

JOSÉ SORIANO RAMÍREZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO NUMERO DOS DE RUBÍ, PROVINCIA DE BARCELONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.-

CERTIFICO:

Que en vista del mandamiento que antecede he examinado en lo necesario los libros del archivo de este Registro de la Propiedad a mi cargo, de los cuales resulta:

Que al Tomo: 1291 Libro: 1291 Folio: 26 Inscripción: 4, aparece inscrita la **FINCA NÚMERO 44448 DE RUBI, CODIGO REGISTRAL UNICO: 08154000495754**, cuya descripción es la siguiente:

DESCRIPCION:

URBANA: NÚMERO TRECE.- Local comercial en planta baja, del edificio sito en Rubí, **calle Sant Gaietà, número cuarenta y nueve**. Tiene una **superficie construida de cincuenta y ocho metros noventa decímetros cuadrados y una superficie útil de cincuenta metros veinte decímetros cuadrados**, sin distribución interior. **LINDA:** frente, tomando como tal su puerta de entrada, con chaflán de las calles Sant Gaietà y Sabadell; derecha entrando, con vestíbulo de acceso al edificio y sala de máquinas del ascensor; y fondo, con casa de Leureano Ruiz Díaz y Andrés Ruiz Ramírez. **CUOTA: Nueve enteros por ciento.**

La posible 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, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con catastro.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION (Arts.9 L.H. y 3-1 L.C. introducido por la Ley 13-2015 de 24 de Junio): No coordinado con catastro.

TITULARIDAD:

Que la citada finca aparece inscrita a favor de **EUDA EDITORES SOCIEDAD LIMITADA** con NIF/CIF **B61675039** es titular **de la totalidad del pleno dominio**, por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario de Barcelona, Enrique Peña Felix, el día 08 de marzo de 2006, con n° de protocolo 1571/2006.

Inscripción: 4^a Tomo: 1.291 Libro: 1.291 Folio: 26 Fecha: 08 de abril de 2006.

CARGAS:

DE PROCEDENCIA

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N° 1610 RUBI.

Limitaciones resultantes del Régimen de Propiedad Horizontal.-

PROPIAS DE LA FINCA



C.S.V. : 20815412EEEEB27D

HIPOTECA a favor de "**CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES**", respondiendo la finca de este número de: **SETENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS como principal del préstamo**; del pago de sus intereses remuneratorios al tipo máximo del once por ciento anual, durante tres anualidades, siendo su tipo inicial del tres enteros veinticinco centésimas por ciento, y que ascienden a la cantidad de veintitrés mil ciento ochenta y dos euros con cincuenta céntimos; de la cantidad de diez mil quinientos diecisiete euros con setenta y un céntimos para costas y gastos en perjuicio de tercero; y de la cantidad de quince mil cuatrocientos cincuenta y cinco euros para intereses de demora, asimismo en perjuicio de tercero, al tipo resultante de incrementar en cinco puntos el que como nominal de la operación esté vigente en el momento de producirse el impago, entendiéndose que, en ningún caso, los intereses remuneratorios más los de demora podrán exceder del equivalente a cinco anualidades de interés y que en caso de que excediera se reducirán los de demora en el importe excedido. Por un **PLAZO** de veintiocho años, a partir del día dieciséis de julio de dos mil cuatro, que finaliza el día dieciséis de julio de dos mil treinta y dos. Fue constituida mediante una escritura autorizada por el Notario de Olesa de Montserrat, Leopoldo García Oquendo, el día dieciséis de julio de dos mil cuatro, **que motivó la inscripción 2ª**, de fecha ocho de septiembre de dos mil cuatro, de la finca 44448, al folio 25 del Tomo-Libro 1291.-

EXPEDIDA la **certificación** de cargas prevista en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en fecha 19 de mayo de 2021, en relación a la hipoteca de la **inscripción 2ª -modificada por la 3ª, subrogada por la 5ª y cedida por la 6ª-**, de la finca de este número, en mérito del Procedimiento de Ejecución Hipotecaria número **856/2.018-3** seguido en el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION 8 DE RUBI, a instancia de BTL Ireland Acquisitions III DAC contra Euda Editores, S.L., según mandamiento expedido por el citado Juzgado, el tres de marzo del año dos mil veintiuno, junto con mandamiento adicional de fecha 12 de mayo de 2021.

MODIFICADAS LAS CONDICIONES DE LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA INSCRIPCIÓN 3ª.

TRASMITIDA LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA INSCRIPCIÓN 5ª

MODIFICACIÓN de la hipoteca de la inscripción 2ª por la inscripción 3ª quedando de la siguiente manera:

La relacionada hipoteca fue **MODIFICADA** mediante una escritura autorizada por el Notario de Olesa de Montserrat, Leopoldo García Oquendo, el veinticuatro de octubre de dos mil cinco, **que motivó la inscripción 3ª**, de fecha veintisiete de febrero de dos mil seis, de la finca 44448, al folio 25 del Tomo 1291, Libro 1291.-

TRASMITIDA LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA INSCRIPCIÓN 5ª

En virtud de acta autorizada por el Notario de Sabadell, Javier Micó Giner, el día cuatro de mayo de dos mil dieciocho -complementada por otra autorizada por el mismo Notario, el día siete de mayo de dos mil dieciocho-, **que motivó la inscripción 5ª**, de fecha diecisiete de mayo de dos mil dieciocho, de la finca 44448, al folio 215 del Tomo-Libro 1578, se practicó el cambio de titularidad del referido préstamo hipotecario a favor de "**BANCO DE SABADELL, S.A.**", por adquisición a título de segregación, cesión y traspaso.-

TRASMITIDA LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA INSCRIPCIÓN 6ª

Afecta al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse, estando no sujeta al Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. Según nota al margen de la insc/anotac. 5 de fecha 17 de mayo de 2018.

Afecta al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse, estando no sujeta al Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. Según nota al margen de la insc/anotac. 5 de fecha 17 de mayo de 2018.

SE SUBROGA en la posición del acreedor de la hipoteca de la inscripción 2ª, modificada por la 3ª, fusionada por la 5ª de esta finca la entidad "**BTL IRELAND ACQUISITIONS III DAC**", quedando de la siguiente manera:



C.S.V. : 20815412EEEEB27D

En escritura autorizada por el Notario de Madrid, Antonio Morenés Gilés, el día once de diciembre de dos mil veinte, que motivó la inscripción 6ª, de fecha dos de marzo de dos mil veintiuno, de la finca 44448, al folio 215 del Tomo-Libro 1578, la entidad "BANCO DE SABADELL S.A" **CEDIÓ** la hipoteca de la inscripción 2ª, modificada por la 3ª y fusionada por la 5ª a "**BTL IRELAND ACQUISITIONS III DAC**".-

Afecta al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse, en su caso, por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, queda liberada por la cantidad de 1.505.349,92 euros. Según nota al margen de la insc/anotac. 6 de fecha 02 de marzo de 2021.

LA HIPOTECA DE LA INSCRIPCION 2ª -MODIFICADA POR LA 3ª, SUBROGADA POR LA 5ª Y CEDIDA POR LA 6ª- SE ENCUENTRA EN LA ACTUALIDAD **SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR**; DICHA HIPOTECA APARECE INSCRITA CON EL **PACTO DE VENCIMIENTO ANTICIPADO** CUANDO LA PARTE PRESTATARIA NO ABONE A SU CORRESPONDIENTE VENCIMIENTO CUALQUIERA DE LAS CUOTAS DE PAGO DE INTERESES Y AMORTIZACION DE CAPITAL, SIENDO EL DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS EL DE LA AVDA. JUAN CARLOS I, 4, LOCAL 11 DE GAVA, cuya inscripción literal es la siguiente:

"URBANA: NUMERO TRECE.- Local comercial en planta baja, del edificio -en construcción- sito en Rubí, calle Sant Gaietà, número cuarenta y nueve, descrita en la inscripción 1ª. CARGAS: 1) Limitaciones resultantes del régimen de Propiedad Horizontal. 2) Hipoteca de la inscripción 23ª, novada por la 26ª de la finca 1610. 3) Notas fiscales al margen de las inscripciones 20ª, 21ª, 23ª, 24ª, 25ª, 26ª y 27ª de la finca 1610. 4) Nota fiscal al margen de la inscripción 1ª. La compañía "CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES BRITZA, S.L.", ADQUIRIÓ esta finca en propiedad horizontal, a título de división, según la inscripción 1ª; y en escritura otorgada ante el Notario de Olesa de Montserrat, Leopoldo García Oquendo, el día dieciséis de julio de dos mil cuatro, CONSTITUYE HIPOTECA sobre la misma, junto con doce fincas más, a favor de la entidad "CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES", en garantía de la devolución del principal global del préstamo de UN MILLON TRESCIENTOS DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS, y responsabilidades accesorias, **RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NUMERO DE:** SETENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS como principal del préstamo; del pago de sus intereses remuneratorios al tipo máximo del once enteros por ciento anual, durante tres anualidades, siendo su tipo inicial del tres enteros veinticinco centésimas por ciento, y que ascienden a la cantidad de veintitrés mil ciento ochenta y dos euros con cincuenta céntimos; de la cantidad de diez mil quinientos diecisiete euros con setenta y un céntimos para costas y gastos en perjuicio de tercero; y de la cantidad de quince mil cuatrocientos cincuenta y cinco euros para intereses de demora, asimismo en perjuicio de tercero, al tipo resultante de incrementar en cinco puntos el que como nominal de la operación esté vigente en el momento de producirse el impago, entendiéndose que, en ningún caso, los intereses remuneratorios más los de demora podrán exceder del equivalente a cinco anualidades de interés y que en caso de que excediera se reducirán los de demora en el importe excedido. La parte deudora se compromete a reintegrar el principal del préstamo en el plazo de VEINTIOCHO AÑOS, de los cuales los tres primeros serán de carencia sin que deba amortizarse principal. Finalizada la carencia, se deberá amortizar el principal del préstamo mediante el pago de trescientas cuotas mensuales, la última de ellas el día dieciséis de julio de dos mil treinta y dos. A los solos efectos de subasta, no de reconocimiento como precio de mercado, se tasa la finca de este número en ciento cinco mil trescientos



C.S.V. : 20815412EEEEB27D

setenta y cinco euros. Se fija como domicilio de la parte hipotecante, a efectos de requerimientos y notificaciones, el sito en la Avenida Juan Carlos I, número 4, local 11, 08850 de Gavà. En su virtud, INSCRIBO a favor de la entidad "CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES" su derecho de hipoteca sobre esta finca. La inscripción EXTENSA es la 2ª de la finca 44.446, folio 21, de este Tomo-libro. Rubí, a ocho de septiembre de dos mil cuatro.-"

"La hipoteca de la inscripción 2ª, a favor de la "CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES", domiciliada en Vilafranca del Penedès, Rambla de Nostra Senyora, número 2, con CIF número G08169807 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al folio 1, del Tomo 22.093, hoja número B-31.131, queda MODIFICADO por cuanto dicha entidad y la compañía "CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES BRITZA, S.L.", domiciliada en Gavà, calle Lluís Dalmau, número 4, con CIF número B62473343 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 33.301, folio 30, hoja número B-229.035, actual titular de esta finca -que se halla libre de arrendatarios-, por propiedad horizontal, según la inscripción 1ª, así lo han acordado, lo que llevan a efecto de conformidad con las siguientes CLAUSULAS: Primera.- Las partes modifican solo respecto de esta finca y otras cuatro el pacto "1 BIS CUENTA ESPECIAL", el cual en lo sucesivo, tendrá la siguiente redacción: 1 BIS CUENTA ESPECIAL: El prestatario podrá disponer del noventa por ciento -en lo sucesivo "el porcentaje A"- del principal del préstamo, ingresado en la cuenta especial, de la siguiente manera: "El porcentaje A" del principal del préstamo, podrá ser dispuesto por el prestatario en la misma proporción al porcentaje de obra que acredite haber efectuado en la construcción que se hipoteca. Ello se acreditará mediante Certificaciones de Obra suscritas por la sociedad de Tasación que ha efectuado la valoración a efectos de Mercado Hipotecario de la finca objeto de la presente hipoteca, siendo los gastos de obtención de dichas certificaciones a cuenta y cargo del prestatario. No obstante, en el supuesto que la construcción de la finca que se hipoteca esté sujeta al régimen de garantías establecidas en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, Caixa Penedès podrá exigir como condición previa a autorizar cualquier disposición de la cuenta especial a realizar por el prestatario, que éste acredite: a) que ha concertado, aún de forma provisional, con una compañía aseguradora de reconocida solvencia, un contrato de seguro en garantía de los daños a los que se refiere el artículo 19,1,c) de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación; b) que ha concertado con una entidad de control de calidad de la edificación la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra; c) que ha dado ordenes expresas a dicha entidad a facilitar a Caixa Penedès una copia de los informes de seguimiento de obra que emita, quedando facultada Caixa Penedès para requerir en cualquier momento, ya sea al propio prestatario o la entidad de control de calidad, una copia de los informes de constante referencia. En tanto no se reciban por Caixa Penedès los referidos informes de seguimiento de obra, Caixa Penedès podrá negarse a autorizar disposiciones de la cuenta especial. Asimismo, en el caso de que la entidad de control de calidad de la edificación hiciera constar algún tipo de reserva en dichos informes, Caixa Penedès también podrá negarse a autorizar disposiciones de la cuenta especial hasta tanto no se subsanen, a criterio de la entidad de control, los defectos observados. El restante diez por ciento del principal del préstamo -en lo sucesivo "el porcentaje B"-, será disponible cuando, una vez acreditado por el prestatario que se ha otorgado la correspondiente Acta Notarial de Finalización de Obra, en la que deberán constar testimoniados la constitución de los seguros exigibles al amparo de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se formalice la venta con subrogación a terceros de las viviendas edificadas. Tal disposición se formalizará mediante la intervención de Caixa Penedès en el título traslativo del dominio en el que el prestatario manifestará haberlo percibido. Ni la entidad depositante, ni nadie en su nombre, si no cumplen las condiciones a las que queda sujeta su disponibilidad, ni terceros en ejercicio de derechos, podrán disponer ni en todo ni en parte del saldo de dicha cuenta especial ni retenerlo, el cual queda afecto, exclusivamente, a asegurar la suficiencia legal y económica de la garantía establecida y la finalidad de financiación pactada en el documento que se inscribe. Caixa Penedès únicamente reconocerá como titular de la cuenta especial a la parte prestataria o



C.S.V. : 20815412EEEEB27D

sus herederos. El prestatario se compromete específicamente a desarrollar la obra de forma tal que el importe total del préstamo sea disponible antes de finalizar el período que se pactará como de carencia. De no cumplirse el compromiso que se contiene en este párrafo, el saldo que pudiera existir en la cuenta especial rebajará el importe del préstamo al principal efectivamente dispuesto, el cual deberá ser reintegrado en la forma que se expondrá en el pacto de amortización.

Tercera Bis.- Ejecución Extrajudicial de la Hipoteca.- En el supuesto de falta de cumplimiento de las obligaciones garantizadas y sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan a la Caixa Penedès para la reclamación de la deuda y la ejecución de los bienes hipotecados, las partes acuerdan expresamente que Caixa Penedès podrá reclamar también el cumplimiento de dichas obligaciones mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1858 del Código Civil y al artículo 129 de la Ley Hipotecaria. La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario, a cuyo fin: a) La parte deudora e hipotecante designa a la Caixa Penedès como mandataria, a los efectos del artículo 234-3º del Reglamento Hipotecario; b) Las partes tasan la finca de este número a los efectos de la venta extrajudicial como precio que sirva como tipo de subasta, en la cantidad de ciento cinco mil trescientos setenta y cinco euros; y c) La parte deudora e hipotecante señalan como domicilio para la práctica de emplazamientos, requerimientos y notificaciones, incluso de tasación de costas y liquidación de intereses y gastos, el sito en Gavà, Avenida Juan Carlos I, número 4, local 11. Quinto.- Las partes manifiestan expresamente su aceptación a la modificación efectuada en el documento que se inscribe, reconociendo y aceptando que ello no supone novación extintiva de las condiciones pactadas, que en nada afecta a los restantes pactos y condiciones contempladas en las mismas y que con la suscripción del documento que se inscribe quedan ratificadas. REPRESENTACION: La "CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES" ha estado representada por Miquel Ortega Montejano, mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes y vecino de Cerdanyola del Vallès y Joaquim Via Comamala, mayor de edad, con domicilio profesional en Castellbisbal, con facultades que les resultan de escrituras otorgadas en Vilafranca del Penedès, el día 26 de enero de 2004, ante su Notario Francisco Javier Ferreres Ortí, que causaron las inscripciones 159 y 162 en el Registro Mercantil, que en lo necesario se transcriben. La compañía "CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES BRITZA, S.L." ha estado representada por su Adminsitadora Penélope Jiménez Lucas, mayor de edad, de condición civil catalana, soltera y vecina de Cubelles, nombrada por plazo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Enrique Peña Félix, el 11 de noviembre de 2004, inscrita en el Registro Mercantil. En su virtud, INSCRIBO la referida MODIFICACION de la hipoteca de la inscripción 2ª, en los términos expresados. Así resulta del Registro y de escritura autorizada por el Notario de Olesa de Montserrat, Leopoldo García Oquendo, el veinticuatro de octubre de dos mil cinco, extracto de la cual fue presentado por telefax a las trece horas quince minutos del día veinticuatro de octubre de dos mil cinco, según el asiento 1123 del Diario 22. Rubí, a veintisiete de febrero de dos mil seis.-".

NOTIFICACIONES: Al no existir cargas posteriores a la ejecutada no se practican las notificaciones reglamentarias a los acreedores posteriores.

DOCUMENTOS RELATIVOS A LA FINCA, PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:
NO hay documentos pendientes de despacho.



C.S.V. : 20815412EEEEB27D

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, extendiendo la presente en Rubí a la fecha que consta más abajo en la firma electrónica, antes de la apertura del Diario.

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

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

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

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

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

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

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JOSÉ SORIANO RAMÍREZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE RUBI 2 a día diecinueve de mayo del dos mil veintiuno.



(*) C.S.V. : 20815412EEEEB27D

Servicio Web de Verificación: <https://www.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



C.S.V. : 20815412EEEEB27D

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. : 20815412EEEEB27D