

INES ARRIBAS DEL HOYO, REGISTRADOR/A TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN SEBASTIAN N° 6.

A efectos de complementar la Certificación que se expidió con fecha 11 de Junio de 2025 y su nota marginal, presentado de nuevo en esta Oficina con fecha 22 de Octubre de 2025, bajo el Asiento 2766 del Diario 2025, el Mandamiento que la motivó, se **EXPIDE CERTIFICACIÓN CONTINUADA DE DOMINIO Y CARGAS** prevenida en el artículo 688 de la L.E.C., en relación con el apartado 1 del artículo 656 de la misma Ley, en ejecución de la hipoteca que por distribución comprende de la inscripción 1ª, modificada por la inscripción 2ª, para los autos de EJECUCIÓN HIPOTECARIA 171/2024 seguidos en el Servicio Común Procesal de Ejecución, a instancia de SANTANDER S.A. frente a DON JUAN LUIS MENDEZ SOTO, en reclamación de una deuda con garantía hipotecaria de 54.253,85 euros de principal más la cantidad de 16.276,15 euros que provisionalmente se calcula para intereses y costas de la ejecución.

CERTIFICO:

Que para dar cumplimiento a lo interesado en Mandamiento firmado electrónicamente el 17 de Abril de 2025 por Doña Sofia Anaut Arredondo, Letrada de la Administración de Justicia del Servicio Común Procesal de Ejecución de Donostia San Sebastián, presentado de nuevo en este Registro el 22 de Octubre de 2025, motivando el Asiento 2766 del Diario 2025; he examinado en todo lo que ha sido necesario los Libros del Archivo de mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO:

Que la FINCA 3592 de la Sección 4ª, con **CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO 20012000334812**, figura inscrita con la siguiente descripción:

URBANA. **NUMERO SIETE/NUMERO NUEVE/13**. LOCAL DESTINADO A OFICINA sito en PLANTA SEGUNDA señalado con el NUMERO TRECE, de la Nave de forma rectangular, finca registral 10703, inscrita al folio 1 vuelto del Tomo y Libro 199 de la Sección II antigua, sita en Paseo de Martutene número siete en el Barrio de Martutene o Loyola de San Sebastián. Constituye la finca número seis/13. Tiene una superficie de treinta y cinco metros sesenta y cinco decímetros cuadrados. Linda: Norte, cierre; Sur, pasillo de acceso; Este, pasillo de acceso y salida; y Oeste, local de oficina número doce. Tiene una cuota de participación en los elementos comunes de cero enteros cincuenta y ocho centésimas por ciento. Esta finca lleva vinculada "ob rem" una participación indivisa de un entero ochenta y cinco centésimas por ciento del pasillo central que sirve de acceso a las fincas resultantes por segregación de la parte número siete/número nueve y de la parte número siete/número diez, con una superficie de cincuenta y un metros cincuenta y siete decímetros cuadrados, que linda Norte, salida de la finca y locales números ocho, nueve, diez, once, doce y trece; Sur, locales números dos, tres, cuatro, cinco, seis y siete; Este, local uno, montacargas y salida; y Oeste, local trece y cierre, debiendo contribuir en la referida participación de 1,85% a su conservación, mantenimiento y reparación. Sobre dicho pasillo ó resto de la finca 12124/S, se constituye una Comunidad Especial Funcional, inscrita al folio 143 vuelto del Tomo 1748, Libro 127 de la Sección 4ª, inscripción 14ª, para los locales resultantes por Segregación de las referidas partes siete/número nueve y siete/número diez,



C.S.V. : 2200121204911E48

fincas registrales 12124/S y 13221/S. Esta finca se SEGREGA de la citada finca 12124/S, al folio 143 vuelto del Tomo 1748, Libro 127 de la Sección 4ª, inscripción 14ª. Sujeta a las Reglas de Condominio de la nave de la que forma parte consignadas en la inscripción 2ª de la finca 10703, al folio 1 vuelto del Tomo y Libro 199 de la Sección II antigua.

TITULARIDAD:

DON JUAN LUIS MENDEZ SOTO con N.I.F. 15.942.106-R, titular con carácter privativo, del pleno dominio de esta finca, por título de compraventa, en virtud de Escritura autorizada el día dieciséis de noviembre del año dos mil cinco, por el Notario de Donostia- San Sebastián, Don Diego María Granados Asensio, con número de protocolo 3585/2005, que motivo la inscripción 2ª al folio 214 vto del Tomo 1807 Libro 141 de la sección 5ª.

CARGAS VIGENTES:

Por razón de su procedencia, gravada con las Servidumbres a favor y en contra objeto de la inscripción 1ª de la finca 10.703, al folio 1 del Tomo/Libro 199 de la Sección II de esta ciudad.

Gravada con la **HIPOTECA a favor del BANCO PASTOR S.A. para responder de** 82.000 euros de principal; 4.920 euros por intereses ordinarios; 16.400 euros por intereses de demora; 13.431,60 euros por costas procesales; 2.066,40 euros por otros gastos; y 118.818 euros de tasación según la inscripción 1ª de la finca 3592, extendida con fecha doce de enero de dos mil seis, al folio 214 del Tomo 1807, Libro 141 de la Sección 4ª practicada en virtud de escritura otorgada el 14 de Noviembre de 2005, ante el Notario de San Sebastián Don Diego Maria Granados, numero 3550 de protocolo.

La HIPOTECA a favor de Banco Pastor S.A. que por Distribución comprende la inscripción 1ª de esta finca 3592, ha sido objeto de Subrogación por don Juan Luis Mendez Soto; así como objeto de Modificación entre otros términos en cuanto al plazo, que estará vigente hasta el TREINTA DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TREINTA, todo ello en la inscripción 2ª, practicada con fecha 23 de Enero de 2006, al folio 214 vuelto del Tomo 1807, Libro 141 de la Sección 4ª, en virtud de escritura otorgada el 16 de Noviembre de 2005, ante el Notario de San Sebastián Don Diego Maria Granados, número 3585 de Protocolo.

Quedan subsistentes y sin variación alguna las restantes condiciones y pactos de las escrituras que motivaron las inscripciones 12ª y 14ª de la finca 12124/S y la inscripción 1ª y 2ª de este número.

Expedida con fecha 11 de Junio de 2025, **Certificación de Dominio y Cargas de esta finca**, en cumplimiento de Mandamiento librado el dieciséis de abril del año dos mil veinticinco por el Servicio Común Procesal de Ejecución. Sección Civil Social Contencioso Administrativo, procedimiento de Ejecución Hipotecaria número **171/2024**, según la nota al margen de la Inscripción 1ª.

** Se transcribe en lo pertinente a continuación las citadas inscripciones 12ª, 14ª de la finca 12124/S y la inscripción 1ª y 2ª de este número, con omisión de los datos de carácter personal que carecen de trascendencia patrimonial, de conformidad con lo establecido en el artículo 222.4 y 6 de



C.S.V. : 2200121204911E48

la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 332.6.2º de su Reglamento e Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de Febrero de 1998, en relación con el artículo 18 de la Constitución Española y el Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo:

Inscripciones 12ª y 14ª de la finca 12124/S

12ª. URBANA. Parte número SIETE sita en la planta segunda ocupando parte de ella y con acceso por los elementos comunes A y B que se consideran cada uno de ellos adscritos a la mitad de la planta de la nave de forma rectangular, situada en el Barrio de Martutene o Loyola de esta ciudad de San Sebastián, compuesta de una planta baja y dos altas, toda ella destinada a usos industriales, descrita en la inscripción 8ª. Se halla gravada con la servidumbre y sujeta a las reglas de condominio consignadas respectivamente en las inscripciones 1ª y 2ª de la finca matriz 10703, al folio 1 vuelto del Tomo/Libro 199 de la sección antigua de esta Ciudad. CARGAS: Gravada con hipoteca origen de la inscripción 11ª a favor de "Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona", en garantía de 144.242,91 euros de principal. TITULARES: La entidad "Inmuebles Adcom S.L.", domiciliada en Paseo de Martutene nº7 de San Sebastian con C.I.F. 861833786, e inscrita en el Registro Mercantil de Mercantil de Barcelona, del Libro 135 del Tomo 31547, Inscripción 1 hoja número B193447, es titular de la finca de este número por Compra, según inscripción 10ª. En la escritura que se dirá, actuando Don Gonzalo Montes Pérez, Vecino de esta Ciudad, en nombre y representación de dicha sociedad, CONSTITUYE HIPOTECA sobre la finca de este número y otra más; para garantizar en perjuicio de tercero, un préstamo por un capital total de DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL EUROS recibidos; de hasta un máximo de CIENTO TREINTA Y DOS MIL EUROS por sus intereses de UN AÑO al tipo máximo del SEIS ENTEROS por ciento anual; de hasta un máximo de CUATROCIENTOS CUARENTA MIL EUROS de intereses de demora de DOS AÑOS al tipo máximo del DIEZ ENTEROS por ciento anual; de TRESCIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA EUROS para costas procesales y de hasta un máximo de CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA EUROS por otros gastos. La Finca de este número Queda respondiendo: De UN MILLÓN QUINIENTOS NOVENTA MIL OCHOCIENTOS VEINTE EUROS por principal; de NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS Y VEINTE CÉNTIMOS DE EURO por intereses remuneratorios de UN AÑO al tipo máximo del SEIS ENTEROS por ciento anual; de TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO EUROS de intereses de demora de DOS AÑOS al tipo máximo del DIEZ ENTEROS por ciento anual; de DOSCIENTOS SESENTA MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS Y TREINTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO para las costas procesales y de CUARENTA MIL OCHENTA Y OCHO EUROS Y SESENTA Y SEIS CENTIMOS DE EURO por otros gastos, por razón de un préstamo regulado entre las partes por el título que motiva este asiento. La Hipoteca se constituye a favor del "Banco Pastor, S.A.", domiciliado en La Coruña, Cantón Pequeño, 1, inscrita en el Registro Mercantil de La Coruña, en el Tomo 783, folio 1, hoja número C-519, inscripción 1ª y CIF número A/15000128, habiendo intervenido en el acto del otorgamiento de la escritura que se inscribe Don Jokin Martinez Arizcorreta y Don Alvaro Antunez Villanueva, ambos vecinos de esta Ciudad, en uso de poderes otorgados respectivamente a su favor el 7 de Noviembre de 1.991 y el 24 de Enero de 1.997 ante el Notario de A Coruña, Don Francisco Manuel Ordoñez Arman, que causaron las inscripciones 1.845ª de la hoja 33-N y 45ª de la hoja C-519. El importe del préstamo ha sido entregado mediante abono en una cuenta especial, cuya disposición se regula en la forma siguiente. Dicha cuenta no devengará interés alguno en favor de la prestataria y solo podrá disponer de la misma en la forma siguiente: a) Hasta quinientos mil



C.S.V. : 2200121204911E48

euros al efectuarse el asiento de presentación en el Libro Diario de este Registro de la escritura liquidada, demostración documental del Ayuntamiento de no tener el solar afección alguna por exacciones municipales y aportación de la Licencia de Obras. b) Hasta cuatrocientos mil euros contra entrega o presentación de certificaciones de obra y/o facturas justificantes de los pagos realizados por la promoción, en ambos casos hasta una cuantía máxima del cien por cien. c) Hasta un millón trescientos mil euros contra entrega de la primera copia de la escritura pública de venta. En cualquier caso, antes de realizarse esta última disposición, e incluso con anterioridad a producirse subrogaciones a compradores, deberá estar finalizada la construcción y aportarse al banco la siguiente documentación: Acta de recepción de Obra o acreditación de la aceptación tácita de la misma y certificado final de obra. Tasación pericial que acredite que la obra está concluida y concueta, tanto en calidad, como superficie, con el proyecto original. Escritura de división con distribución hipotecaria. La prestataria deberá efectuar disposición del préstamo en un plazo no superior a los seis meses desde su formalización no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cinco meses, en todo caso el periodo de disposición no podrá ser superior al de carencia. **AMORTIZACION:** El pago de la primera cuota tendrá lugar el treinta de Abril de dos mil seis y las demás sucesivamente por meses naturales vencidos, pagaderas el último día del mes natural. El pago de la última cuota tendrá lugar el TREINTA Y UNO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO. La amortización del presente préstamo se realizará mediante el pago de CIENTO OCHENTA CUOTAS MENSUALES de quince mil setecientos veintisiete euros y cuarenta y dos céntimos de euro cada de ellas, comprensivas de capital e intereses. Las cuotas mencionadas han calculado sobre el tipo del primer periodo de interés y podrán verse modificadas tanto por las amortizaciones anticipadas parciales, como por efecto de lo establecido en lo relativo a la determinación del tipo de interés aplicable. El préstamo devengará un tipo de interés variable a efectos de determinación se divide en treinta y un periodos de interés. Durante el primer periodo de interés, el tipo a aplicar sera el tres enteros cincuenta centésimas por ciento anual. Dicho periodo comprenderá desde el día otorgamiento de la que se inscribe hasta el treinta y uno de Marzo dos mil cinco. Los intereses pactados se devengarán por días sobre la suma dispuesta y, previa liquidación serán pagaderos por meses natural vencidos. A partir de indicada fecha y durante el periodo de carencia, las liquidaciones se efectuarán por meses naturales vencidos, efectuándose su calculo sobre el número de Días naturales transcurridos y sobre la base del año de trescientos sesenta días. Finalizado dicho periodo de carencia, los intereses se liquidarán y deberán ser abonados juntamente con el capital, mediante las cuotas previstas en el epígrafe amortización, considerándose cada mes a efectos del cálculo como una doceava parte de un año. Durante el segundo y sucesivos periodos, el préstamo devengará por cada uno de los periodos, un tipo de interés variable que se determinará mediante la adición de un punto porcentual al valor del tipo básico de referencia que será el EURIBOR, que será el tipo de interés que bajo dicha referencia se haya obtenido en la correspondiente pantalla Reuter o subsidiariamente en cualquier publicación que refleje tal índice, a las once horas del día anterior al del inicio de periodo de interés y a un plazo de seis meses, incrementado en su caso por el porcentaje y cualesquiera otros gastos o comisiones que se deban satisfacer, más los impuestos que en su caso graven los intereses y los gastos o comisiones para la obtención de dichos fondos. LIMITES DE VARIABILIDAD DEL TIPO DE INTERÉS APLICABLES A LA PRESTATARIA INICIAL. Las partes acuerdan que, a efectos obligacionales, el tipo resultante de la revisión del tipo de interés aplicable, no podrá ser inferior durante el periodo de carencial al tres enteros cincuenta céntimos por ciento nominal



C.S.V. : 2200121204911E48

anual y una finalizado el mismo, al cuatro enteros cincuenta céntimos por ciento nominal anual. LIMITE DE VARIABILIDAD A EFECTOS HIPOTECARIOS DE LOS TIPOS DE INTERÉS NOMINAL ANUAL. Única y exclusivamente a efectos hipotecarios, el tipo máximo que puede alcanzar el nominal aplicable al préstamo durante la fase sujeta a intereses variables, sera del **seis enteros por ciento y del diez por ciento para el moratorios**. Las cantidades Vencidas y no pagadas por amortizaciones, intereses, comisiones y gastos, que con arreglo al contrato que inscribe deba satisfacer la parte prestataria, devengarán intereses de demora al tipo que resulte de añadir 4 puntos porcentuales al tipo de interés vigente en cada momento. Podrá ser causa de resolución anticipada el impago por los prestatarios de una liquidación de intereses durante el periodo de carencia o de una cuota mensual, una vez finalizado dicho periodo. **PLAZO**. Este préstamo estará vigente desde el día otorgamiento de la escritura que se inscribe hasta el día TREINTA Y UNO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO. Hasta el treinta y uno de Marzo de dos mil seis, solo se devengarán intereses en la forma pactada y a partir de la indicada fecha, la amortización se llevará a cabo conforme a lo regulado en la clausula segunda del contrato que se inscribe. El importe de este préstamo será destinado a la promoción de oficinas en el Paseo de Martutene número Siete de San Sebastián. Serán obligaciones de la prestataria las siguientes: Efectuar la construcción de los locales, conforme a los planos y proyectos aprobados por los organismos oficiales competentes. Dejar en poder de la entidad acreedora copia autorizada del proyecto y presupuesto de dicha construcción. Invertir el total importe del préstamo en los fines para los que se concede. **SUBROGACIONES**. Una vez producida la subrogación al adquirente, el tipo básico de referencia a aplicar será el EURIBOR, revisable anualmente con el número de periodos que resulten a partir de la fecha de subrogación. El tipo de interés total a aplicar a cada periodo de interés se determinara mediante la adición de uno coma cincuenta puntos porcentuales al valor que represente el tipo básico de referencia que resulte aplicable a cada periodo de interés. Este diferencial permanecerá invariable durante toda la vigencia del contrato. LIMITE DE VARIABILIDAD DEL TIPO DE INTERÉS APLICABLE A LOS SUBROGADOS. Las partes acuerdan que en todo caso el tipo resultante, de la revisión del tipo de interés aplicable, no podrá ser inferior al cuatro por ciento nominal anual. RESOLUCION POR FALTA DE SUBROGACION. El préstamo se podrá considerar resuelto y, en su caso, deberá ser amortizado total o parcialmente cuando transcurran cuarenta y ocho meses desde la fecha del otorgamiento de la escritura que se inscribe y la prestataria no hubiere vendido todas o parte de las fincas integrantes del inmueble hipotecado. La Hipoteca se extenderá a lo dispuesto en los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y 215 de su Reglamento. Se pacta la administración y posesión interina de la finca por el acreedor en caso de ejecución, en la cual podrá utilizarse cualquiera de los procedimientos establecidos en la Ley. Se tasa la finca de este número a efectos de subasta en DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL NOVENTA Y OCHO EUROS Y DIECIOCHO CÉNTIMOS DE EURO y se fija como domicilio en esta Ciudad, Paseo de Salamanca n°7 Entresuelo izquierda. El Banco acreedor podrá ceder a cualquier otra persona o entidad, todos o cualquiera de los derechos, acciones y obligaciones dimanantes del contrato que se inscribe, sin necesidad de tener que notificar la cesión o transferencia a la deudora, la cual renuncia al derecho que le concede el artículo 149 de la Ley Hipotecaria. El banco acreedor podrá proceder a la venta extrajudicial con sujeción a los artículos 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario, quedando designado el Banco Pastor como mandatario de la parte deudora en el otorgamiento de la escritura de venta. Por ello inscribo el Derecho Real de Hipoteca sobre esta finca a favor de "BARCO PASTOR Sociedad Anónima". Resulta del Registro



C.S.V. : 2200121204911E48

y de primera copia de escritura otorgada el quince de septiembre de dos mil cuatro, ante el Notario de San Sebastian Don José Carlos Arnedo Ruiz, como sustituto y para el protocolo de su compañero de igual residencia Don Diego Maria Granados Asensio, número de protocolo 3077, presentada en esta Oficina el día quince de septiembre de dos mil cuatro, según el asiento 860 del Diario 31, a cuyo margen se expresarán las operaciones de que sea la otra finca que se hipoteca. Pagado impuesto y archivada carta de pago. San Sebastián, doce de Noviembre de dos mil cuatro.

14ª. URBANA. PARTE NUMERO SIETE sita en la planta segunda ocupando parte de ella y con acceso por los elementos comunes A y B que se consideran cada uno de ellos adscritos a la mitad de la planta, de la nave de forma rectangular sita en Paseo de Martutene número siete el Barrio de Martutene o Loyola de San Sebastián. Forma la finca NUMERO SEIS, con una superficie de ochocientos cuatro metros cuadrados aproximadamente, dentro de la cual se encuentran, tanto el hall que sirve de acceso al local que fue segregado, como a este resto de matriz y a los resultantes de distribución en su día, como el sector común de la finca letra B. Linda: Norte y Este, con terreno propio; Sur, con finca matriz; y Oeste, con la zona comun letra B, con el hall citado, común únicamente a esta planta y con local segregado y vendido a Don Juan Antonio Hernández Lucas. Las superficies en planta de los mencionados elementos comunes de acceso A y B son respectivamente de treinta y tres metros seis decímetros cuadrados y veintitrés metros treinta y siete decímetros cuadrados. Le corresponde una participación en los elementos comunes de once enteros cuarenta y una centésimas por ciento, sobre la cual se ha construido el NUMERO NUEVE. LOCAL EN PLANTA BAJO CUBIERTA. Ocupa una superficie de ochocientos cuatro metros cuadrados. Linda: Norte y Este, terreno propio; Sur, nave construida posteriormente; y Oeste, zona común letra B de esta planta y con el local segregado y vendido a Don Juan Antonio Hernández Lucas. Tiene una participación de siete enteros sesenta y una centésimas por ciento. La descripción precedentemente consignada es, la que actualmente corresponde la finca de este número, por efecto de la declaración de la planta bajo cubierta que después se expresará. Sujeta a las reglas de condominio consignadas en la inscripción 2ª de la finca 10703, al folio 1 vuelto del Tomo y Libro 199 de la Sección II antigua. Referencia Catastral: TK28070 5159830 U. CARGAS: Servidumbre a favor y en contra consignada objeto de la inscripción 1ª de la citada finca 10703; HIPOTECA de la inscripción 12ª, que va a ser objeto de cancelación parcial y distribución en la presente; y afecciones fiscales de las inscripciones 12ª y 13ª, SIN MAS CARGAS. 8(...)"INMUEBLES ADCOM" Y "BANCO PASTOR, S.A.", representado por Don Jokin Martínez Arizcorreta y Don Pedro Camilo Pérez López, vecinos de San Sebastián, en uso de poderes otorgados respectivamente a su favor el 7 de Noviembre de 1991 y el 9 de Mayo de 1994, ante el Notario de A Coruña don Francisco Manuel Ordoñez Armán, que causaron las inscripciones 1845ª y 178ª, previa aceptación por dicha entidad bancaria de la agrupación realizada en esta finca y de la agrupación realizada en la finca registral 13221/S y segregaciones realizadas en las mismas, de común acuerdo, previa subsanación del importe del principal consignado en la inscripción 12ª de la citada finca 13221/S, que asciende en realidad a **609.180 euros**, pactan lo siguiente: El Banco da carta de pago a favor de la Sociedad, por la suma de 1.473.000 euros parte del total préstamo concedido y por sus intereses, que grava la finca de este número y la finca registral 13221/S, cancelando parcialmente la hipoteca que garantizado dicho préstamo y liberando de toda responsabilidad hipotecaria las siguientes partes privativas: NUMERO SIETE/NUMERO NUEVE/1; NUMERO SIETE/NUMERO NUEVE/2; NUMERO SIETE/NUMERO NUEVE/4; NUMERO SIETE/NUMERO NUEVE/6; NUMERO SIETE/NUMERO NUEVE/8; NUMERO SIETE/NUMERO NUEVE/9; NUMERO SIETE/NUMERO NUEVE/10; NUMERO SIETE/NUMERO NUEVE/11; Y



C.S.V. : 2200121204911E48

NUMERO SIETE/NUMERO NUEVE/12 que forman parte de la finca de este número; y LOS NUMEROS SIETE/NUMERO DIEZ/1; SIETE/NUMERO DIEZ/3 Y SIETE/NUMERO DIEZ/5 que forman parte de la finca registral 13221/S. Como consecuencia de la carta de pago y cancelación de parcial de hipoteca realizadas, el resto del total préstamo por importe de **SETECIENTOS VEINTISIETE MIL EUROS de principal; CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS por intereses ordinarios; CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS EUROS por intereses de demora; CIENTO DIECINUEVE MIL OCHENTA Y DOS EUROS SESENTA CENTIMOS DE EURO por costas procesales; DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS CUARENTA CENTIMOS DE EUROS** por gastos de comunidad, impuestos y prima de seguridad; tasándose a efectos de subasta en **UN MILLON CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES EUROS**, DISTRIBUYENDOSE esta responsabilidad, entre los siguientes elementos privativos: NUMERO SIETE/NUMERO NUEVE/3; NUMERO SIETE/NUMERO NUEVE/5; NUMERO SIETE/NUMERO NUEVE/7 Y NUMERO SIETE/NUMERO NUEVE/13 de la finca de este número, practicándose sus correspondientes inscripciones de Distribución al Tomo y Folios donde figuran inscritos como independientes e indica la cuarta nota al margen de la presente, donde se hace constar su respectiva responsabilidad por principal, intereses ordinarios, intereses de demora, costas procesales y otros gastos, con su correspondiente tasación. Y NUMERO SIETE/NUMERO DIEZ/2; NUMERO SIETE/NUMERO DIEZ/4 Y NUMERO SIETE/NUMERO DIEZ/6 de la referida finca registral 13221/S, practicándose sus correspondientes inscripciones de Distribución al Tomo y Folios donde figuran inscritos como independientes e indica la cuarta nota al margen de la inscripción 14ª de la citada finca 13221/S, donde se hace constar su respectiva responsabilidad por principal, intereses ordinarios, intereses de demora, costas procesales y otros gastos, con su correspondiente tasación. (...). Asimismo, INSCRIBO a favor de "BANCO PASTOR S.A." su derecho modificado de hipoteca por Cancelación Parcial y Distribución del crédito restante que motivó las inscripciones 12ªs de esta finca y de la finca registral 13221/S, entre determinados elementos privativos resultantes por Segregación de la finca agrupada parte número siete/número nueve ó finca de este número y entre determinados elementos privativos resultantes por Segregación de la finca agrupada parte número siete/número diez ó finca registral 13221/S, inscritas como independientes al Tomo, Libro, folios, inscripciones 1ªs, indicadas en la cuarta nota al margen de la presente y en la cuarta nota al margen de la inscripción 14ª de la finca 13221/S, al folio 83 del Tomo 1433, Libro 52 de la Sección 4ª y CANCELO dicho crédito, en cuanto al resto de los elementos privativos, en los términos consignados. Resulta del Registro y de: escritura de declaración de obra nueva otorgada el 18 de Diciembre de 2003, ante el Notario de San Sebastián Don Diego Maria Granados, número 4137 de protocolo, presentada en esta oficina el día trece de Octubre de dos mil cinco, según el asiento 1424 del Diario 33º, por la cual se ha pagado el impuesto, como se ha hecho referencia al pie del mismo; y escritura otorgada el 14 de Noviembre de 2005, ante el propio Notario señor Granados, número 3550, presentada en esta oficina el veintiséis de Noviembre de dos mil cinco, según el asiento 39 del Diario 34º. Pagado los impuestos y archivadas las cartas de pago. San Sebastián, doce de Enero de dos mil seis.

INSCRIPCIÓN 1ª Y 2ª de la finca registral 3.592

1ª. URBANA. NUMERO SIETE/NUMERO NUEVE/13. LOCAL DESTINADO A OFICINA sito en PLANTA SEGUNDA señalado con el NUMERO TRECE, de la Nave de forma rectangular, finca registral 10703, inscrita al folio 1 vuelto del Tomo y Libro 199 de la Sección II antigua, sita en Paseo de Martutene número siete en el Barrio de Martutene o Loyola de San Sebastián. Constituye la finca



C.S.V. : 2200121204911E48

número seis/13. Tiene una superficie de treinta y cinco metros sesenta y cinco decímetros cuadrados. Linda: Norte, cierre; Sur, pasillo de acceso; Este, pasillo de acceso y salida; y Oeste, local de oficina número doce. Tiene una cuota de participación en los elementos comunes de cero enteros cincuenta y ocho centésimas por ciento. Esta finca lleva vinculada "ob rem" una participación indivisa de un entero ochenta y cinco centésimas por ciento del pasillo central que sirve de acceso a las fincas resultantes por segregación de la parte número siete/número nueve y de la parte número siete/número diez, con una superficie de cincuenta y un metros cincuenta y siete decímetros cuadrados, que linda Norte, salida de la finca y locales números ocho, nueve, diez, once, doce y trece; Sur, locales números dos, tres, cuatro, cinco, seis y siete; Este, local uno, montacargas y salida; y Oeste, local trece y cierre, debiendo contribuir en la referida participación de 1,85% a su conservación, mantenimiento y reparación. Sobre dicho pasillo ó resto de la finca 12124/S, se constituye una Comunidad Especial Funcional, inscrita al folio 143 vuelto del Tomo 1748, Libro 127 de la Sección 4ª, inscripción 14ª, para los locales resultantes por Segregación de las referidas partes siete/número nueve y siete/número diez, fincas registrales 12124/S y 13221/S. Esta finca se SEGREGA de la citada finca 12124/S, al folio 143 vuelto del Tomo 1748, Libro 127 de la Sección 4ª, inscripción 14ª. Sujeta a las Reglas de Condominio de la nave de la que forma parte consignadas en la inscripción 2ª de la finca 10703, al folio 1 vuelto del Tomo y Libro 199 de la Sección II antigua. CARGAS: Servidumbre a favor y en contra objeto de la inscripción 1ª de la citada finca de procedencia 10703; Afecciones fiscales por plazo de dos años al margen de las inscripciones 12ª y 13ª de la finca 12124/S, practicadas con fechas 12 de Noviembre de 2004 y 1 de Diciembre de 2004; Afecciones fiscales por plazo de dos años a que se refieren las tres primeras notas puestas al margen de la inscripción 14ª de la finca 12124/S, todas ellas practicadas con fecha 12 de Enero de 2006; E HIPOTECA de la inscripción 12ª de la finca 12124/S, a favor de "BANCO PASTOR S.A.", practicada con fecha 12 de Noviembre de 2004, al folio 34 del Tomo 1333, Libro 46 de la Sección 4ª, en virtud de escritura otorgada el 15 de Septiembre de 2004, ante el Notario de San Sebastián Don Jose Carlos Arnedo, como sustituto de Don Diego Maria Granados, que va a ser objeto de Distribución en la presente, SIN MAS CARGAS. "INMUEBLES ADCOM S.L.", domiciliada en San Sebastián, titular de aquella finca 12124/S por Compra, Obra Nueva y posterior Agrupación, en las inscripciones 10ª y 14ª. En la escritura que motiva este asiento, dicha Sociedad representada por Don Gonzalo Montes Perez, vecino de San Sebastián, en uso de poder otorgado a su favor el 10 de Febrero de 2003, ante el Notario de San Sebastián don Diego Maria Granados, que causó la inscripción 3ª, SEGREGA de dicha finca 12124/S, el local destinado a oficina descrito al principio de este asiento, que como finca separada e independiente, solicita la inscripción a su favor. Se valora En el propio documento, "INMUEBLES ADCOM S.L." y "BANCO PASTOR S.A.", representado por don Jokin Martínez Arizcorreta y Don Pedro Camilo Perez López, vecinos de San Sebastián, en uso de poderes otorgados respectivamente a su favor el 7 de Noviembre de 1991 y el 9 de Mayo de 1994, ante el Notario de A Coruña don Francisco Manuel Ordoñez Armán, que causaron las inscripciones 1845ª y 178ª, DISTRIBUYEN el crédito hipotecario que motivó la inscripción 12ª de la finca 12124/S, entre diferentes elementos privativos, uno de ellos el que constituye la finca de este número, **quedando respondiendo de: 82.000 euros de principal; 4.920 euros por intereses ordinarios; 16.400 euros por intereses moratorios; 13.431,60 euros para costas procesales; 2.066,40 euros por otros gastos; y 118.818 euros de tasación.** Por ello INSCRIBO la nueva finca de este número formada por Segregación y constituida por: EL LOCAL DESTINADO A OFICINA sito en PLANTA SEGUNDA señalado con el NUMERO TRECE; junto con una participación



C.S.V. : 2200121204911E48

indivisa de 1,85% del pasillo central de 51,57 m2 ó resto de la finca 12124/S, que sirve de acceso tanto a los locales resultantes por Segregación de la parte número siete/número nueve como a los locales resultantes por Segregación de la parte número siete/número diez, vinculada "ob rem" al mismo, a favor de "INMUEBLES ADCOM S.L." por los expresados títulos; Y a favor de "BANCO PASTOR S.A." su derecho modificado de hipoteca sobre la misma por Distribución del crédito hipotecario. Resulta del Registro y de escritura otorgada el catorce Noviembre de dos mil cinco, ante el Notario de San Sebastian Don Diego Maria Granados, número 3550 de protocolo; presentada en esta oficina el veintiséis de Noviembre de dos mil cinco, según el asiento 39 del Diario 34°. La inscripción extensa en la 14ª de la finca 12124/S. Pagado el impuesto y archivada la carta de pago. San Sebastián, doce de Enero de dos mil seis.

2ª URBANA. NUMERO SIETE/NUMERO NUEVE/13. LOCAL DESTINADO A OFICINA sito en PLANTA SEGUNDA señalado con el NUMERO TRECE, de la Nave de forma rectangular, finca registral 10703, inscrita al folio 1 vuelto del Tomo y Libro 199 de la Sección II antigua, sita en Paseo de Martutene número siete en el Barrio de Martutene o Loyola de San Sebastián; descrita en la precedente inscripción 1ª. Sujeta a las Reglas de Condominio que relaciona esa misma inscripción. CARGAS: Servidumbres a favor y en contra objeto de la inscripción 1ª de la finca de procedencia 10703; Afecciones fiscales de procedencia que se relacionan en la inscripción 1ª de este número; HIPOTECA que por Distribución comprende la inscripción 1ª, que va a ser objeto de Subrogación y Modificación en la presente; y afección fiscal que ha motivado la inscripción 1ª también de este número, SIN MAS CARGAS. "INMUEBLES ADCOM S.L.", adquirió esta finca por los títulos que se acreditan en la precedente inscripción 1ª. En la escritura que motiva este asiento, dicha sociedad representada por Don Gonzalo Montes Pérez, en uso de poder otorgado a su favor el 10 de Febrero de 2003, ante el Notario de San Sebastián Don Diego Maria Granados, que causó la inscripción 3ª, la VENDE, libre de arriendos, a **don Juan Luis Mendez Soto**, mayor de edad... con N.I.F. 15.942.106/R. El precio de la venta es de, los retiene la parte compradora para abonar el préstamo que por Distribución comprende la inscripción 1ª de este número, cuyas condiciones son conocidas por la parte compradora por habersélas puesto de manifiesto la parte vendedora. En el propio documento, el comprador don Juan Luis Méndez, además de la responsabilidad real que pesa sobre esta finca, se subroga, con carácter liberatorio para la vendedora, en la deuda personal derivada y existente a favor del "Banco Pastor S.A." y hasta el importe total de la cantidad retenida del precio, a cuyo efecto, los representantes del "Banco Pastor" Don Jokin Martínez Arizcorreta y Don Pedro Camilo Perez Lopez, vecinos de San Sebastián, en uso de poderes otorgados respectivamente a su favor el 7 de Noviembre de 1991 y 9 de Mayo de 1994, ante el Notario de A Coruña Don Francisco Manuel Ordoñez Arman, que causaron las inscripciones 1845ª y 178ª, **prestan su conformidad a dicha subrogación, tanto en la hipoteca como en la obligación personal**, manifestando que la parte vendedora está al corriente del pago de principal e intereses hasta el 31 de Octubre de 2005, inclusive, y se practicará con cargo al subrogado una liquidación adicional de intereses desde la fecha de otorgamiento de la escritura que se inscribe hasta el último día, ambos inclusive, desde mismo mes natural, liquidable y pagadera el último día del período liquidado. Asimismo la entidad acreedora y el prestatario Don Juan Luis Méndez, convienen para la subrogación referida y con efectos desde la fecha de otorgamiento de la escritura que motiva este asiento, lo siguiente: El préstamo estará vigente hasta el **TREINTA DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TREINTA**. El capital pendiente subrogado, es decir, 82.000 euros, se reintegrará en TRESCIENTAS nuevas



C.S.V. : 2200121204911E48

cuotas mensuales, comprensivas de capital e intereses, siendo pagadera la primera el 31 de Diciembre de 2005 y las demás sucesivamente por meses naturales vencidos, pagaderas el último día del mes natural. El pago de la última cuota tendrá lugar el 30 de Noviembre de 2030. Hasta el 30 de Junio de 2006, fecha en la que las partes acuerdan la próxima revisión, el tipo de interés aplicable será el TRES ENTEROS CUARENTA CENTESIMAS por ciento. A partir del 1 de Julio de 2006, las sucesivas revisiones serán con carácter semestral, por semestres vencidos, en las cuales el tipo de interés total a aplicar se determinará mediante la adición de cero con noventa y cinco puntos al tipo básico de referencia "EURIBOR", obtenido en la correspondiente pantalla Reuter, o subsidiariamente en cualquier publicación que refleje tal índice, a las once horas del día hábil anterior al del inicio de cada periodo de interés y a un plazo de seis meses. El tipo resultante de la revisión del tipo de interés aplicable, **no podrá ser inferior al TRES ENTEROS por ciento anual**. La parte deudora fija como domicilio para requerimientos y notificaciones en San Sebastián, Eustasio Amilibia, 5/10°. Quedan subsistentes y sin variación alguna las restantes condiciones y pactos de las escrituras que motivaron la inscripción 12ª de la finca 12124/S y la inscripción 1ª de este número. Por ello INSCRIBO el dominio de esta finca, a favor de DON JUAN LUIS MENDEZ SOTO por título de COMPRA; Y a favor de "BANCO PASTOR S.A." su derecho modificado de hipoteca sobre la misma, por Subrogación y Modificación, entre las partes convenida. Resulta del Registro y de la escritura número 3585, otorgada el dieciséis de noviembre de dos mil cinco ante el Notario de San Sebastián don Diego María Granados Asensio, dos copias de la cual fueron presentadas en esta oficina el día dieciséis de noviembre de dos mil cinco, según el asiento número 1773 del Diario 33°. Pagado el impuesto y archivada la carta de pago. San Sebastián, veintitrés de enero de dos mil seis.

Con respecto a citada hipoteca se hace constar expresamente:

-Que la hipoteca se halla subsistente y sin cancelar a favor del BANCO PASTOR S.A. y que con respecto a la misma se hace constar la expedición de la presente certificación a los efectos oportunos.

-Que la finca figura inscrita a favor de DON JUAN LUIS MENDEZ SOTO persona contra la que y según el mandamiento que motiva esta certificación, se sigue el procedimiento.

-Que en este caso y puesto que no existe carga o derecho alguno inscrito o anotado con fecha posterior a la de la hipoteca que se ejecuta en relación a la finca, el Registrador que suscribe no procederá a practicar la comunicación prevenida en el artículo 689.2 de la L.E.C.

- Que LA HIPOTECA NO ESTÁ INSCRITA A FAVOR DEL ACTOR EN EL PROCEDIMIENTO y que para el caso de que continúe la ejecución por haber sido adquirido el crédito hipotecario por el actor, para inscribir, en su momento, el auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación, será también necesaria la inscripción de la hipoteca objeto de la ejecución a favor del actor, circunstancia esta última que podrá ser solicitada previamente o de forma simultánea.

SIN MÁS CARGAS.

Que con fecha de hoy se ha procedido a expedir por este Registro



C.S.V. : 2200121204911E48

CERTIFICACIÓN CONTINUADA DE DOMINIO Y CARGAS a efectos de Complementar la expedida con fecha 11 de Junio de 2025, para el procedimiento de EJECUCIÓN HIPOTECARIA 171/2024 seguido en el Servicio Común Procesal de Ejecución de Donostia San Sebastián a instancia del Banco de Santander s.a. contra Don Juan Luis Mendez Soto, para la EJECUCIÓN de la HIPOTECA que grava la finca registral 3592 de la sección 4ª; lo que se le hace saber a los efectos oportunos.

LA REGISTRADORA
Inés Arribas del Hoyo

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

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

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

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

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-



C.S.V. : 2200121204911E48

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 INES ARRIBAS DEL HOYO registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN SEBASTIAN N° 6 a día veintiocho de octubre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 2200121204911E48

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.).



C.S.V. : 2200121204911E48