, Dirección Provincial de Alicante, Unidad de Recaudación Ejecutiva número 03/08 de Elche, siguiendo expediente administrativo de apremio número 03 08 17 00327466, se ha expedido, hoy, **certificación de dominio y cargas**, de conformidad con el artículo 104.3 del R.G.R.S.S., en virtud del mandamiento librado el día 6 de abril de 2023, por don José Antonio Antón Miralles, recaudador ejecutivo, p. s. el jefe de negociado de dicha unidad de recaudación, que dio lugar a la adjunta anotación letra H, siendo presentado, de forma telemática, a las 9 horas, el día 11 del mismo mes y año, causando el asiento 253, en el diario 69. GUARDAMAR DEL SEGURA, a 3 de mayo de 2023.

Sobre esta finca no aparece impuesta más carga, gravamen, afección o limitación de clase alguna vigente en el día de hoy.

**Expresamente se hace constar que la hipoteca a favor del BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, SOCIEDAD ANÓNIMA, según la INSCRIPCIÓN 13ª, ampliada y modificada por la INSCRIPCIÓN 15ª, e inscrita a favor de la mercantil ESTRUCTURAS SAMIR, SOCIEDAD LIMITADA, por título de cesión de crédito, según la INSCRIPCIÓN 16ª, se halla subsistente y sin cancelar y a su margen se ha extendido, de acuerdo con el artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, nota marginal comprensiva de la expedición de la presente certificación**.

Así resulta de los asientos del Registro.

La presente certificación se expide con carácter de **información continuada**, de conformidad con el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Se han practicado, por correo certificado, con acuse de recibo, las comunicaciones previstas en el artículo 689.2, en relación con el artículo 659, de la Ley de Enjuiciamiento Civil por existir titularidades vigentes posteriores.

También se ha practicado comunicación de la expedición de la presente certificación, de conformidad con la Disposición Adicional de la Ley de 2/217, de 3 de febrero, a través del sistema SIR, a la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y Observatorio del Habitat y Segregación Urbana.

Igualmente, CERTIFICO que ha sido comprobada la veracidad y autenticidad del referido mandamiento presentado a través de www.tramita.gva.es.

Y para que conste y no existiendo presentado ningún otro documento en el Libro Diario de Operaciones pendiente de practicar, antes de la apertura del mismo en el día de hoy, por el cual se transfiera, grave, limite, modifique o condicione el dominio de la finca que se certifica, libro la presente, en GUARDAMAR DEL SEGURA y la firmo electrónicamente.

BASE: DECLARADA.
Nº 2-2º- inciso 2º D. AD 3ª Ley 8/1989.
HONORARIOS, según factura que se adjunta.
Nºs Aranceles: MINUTA:

Advertencias:

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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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.

---

**Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANA FELIX FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD GUARDAMAR DEL SEGURA a día diez de julio del dos mil veinticuatro.**

**(*) C.S.V. : 2030572785DD4A00**

**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.).**

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

# TRIBUNAL DE INSTANCIA DE TORREVIEJA
## Órgano judicial: Sección Civil del Tribunal de Instancia de Torrevieja. Plaza nº 3

Calle PATRICIO ZAMMIT, 50 , 03804, Torrevieja, Tlfno.: , Correo electrónico:

**N.I.G:** 0313342220150000245
**Tipo y número de procedimiento: Ejecución hipotecaria 74/2015**
**Grupo de trabajo:** NEGOCIADO 3
**Materia:** Hipoteca

**Demandante** D./Dª.ESTRUCTURAS SAMIR SL
**Abogado/a:**
**Procurador/a:** D.ANTONIO MARTINEZ GILABERT

**Demandado** D./Dª.MANUEL MARROQUI GARCIA y MANUELA LLANES RUSO
**Abogado/a:**
**Procurador/a:**

## EDICTO SUBASTA

**Letrado de la Administración de Justicia** D. JAVIER FERNÁNDEZ CHINCHÓN hago saber:

Que en el proceso de Ejecución hipotecaria seguido en esta oficina judicial con el n.º 74/2015, en reclamación de **89.023,63€ en concepto de principal; 637,82 € en concepto de intereses ordinarios y 4.483,42 € presupuestados para costas y gastos, objeto de cobertura hipotecaria**, se ha acordado convocar subasta pública para la venta de los bienes que se relacionan a continuación junto con su tasación.

Bienes subastados en los siguientes **lotes:**

GENERALITAT VALENCIANA

- **LOTE ÚNICO:**

**Finca registral nº 22.535, inscrita en el Registro de la Propiedad DE GUARDAMAR DEL SEGURA al tomo 1582, libro 254, folio 180 INCRIPCION 13ª MODIFICADA POR LA 15ª.**

**DESCRIPCIÓN.- DESCRIPCIÓN: URBANA NÚMERO CINCO.- En el edificio sito en Guardamar del Segura, fachada a las calles San Emigdio, Las Dunas y Alicante. VIVIENDA sita en la planta baja del edificio, calle Dunas, 2, con fachadas también a las calles de Alicante y San Emigdio, es la de la derecha, según se mira la fachada del edificio desde la calle San Emigdio, del tipo 1, a la que se accede mediante puerta que se abre al rellano de la escalera y**

Código Seguro de verificación ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | JAVIER FERNÁNDEZ CHINCHÓN | | FECHA HORA | 09/07/2026 13:58:26 |
| ID.FIRMA | idFirma | ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV | PÁGINA | 1/10 |

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

**forma chaflán con las calles Dunas y San Emigdio. Tiene una superficie construida de ochenta y cinco metros cuadrados y útil de setenta metros y cincuenta y tres decímetros cuadrados, distribuidos en salón comedor, cocina, tres dormitorios, baño, aseo, vestíbulo, pasillo y terrazas a las calles de San Emigdio y Dunas. LINDA, según se mira su fachada desde la calle San Emigdio: derecha, con calle Las Dunas; izquierda, con vivienda de esta planta del tipo 2; fondo, con hueco de escalera y en parte con el anejo inseparable del local comercial número 1 de la planta de semisótano; frente, calle San Emigdio. Cuota: 5,41 %.**

**CRU: 03057000437234.**
**Referencia catastral: 5590801YH0159S0005KH.**
**Situación posesoria: OCUPADA POR LOS EJECUTADOS.**
**Vivienda habitual del ejecutado: SÍ.**
**Tasación a efectos de subasta: 180.564,00 €.**

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.

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.

GENERALITAT VALENCIANA

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.

Código Seguro de verificación ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | JAVIER FERNÁNDEZ CHINCHÓN | | FECHA HORA | 09/07/2026 13:58:26 |
| ID.FIRMA | idFirma | ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV | PÁGINA | 2/10 |

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

3.º Estar en posesión de la correspondiente acreditación, para lo que será necesario haber consignado el 5 por ciento del valor de los bienes.

Esta consignación ha de realizarse por medios electrónicos a 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. La parte ejecutante podrá tomar parte en la subasta, aunque no existan otros licitadores, sin necesidad de consignar cantidad alguna. Necesariamente habrá de hacerlo, en las condiciones previstas en los artículos 650 y 670, cuando pretenda adjudicarse los bienes. Finalizada la subasta, no podrá mejorar el precio final ofrecido por el mejor postor. Si no hubiera habido pujas, tampoco podrá solicitar la adjudicación de los bienes.

**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.

GENERALITAT VALENCIANA

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.

Código Seguro de verificación ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | JAVIER FERNÁNDEZ CHINCHÓN | | FECHA HORA | 09/07/2026 13:58:26 |
| ID.FIRMA | idFirma | ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV | PÁGINA | 3/10 |

- 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.

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 período 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 de ésta, el Portal de Subastas remitirá al/la 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 éste hubiera optado por la reserva de postura se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 652.

Código Seguro de verificación ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | JAVIER FERNÁNDEZ CHINCHÓN | | FECHA HORA | 09/07/2026 13:58:26 |
| ID.FIRMA | idFirma | ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV | PÁGINA | 4/10 |

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

4) Terminada la subasta y recibida la información, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia dejará constancia de ésta, 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.

**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.

GENERALITAT VALENCIANA

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

Código Seguro de verificación ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | JAVIER FERNÁNDEZ CHINCHÓN | | FECHA HORA | 09/07/2026 13:58:26 |
| ID.FIRMA | idFirma | ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV | PÁGINA | 5/10 |

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

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.

GENERALITAT VALENCIANA

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

Código Seguro de verificación ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | JAVIER FERNÁNDEZ CHINCHÓN | | FECHA HORA | 09/07/2026 13:58:26 |
| ID.FIRMA | idFirma | ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV | PÁGINA | 6/10 |

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

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) Aprobación 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.

GENERALITAT VALENCIANA

- **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

Código Seguro de verificación ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | JAVIER FERNÁNDEZ CHINCHÓN | | FECHA HORA | 09/07/2026 13:58:26 |
| ID.FIRMA | idFirma | ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV | PÁGINA | 7/10 |

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

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.

GENERALITAT VALENCIANA

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.

Código Seguro de verificación ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | JAVIER FERNÁNDEZ CHINCHÓN | | FECHA HORA | 09/07/2026 13:58:26 |
| ID.FIRMA | idFirma | ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV | PÁGINA | 8/10 |

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 mediante comparecencia ante el/la letrado/a de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario. El cesionario deberá aceptar la cesión, previa o simultáneamente al pago del precio del remate, que deberá acreditarse documentalmente.

- **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.



**- Subasta por lotes.** Si con el producto que se obtenga de la subasta de alguno o algunos de los lotes se cubriera íntegramente lo que se deba por principal, intereses y costas, se dejará sin efecto la subasta de los restantes lotes.

**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

Código Seguro de verificación ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | JAVIER FERNÁNDEZ CHINCHÓN | | FECHA HORA | 09/07/2026 13:58:26 |
| ID.FIRMA | idFirma | ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV | PÁGINA | 9/10 |

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

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 u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa. El auto que resolviere 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.

En Torrevieja, a 09 de julio de 2026.

EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

*La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada, fuera de los casos previstos en una Ley, 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, y en los documentos adjuntos a la misma, no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines distintos a los previstos en las leyes.*

GENERALITAT VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FIRMADO POR | JAVIER FERNÁNDEZ CHINCHÓN | | FECHA HORA | 09/07/2026 13:58:26 |
| ID.FIRMA | idFirma | ES881J00003842-YQAYX3MVB1VRTRX33CX8B11C383CX8B11C38N1MV | PÁGINA | 10/10 |