

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CIUDAD REAL N° UNO

CRISTINA CALVO SANCHEZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE CIUDAD REAL NUMERO UNO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA-LA MANCHA.-

**C E R T I F I C O:** Que en cumplimiento de lo ordenado en mandamiento dado en Ciudad Real, el día once de noviembre de dos mil veinticuatro por doña María Felipa Contreras Chova, Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Uno de Ciudad Real, en el que se siguen autos de Ejecución Hipotecaria con el **número 153/2024**, a instancia de CAIXABANK, S.A. contra CARMEN GUERRERO NIETO, ANTONIO SANTOS CABAÑAS FERNANDEZ Y ANCAAIAL, S.L., en el que se solicita la certificación prevenida en el artículo 688 de la L.E.C., he examinado en todo lo necesario los libros del archivo de este Registro de mi cargo, de los cuales resulta:

**PRIMERO.-** Que la finca a que dicha instancia se refiere, **registral 37.733**, C.R.U./IDUFIR N°: 13012000235379, corresponde a una finca **"URBANA.- DOS.- Local comercial número uno, situado en la planta baja, con entrada por la calle de la Paz**, perteneciente a la casa sita en Ciudad Real y su **calle de la Paz, señalada con el número dos**; compuesto de una nave. Tiene una superficie útil de setenta y siete metros y veinte decímetros cuadrados, y construida de noventa y seis metros, cincuenta decímetros cuadrados, y linda: derecha entrando, locales comerciales números dos y tres de esta misma planta; izquierda, rampa de la planta de sótano; fondo, local comercial número dos, de esta misma planta. Cuota de participación: cuatro enteros, setenta y cinco centésimas por ciento", según resulta de la inscripción 6ª de dicha finca.

**SEGUNDO:** Que la **compañía mercantil denominada "ANCAAIAL, SOCIEDAD LIMITADA"**, con C.I.F. número B-13112537, es dueña del pleno dominio de esta finca por título de aportación, formalizada en escritura otorgada en Piedrabuena, el día dos de julio de mil novecientos noventa y nueve ante el Notario don José Ortiz Rodríguez, inscrita por la inscripción 7ª de dicha finca de fecha once de junio de dos mil uno.

**TERCERO:** Que la finca de la que se certifica, prescindiendo de afecciones fiscales, aparece **gravada** con las siguientes **CARGAS**:

**1.-** La **hipoteca** constituida a favor de la entidad **AP OXYGEN BIDCO S.À.R.L.**, con N.I.F. número N0305803I, **objeto del precedente procedimiento**, en garantía de un préstamo de a) SESENTA Y SEIS MIL EUROS del capital prestado; b) del pago de sus intereses por el plazo de seis meses, a razón del tipo inicial pactado o del que resulte, hasta el tope máximo establecido del ocho coma seiscientos cincuenta por ciento, de las variaciones, al alza o a la baja, convenidas; c) del pago de los intereses de demora por el plazo de dieciocho meses, a razón del tipo convenido del catorce, seiscientos cincuenta por ciento, y d) de la



cantidad de nueve mil setecientos euros para costas y gastos, por plazo que finalizará el día uno de noviembre de dos mil veintiséis, con un valor de subasta de ciento treinta y dos mil trescientos ochenta y un euros con setenta y seis céntimos de euro. Señalan como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el de la finca hipotecada. Formalizada a favor de Caixabank, S.A. en escritura otorgada en Ciudad Real, el día cuatro de octubre de dos mil once ante la Notario doña María Paz Canales Bedoya, inscrita por la inscripción 8ª de fecha siete de noviembre de dos mil once. CEDIDA a la mercantil AP OXYGEN BIDCO S.À.R.L., en escritura otorgada en Madrid, el día veintisiete de septiembre del año dos mil veinticuatro ante el Notario Don Manuel Richi Alberti, con el número 4022/2024 de protocolo, inscrita por la inscripción 10ª de fecha 14 de noviembre de dos mil veinticuatro.

Se hace constar expresamente que al margen de la citada inscripción 8ª de hipoteca **ha quedado extendida nota que acredita la expedición de la presente certificación.**

**CUARTO:** Que la hipoteca objeto del procedimiento se halla inscrita a favor de AP OXYGEN BIDCO S.À.R.L., **Entidad distinta a la ejecutante**, y se encuentra **VIGENTE Y SIN CANCELAR**, y los extremos contenidos en el asiento respectivo que conforme al artículo 130 de la Ley Hipotecaria son la base del procedimiento de ejecución incoado son los siguientes:

“URBANA: DOS.- Local comercial descrito en la inscripción 6ª y en la nota que consta al margen de la inscripción 1ª. LIBRE DE CARGAS. Libre de arrendamientos. La compañía mercantil denominada "Ancaial, Sociedad Limitada", B13112537, es dueña de la finca de este número por título de aportación según resulta de la inscripción 7ª, y ahora, constituye hipoteca sobre la finca de este número a fiador de la entidad mercantil denominada CAIXABANK, S. A. en adelante "la Caixa", con CIF número A08663619, en garantía de un préstamo que le ha sido conferido a los cónyuges Don Antonio Santos Cabañas Fernández y Doña Carmen Guerrero Nieto, con D.N.I./N.I.F. números 05.884.817-Z y 40.513.079-M respectivamente, formalizándose el presente préstamo hipotecario a tenor de las siguientes CLÁUSULAS FINANCIERAS PACTO PRIMERO. Capital del préstamo. La parte deudora recibe de "la Caixa", en este acto, a su entera satisfacción, mediante abono en cuenta, en concepto de préstamo mutuo, la cantidad de SESENTA Y SEIS MIL EUROS. Cada uno de los prestatarios que integran la parte deudora responde solidariamente del cumplimiento de las obligaciones contraídas en la escritura que motiva este asiento. La parte deudora consiente en que de la suma prestada se deduzcan las cantidades precisas para cancelar los gravámenes que afecten a la finca que en la escritura que motiva este asiento se hipoteca. PACTO SEGUNDO. Amortización. A.- Vencimiento final y devolución del préstamo. El plazo de vencimiento final del préstamo viene determinado por los pagos convenidos en este pacto. La parte deudora se obliga a la devolución del capital prestado mediante el pago de CIENTO OCHENTA CUOTAS sucesivas de amortización de capital e intereses, en adelante cuotas mixtas, de periodicidad mensual, que deberán ser satisfechas, por periodos vencidos contados de fecha a fecha a partir del día siguiente al último día de la fracción o en su caso, al último día de la última cuota de intereses pactada, o, en defecto de ambos, a partir del día de hoy -fecha de la escritura que motiva este asiento- el primer día del periodo siguiente al que correspondan. B.- Fecha de pago de la primera y de la última cuota mixta. La primera cuota mixta deberá hacerse efectiva el día uno de diciembre de dos mil once y la última el día uno de noviembre de dos mil veintiséis. No obstante, tales fechas deben entenderse sin perjuicio de la facultad reconocida a la parte deudora para interrumpir el periodo de carencia -durante el cuál sólo se satisfarán intereses- e iniciar el pago de las cuotas mixtas el día primero de cualquier periodo de pago. C.- Importe de las cuotas mixtas. El importe de



dichas cuotas resulta de la aplicación de la fórmula aritmética siguiente:  $a = C_0 \left[ \frac{r/m}{1 - [1 + r/m]^{-n}} \right]$ , siendo "a" la cuota mixta de amortización e intereses; "C o" el importe total del préstamo; "r" el tipo de interés nominal anual, en tanto por uno; "m", el número de periodos de liquidación del préstamo comprendidos en una año y "n", el número total de periodos de liquidación del préstamo. Las cuotas mixtas de un mismo período de revisión de intereses, en el sentido expresado en el Pacto Tercero B, serán constantes variando las de los distintos periodos de revisión en función de las oscilaciones del tipo de interés nominal anual aplicable. El importe de cada una de dichas cuotas correspondientes a la primera fase de interés del préstamo, será de quinientos nueve euros con noventa y siete céntimos de euro. D.- Amortización anticipada. I. La parte deudora podrá realizar amortizaciones anticipadas siempre que se encuentre al corriente de pago de lo debido con arreglo a la escritura que motiva este asiento y que el importe reembolsado sea igual o superior al cinco por ciento del capital inicial. II. La parte deudora satisfará a la entidad en el momento de la efectiva realización de la amortización una comisión por amortización anticipada del uno por ciento sobre el importe de dicha amortización. III. No obstante lo anterior, cuando concurra alguna de las siguientes: circunstancias: que la hipoteca recaiga sobre una vivienda y la parte deudora sea persona física o bien que la parte deudora sea persona jurídica y tribute por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el Impuesto de sociedades, no le será de aplicación a la parte deudora la comisión por amortización anticipada indicada, sino que satisfará a la entidad una compensación por desistimiento de la operación, ya sea por la cancelación parcial o total, que se devengará y liquidará en el mismo momento de su efectiva realización. El importe de dicha compensación será del cero, quinientos por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización se produzca en el plazo de cinco años a contar desde el día de hoy fecha de la escritura que motiva este asiento- del cero, doscientos cincuenta por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca a partir del día siguiente a aquél en que finalizó el plazo indicado en el párrafo a.-. IV. Las amortizaciones o cancelaciones parciales afectarán al importe de las cuotas de amortización remanentes, las cuales serán objeto de recálculo con arreglo a la fórmula aritmética anteriormente indicada una vez descontada la parte de capital amortizado. No obstante "la Caixa" y la parte deudora podrán pactar libremente otro sistema o modo de alterar el importe o número de las cuotas. PACTO TERCERO. Intereses Ordinarios. El capital del préstamo devengará intereses, pagaderos con la misma periodicidad establecida para las cuotas mixtas, a favor de "la Caixa", a tipos nominales anuales. Para la determinación de los tipos de interés aplicables se divide el plazo total del préstamo en dos fases. A.- Primera fase. La primera fase comprenderá desde hoy «fecha de la escritura que motiva este asiento- hasta el día treinta de abril de dos mil doce inclusive, siendo aplicable durante este período el tipo de interés nominal anual del cuatro, seiscientos cincuenta por ciento. B.- Segunda fase. La segunda fase comprenderá desde el día siguiente al de finalización de la primera hasta el día del vencimiento final del préstamo, subdividiéndose a su vez en periodos de revisión sucesivos de interés fijo de duración anual, contados de fecha a fecha a partir del inicio de la presente fase. Los tipos de interés nominal anual, que se aplicarán durante esta fase serán variables. C.- Devengo, liquidación y pago de los intereses. Los intereses pactados se devengarán y liquidarán el último día de cada periodo de pago pactado y deberán ser satisfechos, por periodos vencidos, el primer día del periodo siguiente. La parte deudora se obliga a pagar: 1º- La fracción de interés que se devengue desde hoy fecha de la escritura que motiva este asiento- hasta el día treinta y uno de octubre de dos mil once inclusive. Dichos intereses se devengarán día a día y la fórmula utilizada para su cálculo será la siguiente:  $I = c \cdot r \cdot t / 36500$ , siendo "I" la suma de intereses buscada; "c" el capital pendiente de amortización, "r" el tipo de interés nominal anual aplicable y "t" el número de días cuyos intereses deben calcularse. 2º- Cero cuotas consecutivas de intereses de la periodicidad pactada. 3º La parte de intereses comprendida en las cuotas mixtas No obstante a solicitud de la parte deudora podrá interrumpirse el periodo de carencia e iniciar el pago de las cuotas mixtas. La parte de intereses correspondiente a cada cuota mixta resultara de la aplicación de la fórmula aritmética siguiente:  $I = c \cdot r / n \cdot 100$ , siendo "I" el importe absoluto de los intereses del periodo, "c" el capital "n" el número pendiente de amortización al inicio de cada periodo; "r" el tipo de interés nominal anual aplicable en de periodos de liquidación del préstamo comprendidos en una año. Dicha fórmula será también aplicable para determinar la cuota de intereses durante el periodo de carencia Los intereses

correspondientes a los pagos que se hagan en fechas distintas de las previstas contractualmente por ejemplo por causa de vencimiento anticipado de amortización anticipada, etc se entenderán devengados día a día y liquidables en el momento de su efectiva realización. Su calculo se efectuara aplicando la fórmula Siguiete:  $I=c.r.t/36500$  siendo "I" la suma de intereses buscada "c" el capital pendiente de amortización, "r" el tipo de interés nominal anual aplicable y "t" el número de dias cuyos intereses deben calcularse Durante la primera fase del préstamo y en el supuesto de que no se interrumpa el periodo de carencia pactado la parte deudora satisfará los importes totales Siguietes: a.- mil setecientos cincuenta y cinco euros con ocho centimos de euro en concepto de intereses ordinarios b.- cuatro mil setenta y seis euros con un centimo de euro en concepto de capital intereses ordinarios, comisiones y gastos repercutibles determinables en el momento de la formalización de la escritura que motiva este asiento. PACTO TERCERO BIS. Tipo de interés variable. Segunda Fase. A- Tipo de Interés Nominal. El tipo de interés nominal aplicable en cada uno de los períodos de revisión de esta fiase será igual a la suma del Índice de Referencia y del Diferencial B- Índice de Referencia Adoptado. Es el "Tipo medio de los Préstamos Hipotecarios a más de tres años de Cajas de Ahorros" que se publica por el Banco de España con periodicidad mensual en el Boletín Oficial del Estado. Este Índice se define por el Anexo VIII apartado 2 de la Circular 8/90 del Banco de España como la media Simple de los tipos de interés medios ponderados de las operaciones de prestamo con garantía hipotecaria, a plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por el conjunto de Cajas de Ahorros en el mes al que se refiere el Índice, declarados al Banco de España de acuerdo con la norma segunda de la expresada circular El referido índice se tomará directamente, es decir, como si estuviera expresado en términos de interés nominal anual. El Índice de Referencia que se tendrá en cuenta, será el último publicado en el Boletín Oficial del Estado, al último día del segundo mes anterior al del inicio de cada período de revisión de la segunda fase, aunque en su publicación no se haya respetado la periodicidad prevista en la Resolución que lo define C- Índice de Referencia Sustitutivo. No obstante, en el supuesto de que en la fecha establecida para el cálculo del tipo de interés nominal anual correspondiente a cada período de interés de la segunda fase, hubiese transcurrido más de dos meses sin que el Índice de Referencia Adoptado se hubiese publicado en el BOE, se adoptará como Índice de Referencia el "Tipo activo de referencia de las Cajas de Ahorro" que se define en el Anexo VIII, apartado 4 de la Circular 8/90 del Banco de España, índice que se publica por el dicho Banco con periodicidad mensual en el Boletín Oficial del Estado El referido índice se tomará directamente, es decir, como si estuviera expresado en términos de interés nominal anual. La interrupción a su vez, durante un lapso de tiempo superior a dos meses de la publicación del Índice de Referencia Sustitutivo implicará la perduración de la aplicabilidad al préstamo del último tipo de interés nominal anual que haya Sido posible calcular. Si se reemprendiese la publicación en el BOE del Índice de Referencia Adoptado o del Sustitutivo volveran a utilizarse con preferencia del primero sobre el segundo para el calculo del tipo de interés nominal anual correspondiente al siguiente periodo de reyl5lon, determinado con arreglo al epigrafe. B- del pacto anterior. D- Diferencial. Es una magnitud porcentual invariable durante toda la vigencia del préstamo. El Diferencial es de uno, doscientos cincuenta puntos, para el Índice de Referencia Adoptado y de cero puntos, para el Sustitutivo. E- Comunicaciones. La comunicación a los interesados del Índice de Referencia se efectuará mediante anuncio a publicar en el Boletín Oficial del Estado y en el diario "La Vanguardia" dentro de la primera quincena del mes natural siguiente al de la fecha establecida en el epigrafe B- anterior de este pacto, lo que podrá acreditarse por cualquier medio admitido en Derecho. Los Índices de referencia quedarán acreditados por su publicación en el Boletín Oficial del Estado o bien por su justificación mediante certificación de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera o del Banco de España, así como también por cualquier otro medio admitido en Derecho. De no convenirle el nuevo tipo de interés aplicable en el siguiente período de revisión, la parte deudora deberá comunicarlo a "la Caixa" con, por lo menos, quince días naturales de anticipación sobre el del inicio del siguiente período de revisión, quedando obligada, en tal caso, a cancelar anticipadamente el préstamo en el plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de entrada en vigor del nuevo tipo, durante cuyo plazo los intereses se satisfarán al tipo nominal anual anterior. Transcurrido dicho plazo sin haberse cancelado el préstamo "la Caixa" podrá darlo por vencido y reclamar judicialmente tanto el préstamo como las demás responsabilidades accesorias a él inherentes. F.- Límite



a la variación del tipo de interés aplicable. A efectos hipotecarios, tanto respecto de la parte deudora como de terceros, el tipo máximo que puede alcanzar el interés nominal anual aplicable al préstamo, durante la fase sujeta a intereses variables, será del ocho, seiscientos cincuenta por ciento. A efectos obligacionales tal limitación del tipo de interés no existirá respecto de la parte deudora, cuya responsabilidad, conforme a la Ley, será por tanto ilimitada. PACTO CUARTO. Comisiones. Se estipulan, a favor de "la Caixa" y a cargo de la parte deudora, las comisiones siguientes: A.- Comisión de apertura sobre el capital del préstamo, a satisfacer en este acto y por una sola vez, que asciende a la cantidad de cuatrocientos cincuenta euros con setenta y seis céntimos de euro. B.- Comisión de subrogación en la deuda personal hipotecaria sobre el capital del préstamo pendiente de amortización al efectuarse la subrogación, en cuyo momento deberá satisfacerse, por el nuevo deudor: uno por ciento, con un mínimo de cuatrocientos cincuenta euros con setenta y seis céntimos de euro. C.- Comisión de gestión de reclamación de impagados de treinta euros por cada cuota pactada que resulte impagada a su vencimiento, a satisfacer en el momento en que se genere la 'primera reclamación por escrito solicitando su regularización, sin perjuicio del derecho de "la Caixa" a modificar el importe de la misma, siempre que la referida modificación haya sido debidamente comunicada al Banco de España, publicada en la Tarifa de Comisiones de "la Caixa" y oportunamente comunicada al cliente con antelación razonable a su aplicación. D.- Comisión de estudio sobre el capital del préstamo, a satisfacer en este acto y por una sola vez, que asciende a la cantidad de trescientos treinta euros. PACTO QUINTO Gastos a cargo de la parte deudora. La parte deudora asume el pago de los gastos de tasación del inmueble hipotecado, de todos los demás gastos y tributos derivados de la escritura que motiva este asiento, de los actos y contratos que en la misma se formalizan y de su inscripción en el Registro de la Propiedad, y de los originados por cuantos otorgamientos sean precisos para que este documento y el de su cancelación tengan acceso al citado Registro incluso los causados por las cartas de pago total o parcial del préstamo, de los derivados de la gestión de las correspondientes escrituras para su inscripción en el referido Registro, así como de los honorarios de letrado y derechos de procurador, en caso de reclamación judicial con imposición de costas al deudor. PACTO SEXTO. Intereses de demora. En caso de no satisfacerse a "La Caixa", a su debido tiempo, las obligaciones pecuniarias derivadas del préstamo, incluso las nacidas por causa de vencimiento anticipado, las sumas adeudadas, con indiferencia de que se haya iniciado o no su reclamación judicial, producirán intereses de demora desde el día siguiente, inclusive, a aquél en que la falta de pago se haya producido hasta el día en que se realice el pago, al tipo de interés nominal anual del veinte, quinientos por ciento, tipo de interés que se establece a efectos obligacionales. Los intereses de demora se devengarán y liquidarán día a día. Los intereses devengados y no satisfechos serán capitalizados de conformidad con lo previsto en el artículo 317 del Código de Comercio. El importe absoluto de los intereses de demora, cuando se devenguen, se obtendrá aplicando la fórmula aritmética siguiente:  $I=c \cdot r \cdot t/36500$  siendo "I" el importe absoluto de los intereses de demora, "c" el montante impagado, "r" el tipo de interés nominal anual de demora aplicable y "t" el número de días transcurridos desde aquél en que la falta de pago se produjo hasta el día en que satisfaga el débito. No obstante, a efectos hipotecarios, tanto respecto de la parte deudora como de terceros, el tipo garantizado de interés de demora nominal anual aplicable al préstamo, será del catorce, seiscientos cincuenta por ciento. PACTO SEXTO BIS. Causas de resolución anticipada. Sin perjuicio de lo estipulado en los restantes pactos del presente contrato, la Caixa" podrá resolverlo y exigir por anticipado el inmediato pago de la totalidad de las cantidades que acredite, en cualquiera de los siguientes supuestos: 1.- En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de pago de capital e intereses derivadas del mismo. 2.- Si no se pagase a su debido tiempo las contribuciones, impuestos, arbitrios y tasas que graven la finca, así como los gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal, en su caso, y cualesquiera otros que gozasen de preferencia legal de cobro sobre la hipoteca. 3.- Si la finca estuviera afectada por alguna carga o gravamen, no conocido en este momento o formalizado con posterioridad, que tuviera rango registral prioritario a la hipoteca que se constituye en la escritura que motiva este asiento, a excepción de las afecciones al pago del Impuesto provocadas por esta misma escritura o por cualquiera otra previa de igual fecha. Si, por cualquier causa, disminuyera en la cuarta parte o más el valor de la garantía hipotecaria que en la escritura que motiva este asiento se constituye, si tal disminución, con relación al valor de tasación pericial hecho constar en la escritura que

motiva este asiento, resulta de nueva valoración practicada de conformidad con la normativa del Mercado Hipotecario. 5.- En el supuesto del epígrafe E.- Comunicaciones, del "pacto tercero bis. Tipo de Interés Variable". 6.- Si la escritura que motiva este asiento no llegare a inscribirse en el Registro de la Propiedad dentro del plazo de seis meses, a contar desde el día de hoy «fecha del otorgamiento de la escritura que ahora se inscribe», por causa imputable a la parte deudora. 7.- Si la finca fuese arrendada por un plazo superior al señalado para el vencimiento final del préstamo, o con establecimiento de renta que pudiera disminuir gravemente el valor de la garantía, entendiéndose que concurre dicha última circunstancia cuando no se estipule cláusula de estabilización o cuando, pactándola: 1.- La renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un cincuenta por ciento más, no cubra la responsabilidad total asegurada con la hipoteca; o bien, II.- la renta mensual no cubra la cuota mensual correspondiente de amortización de capital y pago de intereses. Esta causa de resolución será de aplicación a los arrendamientos de viviendas excluidos del principio de purga en la ejecución forzosa el artículo 13 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Si la parte deudora o cualquiera de sus integrantes o de los fiadores, en su caso: incumpliesen cualquier otra obligación líquida y exigible contraída con "la Caixa" o incurriesen en morosidad frente a otros acreedores, o padeciesen embargo sobre sus bienes, se alzasen con los mismos o los liquidasen, y la concurrencia de cualquiera de las anteriores circunstancias revelare un deterioro significativo de su solvencia o de su capacidad de pago. No obstante, la circunstancia a la que se refiere el apartado b.- no será de aplicación si la parte deudora o cualquiera de sus integrantes o de los fiadores, en su caso, constituyen nuevas garantías suficientes. 9.- Si la parte deudora o cualquiera de sus integrantes o de los fiadores fuesen declarados en concurso o presentasen solicitud de concurso voluntario o fuese admitida a trámite la solicitud de su concurso necesario. 10.- Si, cuando la parte deudora o cualquiera de sus integrantes o de sus fiadores sean personas jurídicas o personas físicas que hayan concertado el presente contrato en su condición de empresarios, comerciantes o profesionales, concurriese en cualquiera de ellos alguno de los siguientes supuestos: Si incumpliesen las obligaciones de información económica o no depositaren sus cuentas anuales en el Registro Mercantil, en caso de estar legalmente obligados a hacerlo, Si no estuvieren al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social o con sus trabajadores, Si incurriesen en causa legal de disolución. Si los resultados de su explotación arrojasen pérdidas o si se hallasen en situación de fondos propios negativos. Si los actuales socios o partícipes en el capital de la sociedad que interviene como parte deudora o cualquiera de sus integrantes o fiadoras transmitiesen total o parcialmente, por cualquier causa, título, negocio o acto, su participación o si éstos perdieren el control de los órganos de administración de la sociedad o si en virtud de contrato o de otro modo resultase que un tercero o terceros pueden directa o indirectamente determinar la gestión y política de dicha sociedad o la composición de la mayoría de su órgano de administración. Si se constituyesen o ampliases garantías reales sobre bienes del patrimonio de la parte deudora o cualquiera de sus integrantes o de los fiadores en aseguramiento de cualesquiera obligaciones, actuales o futuras, excepto cuando se trate de gravámenes que garanticen exclusivamente la financiación de la adquisición o la construcción de los propios bienes objeto de la garantía. Esta causa de resolución no será de aplicación a las garantías que se formalicen una vez transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación fehaciente a "la Caixa" de la intención de constituir las sin que ésta haya exigido la previa o simultánea constitución de una garantía equivalente para asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato o, en caso del tal exigencia, cuando se haya constituido la garantía requerida. La expresada notificación deberá ser necesariamente entregada en la oficina de "la Caixa" donde esté domiciliado el pago de las obligaciones a cargo de la parte deudora. CLÁUSULAS GENERALES. PACTO SEPTIMO. Domicilio de Pago. El pago de las cuotas de intereses y de las cuotas mixtas se efectuará a través del depósito de dinero asociado abierto en cualquiera de las oficinas de "la Caixa" que la parte deudora indique y del que resulte ser titular única o indistinta. No obstante, la parte deudora autoriza irrevocablemente a "la Caixa" para compensar las obligaciones vencidas, ordinaria o anticipadamente, y no satisfechas, derivadas de este contrato con los derechos de crédito que ostentase frente a la misma por causa de la titularidad individual, entre sí o junto con terceros de cualquier depósito en efectivo, a la vista o a plazo. En caso de cotitularidad indistinta o solidaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 1143 del Código Civil, la



compensación podrá alcanzar a la totalidad del depósito. En caso de depósitos a plazo, su saldo se reputará vencido y exigible a efectos de compensación. Asimismo, dicha autorización se extiende a la venta o realización de los valores de los que fuesen titulares en cualquier depósito, cuenta o expediente de valores de "la Caixa", efectuándose la compensación con cargo al producto obtenido. En todo caso, la compensación se notificará oportunamente a quien corresponda PACTO OCTAVO CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. En garantía del pago a "La Caixa": a.- del capital prestado en la cantidad de SESENTA Y SEIS MIL EUROS; b.- del pago de sus intereses por el plazo de seis meses, a razón del tipo inicial pactado o del que resulte, hasta el tope máximo establecido, de las variaciones, al alza o a la baja, convenidas; c.- del pago de los intereses de demora por el plazo de dieciocho meses, a razón del tipo convenido, y d.- de la cantidad de NUEVE MIL SETECIENTOS EUROS para costas y gastos, la mercantil "Ancaaiial, Sociedad Limitada", a través de su representante, sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada de la parte deudora, constituye hipoteca a favor de "La Caixa" sobre la finca de este número, que la acepta. PACTO NOVENO. Extensión de la garantía. Con la finca que se hipoteca quedan asimismo hipotecados cuantos elementos, bienes y derechos se enumeran en los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y además, por pacto expreso, los enumerados en el artículo 111 de la Ley, los terrenos agregados y los edificios construidos donde antes no los hubiere, en cualquier caso sin perjuicio de lo establecido en el artículo 112 de dicha Ley. El hipotecante no deudor concede a "la Caixa" derecho y mandato expreso para el percibo de las indemnizaciones por siniestro o expropiación forzosa directamente de la compañía aseguradora o de la Administración, para aplicarlas, hasta donde alcancen, a la extinción total o parcial del préstamo y de las obligaciones que del mismo derivan, "la Caixa" hará entrega al hipotecante del sobrante de la indemnización, si lo hubiese. PACTO DÉCIMO. Acción judicial. Si "la Caixa" recurriera a la vía judicial para hacer efectivo su derecho a la recuperación del débito, podrá ejercitar, a su elección, la acción declarativa o cualquier clase de acción ejecutiva que le competa, en especial las que recaigan sobre el bien hipotecado, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en las normas que las regulan. Aunque la cantidad prestada es líquida desde la formalización de la presente operación, las partes acuerdan que, en caso de reclamación judicial, "la Caixa" podrá acompañar a la correspondiente demanda, certificación del débito exigible intervenida por fedatario público, sin que ello signifique la alteración de la naturaleza del préstamo. Los comparecientes, a efectos de la ejecución especial hipotecaria del artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil: 1. Tasan la finca hipotecada, a efectos de subasta, en la cantidad de CIENTO TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO. 2. Señalan como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el de la finca hipotecada. En caso de optar por la ejecución ordinaria de la hipoteca, las partes convienen expresamente que el valor a efectos de subasta de la finca no será el determinado en el apartado 1 anterior sino el tasado a tal efecto por perito designado conforme a lo establecido en los artículos 637 concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. PACTO UNDÉCIMO. Venta extrajudicial del bien hipotecado. En caso de incumplimiento de la obligación garantizada "la Caixa" podrá también reclamar el préstamo y cuantos derechos del mismo a su favor dimanen, mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme a lo prevenido en el artículo 1858 del Código Civil y en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, a cuyo fin se establece como valor de tasación de la finca hipotecada y se señala como domicilio para la practica de emplazamientos, requerimientos y notificaciones, incluso de tasación de costas y liquidación de intereses y gastos, el mismo establecido en el "Pacto Décimo Acción judicial". La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. A tal objeto, el hipotecante no deudor designa a "la Caixa" como mandataria, a los efectos del otorgamiento de la escritura de venta de la finca. PACTO DUODECIMO. Otras garantías. La parte deudora en caso que resulte disminuida su solvencia por cualquier causa o quien se subroga en las obligaciones de aquélla derivadas del préstamo si su solvencia fuere inferior a la de la parte deudora, quedan obligadas a aportar garantías reales o personales constituidas por aquéllas o por un tercero, por vía de superposición de garantía unilateral o bilateral, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato. PACTO DECIMOTERCERO. Seguro de la finca hipotecada. El hipotecante no deudor se obliga a tener la finca que se hipoteca asegurada de daños, incluido el riesgo de incendio, en compañía de notoria solvencia, durante toda la vigencia del préstamo, en las condiciones establecidas en las normas reguladoras del Mercado Hipotecario, con expresa designación

de "la Caixa" como beneficiaria del seguro. Entre las condiciones de la póliza, deberá figurar la obligación del asegurador de notificar a "la Caixa" la falta de pago de la prima así como cualquier modificación o incidencia que afecte al seguro. PACTO DECIMOQUINTO. Transmisión de la finca y subrogación en la deuda personal hipotecaria. En el caso de enajenación de la finca hipotecada, por cualquier título, únicamente se entenderá aceptada la subrogación del nuevo titular en las obligaciones personales derivadas del presente préstamo hipotecario si "la Caixa" deja transcurrir, sin negar aquélla, más de treinta días naturales a partir de aquél en que queden cumplidas fehacientemente las dos condiciones siguientes: A.- Traslado a "la Caixa" de copia auténtica del documento público de adquisición, inscrito en el Registro de la Propiedad, en el que conste que el capital del préstamo aún no amortizado se descuenta del total precio de la transmisión, así como que el adquirente asume la deuda personal dimanante del préstamo hipotecario que grava la finca, acepta el contenido de la escritura que motiva este asiento, copia de la cual manifieste obrar en su poder, y se obliga al cumplimiento de todos sus pactos y condiciones. En caso de que la escritura de compraventa no contenga todas las especificaciones exigidas en el párrafo anterior o que las contenga erróneamente, será preciso que se otorgue y presente a "la Caixa" la pertinente escritura de subsanación o rectificación. En este supuesto, los efectos subrogatorios dependerán del traslado a "la Caixa" de ambas escrituras. B.- Presentación a "la Caixa" del recibo, debidamente satisfecho, correspondiente al último vencimiento del préstamo hipotecario, junto con orden de pago de los recibos sucesivos, suscrita por el nuevo titular, disponiendo su cargo en depósito abierto en "la Caixa". PACTO DECIMOSEPTIMO. Convenios concursales La adhesión o el voto favorable de "la Caixa" a un convenio concursal del deudor principal o, en su caso, de cualquiera de sus integrantes, de algún fiador, o de quienes hubiesen constituido derechos reales de garantía, cualquiera que fuese el contenido de tal convenio, incluso si implicase quitas y/o esperas hasta el máximo legal, no o-bastará en modo alguno a la plena e inalterada subsistencia de los derechos de aquélla frente a los obligados o garantes no concursados, los cuales consienten expresamente dicha adhesión o voto favorable y no podrán invocar ni la aprobación ni los efectos del convenio en perjuicio de "la Caixa". En su virtud, INSCRIBO a favor de CAIXABANK, S. A., su derecho de hipoteca sobre la finca de este número en los términos expresados. Así resulta de escritura otorgada en Ciudad Real, el día cuatro de octubre de dos mil once ante la Notario Doña María Paz Canales Bedoya, copia de la cual se presentó telemáticamente en este Registro a las quince horas y cuarenta y ocho minutos del día cuatro de octubre de dos mil once, según el asiento número 1149 del Diario 149, habiéndose presentado en este Registro primera copia de la misma en soporte papel el día cuatro de noviembre de dos mil once, en la que consta la liquidación del Impuesto, archivándose carta de pago. Ciudad Real, a siete de noviembre de dos mil once. Firmado y rubricado."

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

1º.- Que la finca registral 37.733 se encuentra inscrita a favor de la sociedad contra la que se sigue el procedimiento.

2º.- Que la hipoteca se encuentra inscrita a favor de Entidad distinta a la ejecutante.

3º.- Que las cifras garantizadas por la hipoteca por cada uno de los conceptos son las que constan en el asiento transcrito, observándose que en el mandamiento presentado se ha incorporado una sola cantidad por principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, por lo que en su momento habrá de desglosarse dicha suma para dar cumplimiento a los preceptos citados y pueda procederse a la cancelación de las cargas posteriores, si las hubiere en su momento.

**SEXTO:** Que en el Diario de Operaciones a la fecha de expedición de la presente certificación, no hay documento alguno pendiente de



inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de la que se certifica.

Y PARA QUE CONSTE, en virtud de mandamiento judicial, extiendo la presente que firmo en Ciudad Real al día de la fecha y antes de la apertura de su Libro Diario.

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales, salvo en su caso, el suministro de la publicidad formal.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestorías/Asesorías, otros Registros, Notarios y Jueces, Administraciones Públicas.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por CRISTINA CALVO SÁNCHEZ registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 1 CIUDAD REAL a día diecinueve de noviembre del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 21301227EC402FD4

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. : 21301227EC402FD4