

**EXP: 447/2022 Sección B1**



**EJECUCIÓN DE TÍTULOS JUDICIALES  
447/2022 Sección B1**

**JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 29  
BARCELONA**

**TASACIÓN 002/2025**

*Solicitante:* Juzgado Primera Instancia 29 Barcelona  
*Causa:* Ejecución de títulos judiciales  
*Inmueble:* Piso  
*Situación:* Calle Espiga 10, Bajos 1º  
08027 Barcelona



**Barcelona**

# INFORME PERICIAL

Perito: SARA PANIELLO GÓMEZ

Solicitante: JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 29 de BARCELONA – Sección B1

Fecha: 18-05-2025



Fédération  
Européenne des  
Conseils et  
Intermédiaires  
Financiers



**ULL**

Universidad  
de La Laguna

Vicerrectorado de Investigación y  
Transferencia de Conocimiento

**SECGAI**

SERVICIO GENERAL DE APOYO A LA INVESTIGACIÓN



**INDICE DE CONTENIDOS:**

Portada

Identificación del perito

Certificado de Tasación

TEXTO DEL INFORME

SOLICITANTE

1. FINALIDAD

1.1. Finalidad de la tasación

2. IDENTIFICACION

2.1. Tipo de inmueble

2.2. Municipio

2.3. Ubicación

2.4. Datos registrales

2.4. Identificación Catastral

3. COMPROBACIONES Y

DOCUMENTACION

3.1. Comprobaciones

3.2. Documentación

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1. Tipo de núcleo

4.2. Número de habitantes

4.3. Crecimiento de la población

4.4. Delimitación del entorno

4.5. Actividad dominante

4.6. Nivel de Renta

4.7. Rasgos urbanos del entorno

4.7.1. Significación

4.7.2. Infraestructura

4.7.3. Equipamiento

4.7.4. Comunicaciones

4.8. Consolidación

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

5.1. Descripción y usos

5.2. Tipología

5.3. Características constructivas

5.3.1. Estructura

5.3.2. Cerramientos Exteriores

5.4. Antigüedad del edificio

5.5. Situación actual

6. CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

6.1. Descripción

6.2. Superficies

7. SITUACION URBANISTICA

8. CALCULO DE LOS VALORES

UNITARIOS

9. ANÁLISIS DEL MERCADO

9.1. Ocupación

10. VALOR DE TASACION

11. OBSERVACIONES,  
CONDICIONANTES y ADVERTENCIAS

12. FECHA DE EMISION Y FIRMA

ANEXO - DOCUMENTACION GRAFICA



## **IDENTIFICACIÓN DEL PERITO:**

**Nombre:** SARA PANIELLO GÓMEZ

**Dirección:** Gran Vía de les Corts Catalanes, 594 4º-1ª

**Código postal:** 08007      **DNI:** 43.555.979 M

**Población:** Barcelona

**Provincia:** Barcelona

**Teléfono:** 931825237      **Fax:** 932998435      **Móvil:** 636673965

**correo electrónico:** [sarapaniellogomez@gmail.com](mailto:sarapaniellogomez@gmail.com)

**Página web:** [www.aif.es](http://www.aif.es)

- Grado Administración y dirección de empresas.
- Técnico Superior en Administración y Finanzas de Empresas.
- Máster en Banca y Finanzas por el Instituto Superior de Técnicas y Prácticas Bancarias.
- Miembro de la Federación Europea de Asesores e Intermediarios Financieros
- Miembro de la Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales
- Curso Superior de Tasaciones y Valoraciones Inmobiliarias.
- Asesor Financiero Contable.
- Curso de Mediación Concursal



## CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que emite Sara Paniello Gómez, mayor de edad, provisto del N.I.F. 43555979M, Perito Judicial miembro de Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales, con el número 1350. Con domicilio profesional en Gran vía de les Corts catalanes, 594 4º-1ª de Barcelona.

El presente informe de tasación, se ha realizado sin tener en cuenta las cargas o limitaciones que pudiera recaer sobre el bien y en su caso habría que deducir y en función a las circunstancias que constan en la documentación adjunta.

El mismo se ha elaborado de acuerdo a los requisitos de las EVS/EVA, normas europeas de valoración, y aplicaciones europeas de valoración, y de la norma ECO/805/2003, de 27 de marzo, número 7253 y sus modificaciones EHA/3011/2007, de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero, sobre normas de valoraciones de bienes fincas y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicado en el BOE núm., 85, página 13678, de miércoles 9 de abril de 2003), y de acuerdo al Real Decreto 716/2009, de 24 de abril.

## CERTIFICA

Que el inmueble del tipo vivienda, inscrito en el tomo 377, libro 377, folio 231, finca 15847, inscripción 1º, sito en Calle Espiga 10, bajos 1º de Barcelona tiene un valor de **170.901,12 € (CIENTO SETENTA MIL NOVECIENTOS UN EURO CON DOCE CÉNTIMOS DE EURO)**

Así lo cual hago constar, quedando sometido a criterio de mejor consideración, en Barcelona, a 18 de mayo de 2025.

Fdo.: SARA PANIELLO GOMEZ

**Observaciones, condicionantes y advertencias:** No se ha podido acceder al inmueble, solo a la entrada principal y exterior del edificio. Esta valoración únicamente será válida como garantía de los metros que reflejan la menor cuantía entre la nota simple y la ficha catastral obtenidas. Según la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, del Ministerio de Hacienda, que establece los criterios técnicos de valoración en ausencia de acceso físico al inmueble. Se ha realizado la presente valoración en el supuesto de libres inquilinos.



## **INFORME DE TASACIÓN**

Que emite Sara Paniello Gómez, mayor de edad, provisto del N.I.F. 43555979M, Perito Judicial miembro de Asociación Profesional Colegial de Asesores de Inversión, Financiación y Peritos Judiciales, con el número 1350. Con domicilio profesional en Gran vía de les Corts catalanes, 594 4º-1ª de Barcelona.

Este informe tiene como finalidad determinar el valor del inmueble objeto de estudio conforme a los principios de objetividad, transparencia y rigor técnico. No obstante, deben tenerse en cuenta posibles cargas, gravámenes, servidumbres o limitaciones de cualquier índole que no hayan quedado reflejadas en la documentación analizada, así como la existencia de eventuales vicios ocultos que no hayan sido detectados durante la inspección visual realizada y que, en su caso, podrían influir en el valor asignado.

La presente valoración ha sido elaborada conforme a los criterios establecidos en las Normas Europeas de Valoración (EVS/EVA), así como en la normativa nacional de aplicación, entre las que se incluyen la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para finalidades financieras; la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la anterior; y la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, que introduce nuevas modificaciones en el marco normativo de las tasaciones y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo

### **SOLICITANTE:**

Comunidad de Propietarios del inmueble sito en la calle La Espiga, nº 10, Barcelona.

### **1. FINALIDAD:**

#### **1.1. Finalidad de la tasación:**

La presente tasación se realiza a solicitud del Juzgado de Primera Instancia nº 29 de Barcelona, en el marco del procedimiento de ejecución de títulos judiciales nº 447/2022, Sección B1, interpuesto por la Comunidad de Propietarios de La Espiga 10 contra Don Joseba Modesto Cardoner Varela.

La finalidad de esta tasación es valorar el inmueble objeto del presente procedimiento, situado en la calle La Espiga 10, bajos 1.º, del municipio de Barcelona.

### **2. IDENTIFICACION:**

#### **2.1. Tipo de inmueble:**

El objeto de tasación del presente informe es un piso o vivienda plurifamiliar.

#### **2.2. Municipio:**

Barcelona, código postal 08027.

#### **2.3. Ubicación:**

Calle Espiga 10, bajos 1º.

#### **2.4. Datos registrales:**

Inscrita en el Registro de la propiedad de Barcelona no 25 tomo 377, libro 231, folio 231, finca 15847, inscripción 1º.



### **2.5. Identificación Catastral:**

Número de referencia catastral: 1566426DF3816F0001LA.

## **3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION:**

### **3.1. Comprobaciones:**

Se han realizado las siguientes comprobaciones: identificación física in situ, estado de ocupación y uso, protección pública o patrimonio arquitectónico y adecuación al planeamiento vigente.

### **3.2. Documentación:**

Para la elaboración del presente informe, se ha llevado a cabo un análisis detallado de la documentación disponible, con el fin de obtener una valoración precisa y fundamentada del inmueble objeto del procedimiento. Entre las fuentes consultadas se incluye la información urbanística proporcionada por la Generalitat de Catalunya y el Ayuntamiento de Barcelona, que ha permitido verificar el planeamiento vigente, la calificación del suelo y los posibles condicionantes urbanísticos que puedan afectar al bien valorado.

Adicionalmente, se ha revisado la documentación catastral correspondiente, a efectos de contrastar los datos físicos y descriptivos del inmueble —como superficie, linderos y referencia catastral— con la realidad actual. Asimismo, se ha incorporado la nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad, a fin de confirmar la titularidad registral, posibles cargas o limitaciones, y cualquier otra circunstancia registral relevante para la presente tasación.<sup>1</sup>

## **4. LOCALIDAD Y ENTORNO:**

### **4.1. Tipo de núcleo:**

Se trata de la capital de la provincia.

### **4.2. Número de habitantes:**

La población de Barcelona asciende aproximadamente a 1.702.547 habitantes, de acuerdo con el último censo oficial publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), con fecha de referencia 1 de enero de 2024.<sup>2</sup>

### **4.3. Crecimiento de la población:**

El análisis de la evolución censal permite constatar una tendencia sostenida al crecimiento de la población en la ciudad. Este aumento demográfico, reflejado en los datos oficiales más recientes, responde a diversos factores, como el atractivo económico y social de Barcelona, así como a la llegada de nuevos residentes tanto del ámbito nacional como internacional. Esta dinámica poblacional tiene implicaciones relevantes en la planificación urbana, la demanda de servicios

<sup>1</sup> Dirección General del Catastro. (s.f.). *Sede Electrónica del Catastro*. Ministerio de Hacienda y Función Pública. <https://www.sedecatastro.gob.es/Catastro+4Catastro+4Sede+Catastral+4>  
Generalitat de Catalunya. (s.f.). *Mapa Urbanístic de Catalunya*. Departament de Territori. <http://ptop.gencat.cat/muc-visor/AppJava/home.do>  
Ajuntament de Barcelona. (s.f.). *Portal d'Informació Urbanística*. Àrea d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat. <https://ajuntament.barcelona.cat/informaciourbanistica/cerca/ca/>

<sup>2</sup> Instituto Nacional de Estadística. (2024, 13 de diciembre). *Cifras oficiales de población de los municipios españoles: Revisión del Padrón Municipal*. [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736177011&menu=resultados&idp=1254734710990](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177011&menu=resultados&idp=1254734710990)



públicos y el desarrollo del entorno residencial

#### 4.4. Delimitación del entorno:

La vivienda se ubica en el barrio de El Congrés i els Indians, perteneciente al distrito de Sant Andreu, en la ciudad de Barcelona. Por su localización dentro del tejido urbano, puede considerarse situada en una zona céntrica y consolidada de la ciudad. El entorno inmediato se caracteriza por edificaciones de mediana altura, predominantemente destinadas a uso residencial, en un contexto urbano bien estructurado y dotado de infraestructuras y servicios consolidados.

#### 4.5. Actividad dominante:

La actividad predominante entre los residentes de la zona se vincula al sector terciario, destacando especialmente el comercio de proximidad, tanto en establecimientos a pie de calle como en pequeños negocios familiares. Esta actividad comercial convive con un tejido residencial consolidado, generando un entorno urbano dinámico y equilibrado.

#### 4.6. Nivel de Renta:

Dado que para la realización de este informe hemos estudiado los precios de inmuebles en la zona, ello nos ha permitido conocer también el nivel de renta de los habitantes de dicho entorno, que puede calificarse como medio.

#### 4.7. Rasgos urbanos del entorno:

Dado que uno de los factores determinantes en la valoración de un inmueble es su entorno próximo —entendido como el área homogénea que rodea al emplazamiento—, resulta fundamental identificar y describir sus principales características.

Para ello, se estructura la caracterización del entorno en tres apartados: el tipo de edificación predominante, la infraestructura existente y el equipamiento y comunicaciones disponibles.

##### 4.7.1. Tipología edificatoria (Significación)

El entorno inmediato del inmueble presenta un marcado carácter comercial, con predominio de locales a pie de calle, integrados en edificaciones de uso mixto residencial-comercial. Esta configuración aporta dinamismo urbano y facilita el acceso a bienes y servicios de primera necesidad.

##### 4.7.2. Infraestructura

La zona dispone de una infraestructura urbana plenamente desarrollada, que incluye pavimentación de calzadas, aceras correctamente encintadas, alumbrado público, red de alcantarillado, suministro de agua potable, red eléctrica de baja tensión, tendido telefónico, red de fibra óptica, cobertura de telefonía móvil y canalización de gas natural.

##### 4.7.3. Equipamiento

Se diferencian dos categorías de equipamientos: los considerados básicos o necesarios para el funcionamiento de la vida urbana, y los de carácter complementario o lúdico, que, si bien no son imprescindibles, enriquecen la calidad de vida de los residentes.

- **Equipamientos básicos:** La zona cuenta con una adecuada dotación de servicios comerciales esenciales, centros sanitarios, dependencias policiales, centros educativos, servicios administrativos, estación de bomberos, farmacias, guarderías, estaciones de



servicio y talleres de reparación de automóviles.

- **Equipamientos lúdicos o complementarios:** Se incluyen en esta categoría parques públicos, zonas deportivas, cine, teatro, bares y restaurantes, biblioteca, centro comercial e incluso un parque de atracciones, lo que aporta una oferta amplia en términos de ocio y cultura.

#### **4.7.4. Comunicaciones**

En cuanto a la conectividad, el entorno dispone de una red de transporte urbano bien desarrollada, que incluye líneas de autobús, metro (tren subterráneo), tranvía, paradas de taxi y carriles bici. En relación con las comunicaciones interurbanas, el área cuenta con accesos a carreteras nacionales, autovías y autopistas de peaje, así como carreteras locales o comarcales y una estación de ferrocarril.

#### **4.8. Consolidación:**

El entorno presenta un alto grado de consolidación urbana, estimado en un **90 %**, lo que indica la existencia de una trama urbana completamente desarrollada y funcional, con escasas parcelas pendientes de urbanizar o edificar.

### **5. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO:**

#### **5.1. Descripción y usos:**

El edificio objeto de análisis se compone de una planta baja destinada a uso residencial, y cuatro plantas superiores, con una distribución de dos viviendas por planta. Dispone de un único ascensor que da servicio a todas las alturas.

El zaguán de entrada presenta unas dimensiones y acabados de calidad media, adecuados a la tipología del inmueble. La escalera de acceso a las viviendas es de trazado estrecho y está acabada con materiales sencillos, sin elementos ornamentales destacables.

#### **5.2. Tipología:**

Se trata de una edificación entre medianeras, lo que implica que se encuentra adosada a edificaciones colindantes en ambos laterales, sin fachadas libres más allá de la frontal y posterior..

#### **5.3. Características constructivas:**

##### **5.3.1. Estructura:**

La estructura del edificio está formada por muros de carga de ladrillo cerámico, con fachadas exteriores acabadas en ladrillo visto (caravista), lo que le otorga una estética tradicional y funcional, coherente con su época de construcción. La vivienda presenta una tipología pasante, característica de las edificaciones residenciales de su tipo, lo que permite una adecuada ventilación e iluminación natural en ambas fachadas. Los forjados están resueltos mediante estructuras unidireccionales de hormigón armado, que aportan resistencia y estabilidad. El conjunto se apoya sobre una solera de cimentación, que actúa como barrera frente a la humedad del terreno, mejorando el aislamiento y la durabilidad de la construcción.

#### **5.4. Antigüedad del edificio:**

El inmueble cuenta con una antigüedad de sesenta y nueve años, lo que sitúa su fecha de construcción en el año 1956.



### 5.6. Situación actual:

En el momento de la presente tasación, el edificio presenta un estado general aceptable, considerando su antigüedad. No se aprecian patologías estructurales relevantes ni signos evidentes de deterioro grave, aunque sus elementos comunes muestran un grado de envejecimiento acorde con el paso del tiempo y los materiales utilizados.

## 6. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA:

### 6.1. Descripción:

La vivienda se distribuye interiormente en cocina, salón-comedor, tres dormitorios y un cuarto de baño.

El revestimiento de suelos está ejecutado en su totalidad con pavimento de terrazo, material típico en viviendas de su época de construcción.

### 6.2. Superficies:

A continuación, se detallan las diferentes superficies asociadas a la vivienda, distinguiendo entre las distintas fuentes de medición y criterios de cómputo:

**Superficie útil:** 61,00 m<sup>2</sup>

**Superficie construida:** 67,00 m<sup>2</sup>

**Superficie construida con elementos comunes:** 67,00 m<sup>2</sup>

**Superficie registral:** 70,00 m<sup>2</sup>

**Superficie catastral:** 67,00 m<sup>2</sup>

### 6.3. Situación Actual:

En el momento de la presente tasación, la vivienda se encuentra en **mal estado de conservación**, presentando deficiencias visibles que afectan tanto a sus acabados interiores como a su funcionalidad general.

## 7. SITUACION URBANÍSTICA:

La edificación se encuentra emplazada sobre suelo clasificado como urbano consolidado, conforme a lo dispuesto en la normativa urbanística vigente del municipio de Barcelona. El inmueble cumple con las condiciones urbanísticas establecidas para su emplazamiento, sin que existan, hasta la fecha, afecciones, incompatibilidades o incidencias conocidas que afecten a su legalidad, uso o desarrollo.

La finca objeto de valoración se encuentra incluida dentro del ámbito del Plan Parcial del sector correspondiente al entorno de las viviendas del Congreso Eucarístico, aprobado inicialmente y posteriormente modificado según las propuestas de la Comisión de Urbanismo de Barcelona (CUB) en fecha 30/12/1960.

La calificación urbanística del suelo es la de zona sujeta a ordenación de volumetría específica, lo que implica que las condiciones edificatorias (altura, profundidad edificable, ocupación, etc.) se regulan de forma particular según los parámetros fijados en el planeamiento detallado para esta área.



## 8. CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS:

Para la elaboración del presente informe se ha aplicado el **método de comparación**, conforme a lo establecido en el *artículo 21 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras*.

La aplicación de este método se fundamenta en la existencia de un mercado representativo de inmuebles comparables al objeto de valoración, así como en la disponibilidad de información suficiente sobre ofertas vigentes en la zona, que permiten identificar los parámetros necesarios para la homogeneización de las muestras. En concreto, se dispone de un mínimo de seis testigos (ofertas o transacciones), lo cual cumple con los requisitos técnicos exigidos por la normativa.

De acuerdo con el citado artículo 21, los requisitos básicos para la aplicación del método de comparación son los siguientes:

- a) La existencia de un mercado representativo de inmuebles comparables al bien objeto de valoración.
- b) La disponibilidad de datos suficientes sobre transacciones u ofertas en la zona, que permitan identificar parámetros de ajuste y realizar la homogeneización adecuada.
- c) La existencia de al menos seis transacciones u ofertas válidas, que reflejen de forma fiable la situación actual del mercado.

Asimismo, y en cumplimiento de lo dispuesto para las valoraciones incluidas dentro del ámbito de aplicación del artículo 2.a) de la misma Orden, se han considerado los siguientes elementos complementarios:

- a) Disponibilidad de datos suficientes y adecuados que permiten estimar la evolución de precios de compraventa en el mercado local durante los dos años anteriores a la fecha de la valoración.
- b) Acceso a información relevante —procedente de fuentes propias y/o publicaciones oficiales o privadas— sobre el comportamiento histórico del mercado inmobiliario para inmuebles de uso análogo, así como su situación dentro del ciclo inmobiliario correspondiente.
- c) Utilización de procedimientos de contraste que permiten detectar y excluir ofertas o transacciones con datos anómalos o especulativos, garantizando así la fiabilidad de los elementos utilizados para el análisis comparativo.

Según lo dispuesto en el *artículo 24 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre*, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, la selección de testigos tiene como finalidad determinar el valor del inmueble con un grado de certidumbre suficiente, permitiendo establecer su valor de sustitución en el mercado.

Para ello, en la elección de comparables se han considerado las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología edificatoria y parámetros urbanísticos esenciales.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad constructiva.
- h) Existencia de gravámenes o cargas que afecten al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del testigo.



## 8.2. Homogeneización de Testigos

La **homogeneización** es el procedimiento mediante el cual se analizan las características del inmueble objeto de valoración en relación con otros inmuebles comparables (testigos), con el fin de obtener, mediante el ajuste de similitudes y diferencias, un **precio de compraventa unitario estimado**, ajustado a la realidad del inmueble valorado.

Dicho procedimiento permite convertir los precios unitarios de los testigos (obtenidos al dividir el valor total entre la superficie construida) en valores comparables, corrigiendo las diferencias con respecto al inmueble principal mediante **coeficientes correctores** que ajustan en función de los criterios previamente definidos.

### 1. Localización

No se ha aplicado ningún coeficiente de homogeneización por localización, ya que todos los testigos seleccionados se encuentran dentro del mismo entorno urbano que el inmueble objeto de valoración. Todas las viviendas comparables están ubicadas en el barrio de *El Congrés i els Indians*, lo que garantiza la coherencia territorial del análisis.

### 2. Uso

Todas las viviendas seleccionadas corresponden a edificios plurifamiliares, por lo que no se considera necesaria la aplicación de coeficientes correctores por uso.

### 3. Configuración de la parcela

No se aplican ajustes, ya que ninguna muestra presenta configuraciones especiales o atípicas en cuanto a su parcela.

### 4. Superficie útil

Se aplica un **coeficiente corrector de 0,01 por cada 10 m<sup>2</sup> de diferencia** respecto a la superficie útil del inmueble objeto. Este ajuste pondera el efecto del tamaño sobre el valor unitario de compraventa.

### 5. Antigüedad

Se aplica un **coeficiente de homogeneización de 0,02 por cada 10 años de diferencia de antigüedad**, conforme a los criterios comúnmente aceptados en valoraciones normalizadas.

### 6. Calidad de la edificación / Estado de conservación

De acuerdo con el *artículo 24 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre*, para homogeneizar las diferencias en antigüedad y estado de conservación se aplican los coeficientes correctores establecidos en el Anexo II del Reglamento, ponderados según el peso relativo del valor de la construcción respecto al valor total del inmueble. La fórmula aplicada es la siguiente:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Donde:

- **Vv'**: Valor unitario homogeneizado (€ / m<sup>2</sup>)
- **Vv**: Valor unitario del testigo sin homogeneizar (€ / m<sup>2</sup>)
- **F**: Factor de participación del valor de la construcción en el total del inmueble
- **β**: Coeficiente corrector del inmueble objeto
- **β<sub>i</sub>**: Coeficiente corrector del testigo



El coeficiente  $\beta$  se determina conforme a lo establecido en el apartado 4 del artículo 18 del Reglamento.

#### 7. Gravámenes o cargas

Todas las muestras consideradas se encuentran libres de cargas, por lo que no se aplica ningún ajuste adicional.

#### 8. Fecha de toma de datos

La recopilación de datos de los testigos se ha realizado en **mayo de 2025**, garantizando la actualidad de la información utilizada.

#### 9. Diferencias entre precio de oferta y precio real de mercado

Se ha aplicado una corrección del **5%**, en base a estudios recientes del mercado inmobiliario de viviendas de segunda mano, que muestran una diferencia media aproximada del 5% entre el precio de oferta y el precio final de compraventa.

Dirección	Coeficiente Superficie	Coeficiente Antigüedad	Coeficiente Calidad Edificación	Coeficiente Diferencias oferta y valor real mercado	Precio Unitario homogeneizado (€/m2)
Calle del Cep, Bajo	1	1	0,7095	0,95	2.300,18 €
Calle Malgrat, Bajo	1	1	0,7638	0,95	3.021,33 €
Calle Alexandre Galí, Bajo	1	0,96	0,8184	0,95	2.559,10 €
Calle Emilia Pardo Bazán, bajo	0,99	1	0,7740	0,95	3.253,52 €
Calle La Jota 1º	1	1	0,6957	0,95	2.360,29 €
Calle L'Espiga 4º exterior	1	0,98	0,7889	0,95	2.885,42 €
Calle Cienfuegos 3	1	1	0,7103	0,95	2.557,62 €
Calle Frances Tárrega 3º	1	0,98	0,7790	0,95	2.901,01 €
Calle La Jota 1º	1	0,98	0,7740	0,95	2.990,50 €
Calle La Jota 26,	1	0,96	0,7774	0,95	2.717,90 €
<b>Valor medio de la vivienda en m2 construido</b>					<b>2.801,66 €</b>
<b>Valor de Tasación del inmueble</b>					<b>170.901,12 €</b>

Una vez realizadas las correcciones mediante homogeneización de los testigos (ofertas y transacciones de viviendas comparables), se ha obtenido un valor medio estimado, expresado en euros por metro cuadrado construido. Dicho valor refleja de forma representativa el comportamiento del mercado para inmuebles con características similares al valorado.

De acuerdo con los cálculos realizados, el valor medio estadísticamente determinado de la vivienda libre, una vez homogeneizados los precios unitarios de los testigos, es de:

[2.801,66 €/m2]

Conforme a lo establecido en la normativa de valoración vigente, para obtener la tasación conjunta del inmueble (suelo + edificación), este valor medio debe multiplicarse por la **superficie construida**, la cual ha sido fijada previamente en **61,00 m<sup>2</sup>**.

Valor de tasación = Valor unitario × Superficie construida

**170.901,12 € = 2.801,66 x 61 m<sup>2</sup>**



## 9. ANÁLISIS DE MERCADO:

Los inmuebles utilizados como testigos para la presente valoración han sido obtenidos a través del portal inmobiliario Idealista, el cual permite aplicar filtros de búsqueda específicos para acotar las ofertas según ubicación, superficie, precio, antigüedad y estado de conservación, entre otros criterios relevantes.<sup>3</sup>

Una vez recopiladas las muestras representativas, se ha procedido a un proceso de depuración y selección, eliminando aquellas de las que no se dispone de garantías suficientes sobre la veracidad o fiabilidad de los datos, ya sea por la falta de información clave (superficies, estado, localización exacta), por tratarse de precios distorsionados (influidos por situaciones de urgencia en la compraventa), o bien por características físicas o funcionales no comparables con el inmueble objeto de análisis.

Asimismo, se ha tenido en cuenta que los precios ofertados en portales inmobiliarios tienden a situarse por encima de los precios finales de transacción, por lo que se ha aplicado un ajuste razonado a la baja, con el objetivo de aproximar los valores ofertados a los reales de mercado.

En esta fase, también se han descartado las muestras que presentan características básicas significativamente distintas (tipología, distribución, estado constructivo, etc.), así como aquellas que arrojan valores extremos o desviaciones elevadas respecto al promedio de los testigos seleccionados, lo que podría alterar la fiabilidad de la muestra homogénea.

Finalmente, los inmuebles seleccionados como testigos de compraventa se encuentran ubicados en el mismo barrio que el inmueble objeto de valoración, lo cual garantiza una adecuada representatividad del mercado local. Se ha tenido en cuenta, además, que la superficie construida de los testigos se sitúe dentro de un rango de aproximadamente  $\pm 30\%$  respecto a la del inmueble valorado, con el fin de asegurar una correcta comparabilidad entre propiedades de características similares.

**Piso en calle del Cep, El Congrés i els Indians, Barcelona** (NOVAHAUS)  
**215.000 €**  
 3 hab. 63 m<sup>2</sup> Bajo exterior con ascensor  
 Piso en Barcelona, perfecto para familias. El inmueble dispone de una superficie de 63 m<sup>2</sup> construidos distribuidos en tres habitaciones, salón-comedor, cocina y un aseo. Cuenta con todos los servicios...

**Piso en calle de Malgrat, Vilapicina i la Torre Llobeta, Barcelona** (Punto Nou Barris)  
**229.000 €**  
 3 hab. 60 m<sup>2</sup> Bajo exterior con ascensor  
 LA CASA AGENCY presenta este encantador bajo de techos altos se encuentra en una calle tranquila, ofreciendo un refugio de paz en la ciudad. Con 3 habitaciones amplias y bien iluminadas, el espacio...

**Piso en calle de Emilia Pardo Bazán, La Sagrera, Barcelona** (Dolça Llar)  
**219.000 €**  
 3 hab. 49 m<sup>2</sup> Bajo interior con ascensor  
 Dolçallar Meridiana ofrece este excelente inmueble en exclusiva. Piso de tres dormitorios dos individuales y uno doble, cocina con galería, baño, Salón comedor con salida a un hermoso patio dond...

<sup>3</sup> Idealista. (s.f.). *Idealista: Portal inmobiliario líder en España*. <https://www.idealista.com/>



Piso en calle d'Alexandre Galí, El Congrés i els Indians, Barcelona

clikalia

**240.000 €**

2 hab. 66 m<sup>2</sup> Bajo interior con ascensor

Reserva AHORA esta vivienda de 66 m<sup>2</sup>, ubicada en Barcelona. Cuenta con una superficie total de 66 m<sup>2</sup>, distribuidos en salón y comedor, cocina independiente, 2 dormitorios y 1 baño. Principales...

Contactar Ver teléfono



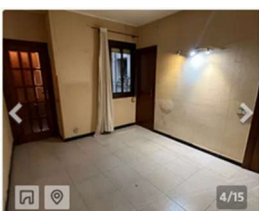
Piso en calle de la Jota, Vilapicina i la Torre Llobeta, Barcelona

**250.000 €**

2 hab. 65 m<sup>2</sup> Planta 1ª exterior con ascensor

PORTA-4200MA MERCATIMMOBILIARI PRESENTA: Acogedor piso en venta en Nou Barris, en la exclusiva zona de Torre Llobeta, ofreciendo un estilo de vida tranquilo y cómodo en Barcelona. Con 2...

Contactar Ver teléfono



Piso en calle de la Jota, 26, Vilapicina i la Torre Llobeta, Barcelona

**245.000 €**

2 hab. 60 m<sup>2</sup> Planta 1ª exterior con ascensor

VENTA DIRECTA DE PROPIETARIO! SIN COMISIONES DE AGENCIAS! ahorre comisiones de agencias y compre antes de que sigan subiendo de precio! Acogedor piso exterior de 65 m<sup>2</sup> originalmente de 3...

Ver teléfono



Piso en calle de Francesc Tàrrrega, El Congrés i els Indians, Barcelona

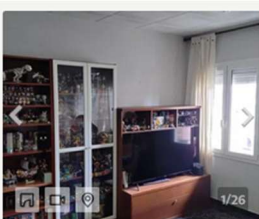


**240.000 €**

3 hab. 60 m<sup>2</sup> Planta 3ª interior sin ascensor

Piso en venta en la zona de El Congrés i els Indians, Sant Andreu de 60m2 distribuidos en amplio salon comedor, 3 dormitorios de los cuales uno es doble y exterior con mucha luz, cocina y balcon. Listo par...

Contactar Ver teléfono



Piso en calle de l'Espiga, El Congrés i els Indians, Barcelona

**275.000 €**

3 hab. 72 m<sup>2</sup> Planta 4ª exterior con ascensor

Porque tú eres especial, tu hogar también debe serlo ¡Descubre tu hogar ideal en Barcelona! ¿Buscas una vivienda que combine ubicación, comodidad y estilo? Esta espectacular propiedad, situada en els...

Contactar Ver teléfono



Piso en calle de la Jota, Vilapicina i la Torre Llobeta, Barcelona

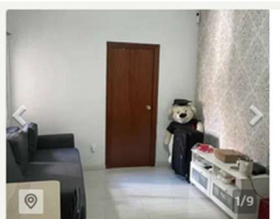
Punto Nou Barris

**249.000 €**

3 hab. 60 m<sup>2</sup> Planta 1ª interior sin ascensor

LA CASA AGENCY presenta este acogedor piso de aproximadamente 50 metros cuadrados útiles se encuentra en una primera planta sin ascensor, pero el acceso es cómodo, ya que solo hay 10 escalones...

Contactar Ver teléfono



Piso en calle de Cienfuegos, 3, El Congrés i els Indians, Barcelona

**235.000 €**

3 hab. 62 m<sup>2</sup> Planta 2ª interior con ascensor

Piso acogedor en La Sagrera. Cuenta con 3 habitaciones, una de ellas grande, salón-comedor, cocina independiente de origen, galería y un baño completo. Finca con ascensor. Zona muy bien comunicada...

Contactar



**10. VALOR DE TASACION:**

La presente valoración se ha realizado conforme a los criterios establecidos por la normativa vigente, aplicando el método de comparación, el cual ha sido desarrollado detalladamente en los apartados anteriores de este informe.

Este método se ha considerado el más adecuado para el caso, al existir un mercado suficientemente representativo de inmuebles comparables, así como información fiable y actualizada sobre operaciones recientes y ofertas vigentes en la zona.

Tras llevar a cabo un exhaustivo análisis de los testigos seleccionados, así como la correspondiente homogeneización de sus características (superficie, antigüedad, estado de conservación, etc.), se ha determinado un valor unitario medio en euros por metro cuadrado construido, el cual ha sido aplicado a la superficie construida del inmueble objeto de valoración.

Como resultado de este procedimiento, el valor de tasación del inmueble asciende a: **CIENTO SETENTA MIL NOVECIENTOS UN EURO CON DOCE CÉNTIMOS DE EURO (170.901,12€)**

**11. OBSERVACIONES, CONDICIONANTES y ADVERTENCIAS:**

La presente valoración se ha efectuado bajo el supuesto de que el inmueble se encuentra libre de arrendatarios.

**12. FECHA DE EMISION Y FIRMA:**

Este informe se ha emitido en Barcelona, a fecha 18 de mayo de 2025.

Perito Judicial.

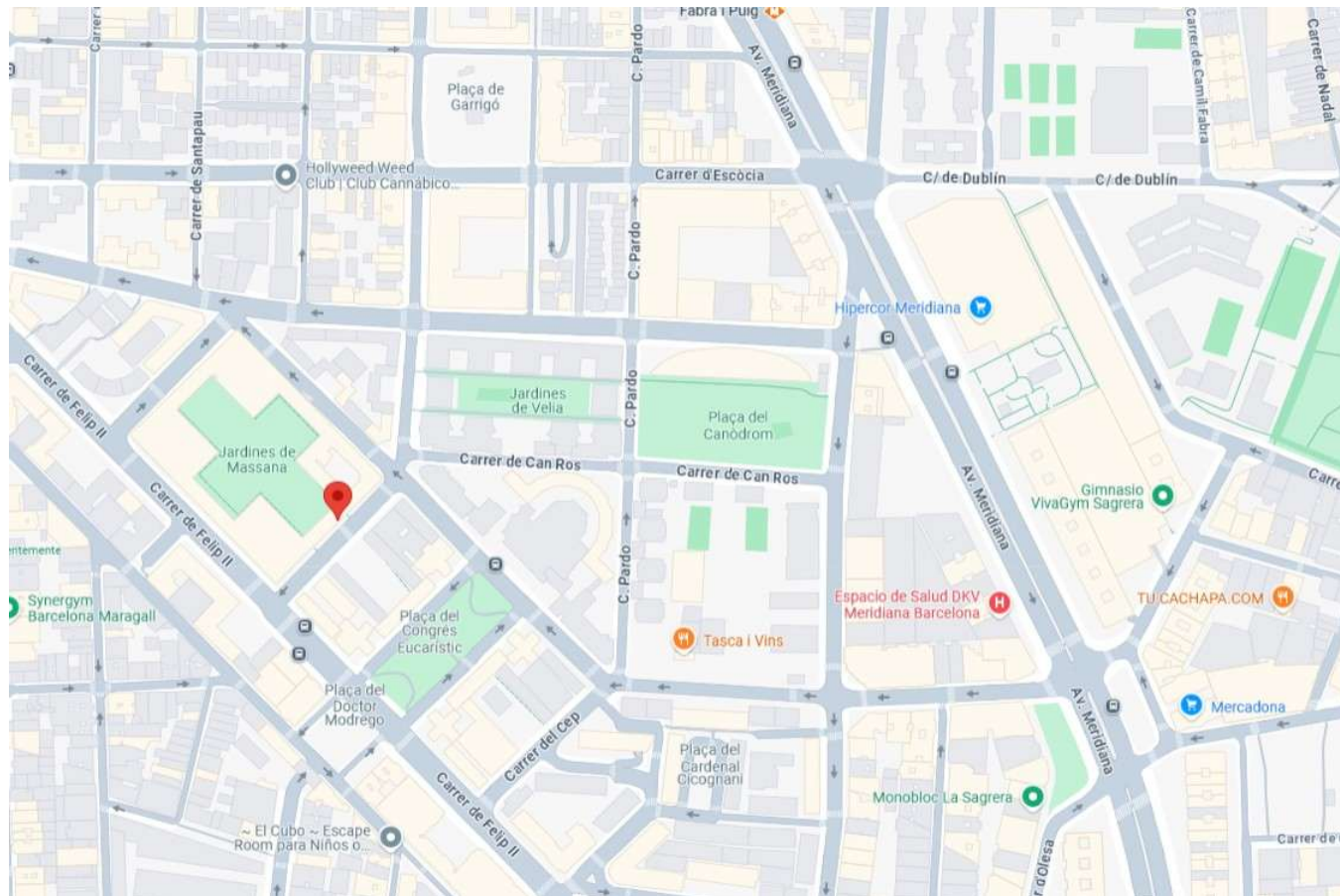
Fdo.: SARA PANIELLO GOMEZ

Este informe tiene validez hasta el día 18/11/2025.



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Mapa de situación de la vivienda







Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori  
i Sostenibilitat



### Informació Urbanística

Coordenades UTM: 431490,15 - 4586440,86

**Municipi** 08019 Barcelona

#### Classificació

Codi Ajuntament	SU	Sòl urbà consolidat
Codi MUC	SUC	Sòl urbà

#### Qualificació

Codi Ajuntament	18	Ordenació en volumetria específica
Codi MUC	R4	Residencial, Ordenació oberta

#### Planejament territorial

Pla territorial metropolitana de Barcelona

#### Planejament general

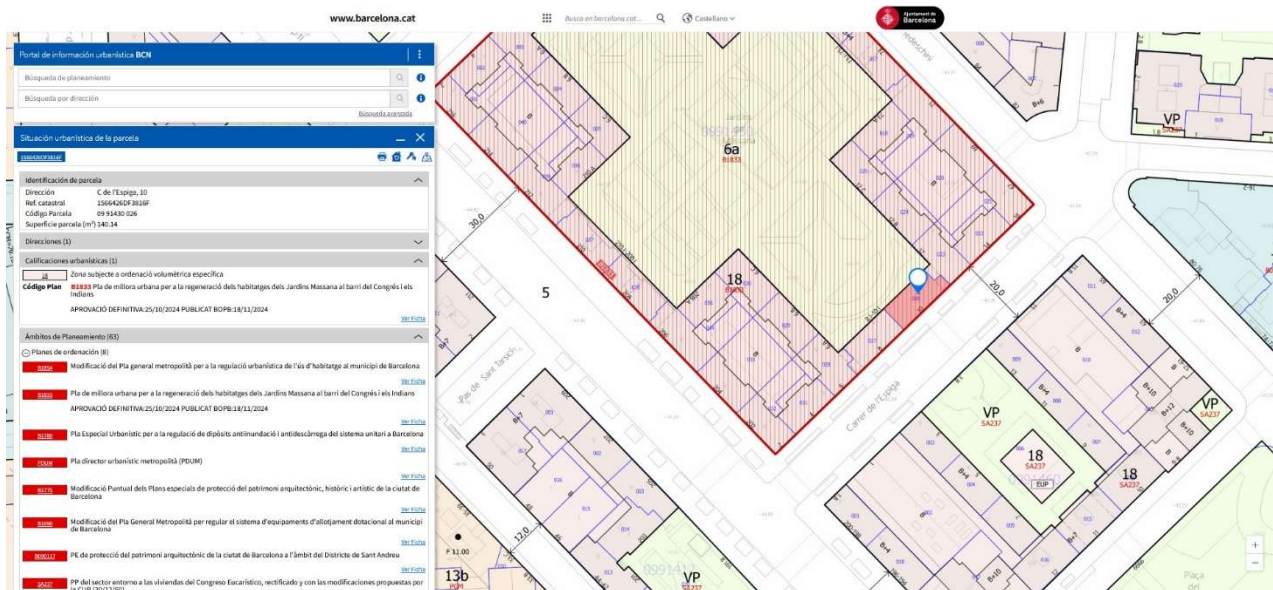
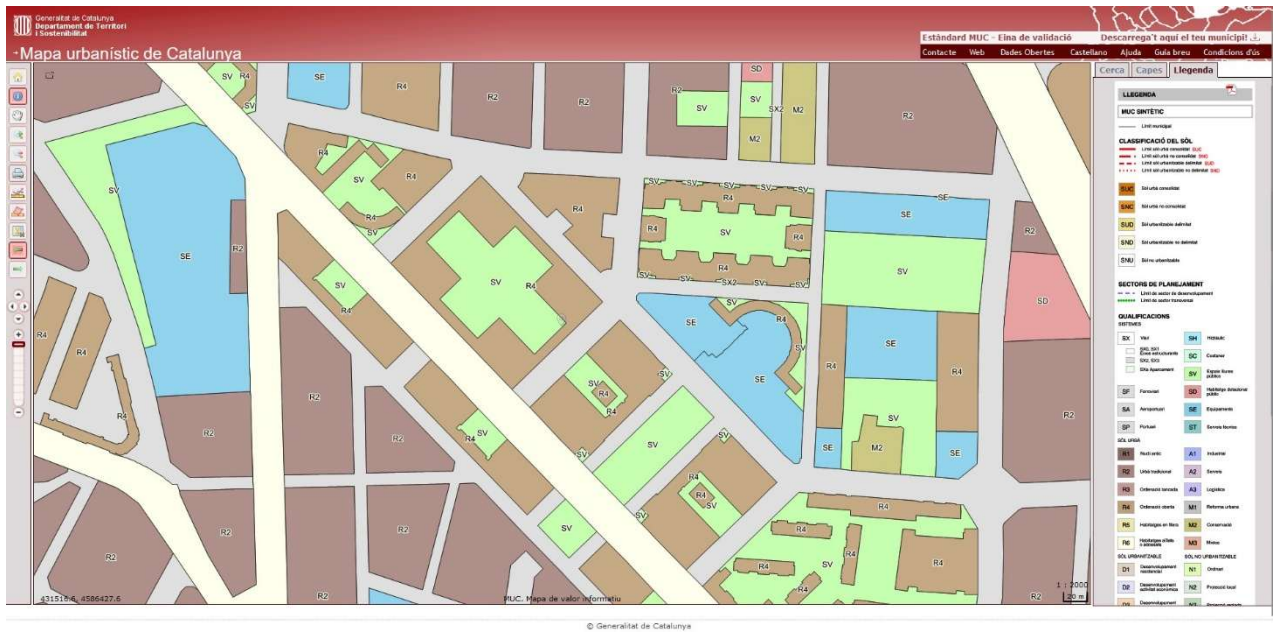
Expedient	Tipus
2010/41406/B	Pla territorial general
2018/67068/C	Pla director urbanístic
1985/604/B	Modificació de pla general d'ordenació
1988/2077/B	Modificació de pla general d'ordenació
2018/67099/B	Modificació de pla general d'ordenació
2018/67588/B	Modificació de pla general d'ordenació
2018/67642/B	Modificació de pla general d'ordenació
2023/80137/M	Modificació de pla general d'ordenació
1987/772/B	Revisió programa actuació pla general

#### Cadastr

Referència Cadastral: 1566426DF3816F  
CL ESPIGA 10 BARCELONA (BARCELONA)



Mapa Urbanístico





# EJECUCIÓN DE TÍTULOS JUDICIALES 447/2022 Sección B1

## JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 29 BARCELONA

GOBIERNO DE ESPAÑA  
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
MINISTERIO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1566426DF3818F0001LA

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL ESPIGA 10 Pl:0 Pt:01  
08027 BARCELONA [BARCELONA]

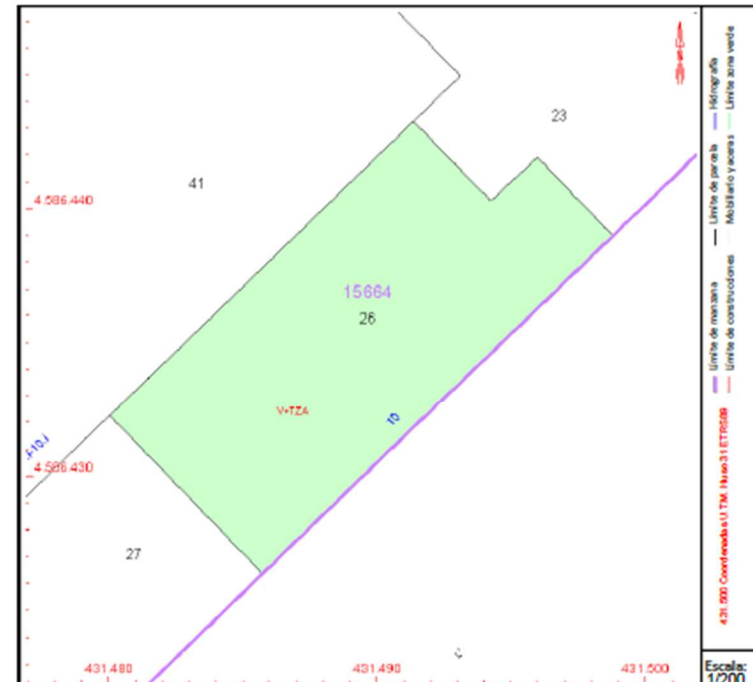
Clase: URBANO  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 67 m2  
Año construcción: 1956

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	/D/01	61
Elementos comunes		6

#### PARCELA

Superficie gráfica: 139 m2  
Participación del inmueble: 10,00 %  
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 10 de Abril de 2025



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

ROCIO MARTIN MORENO TORRES, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO VEINTICINCO DE BARCELONA.

CERTIFICO: Que para cumplimentar la instancia que precede, solicitada por CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL, HE EXAMINADO los libros del archivo a mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO: FINCA NÚMERO 12115 DE SECCION C, obrante al folio 48, del tomo 3371, libro 232, con el Código Registral Único (C.R.U.: 08120000118702), de la que se solicita certificación, tiene según el registro, la siguiente descripción resultante de su inscripción PRIMERA:

URBANA. NUMERO UNO. VIVIENDA NUMERO SEISCIENTOS, sita en la PLANTA BAJA PRIMERA PUERTA de la casa número diez de la calle La Espiga de esta ciudad; con una superficie aproximada de SETENTA METROS CUADRADOS. Compuesta de comedor, cocina, tres dormitorios, aseo y lavadero. LINDA: al Noreste, parte con vestíbulo, parte con escalera y parte con departamento número dos; Suroeste, con finca calle Espiga número ocho; Sureste, parte con calle Espiga y parte con escalera; Noroeste, con patio de manzana; por arriba, con departamento número tres; y por debajo, con subsuelo del edificio. Cuota: 10%.

SEGUNDO: Que la descrita finca consta actualmente inscrita a favor de: Don MARIANO HERNANDEZ LAFUENTE, titular con carácter privativo, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de compraventa. Los datos identificativos válidos provienen del traslado de la finca de procedencia que siguen a continuación: en virtud de escritura autorizada el 28 de Marzo de 1977, por el Notario de Barcelona, don José María de Porcioles y Colomer. Inscripción 3ª, de la finca de procedencia número 22.112 de la Sección 2ª, al Tomo 1581, Libro 269, de fecha 18 de Enero de 1978.

TERCERO: Que la finca de que se trata se halla afecta a las siguientes CARGAS:

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 15847 de SANT ANDREU, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 27/11/1954, TOMO: 377, LIBRO: 377, FOLIO: 231, Título COMPRAVENTA Asiento y Diario, del Notario ELOY ESCIBAR DE LA RIVA/, Fecha de Documento 23/11/1954:

El terreno de la finca número 15847, de superficie siete mil seiscientos cuarenta y cinco metros cuadrados, en el que hay construidas trescientas cuarenta viviendas tipo C, treinta y dos viviendas tipo "C", veinticuatro tiendas, hoy dividida en cuarenta fincas independientes, una de las cuales es la mayor finca de que procede la que se informa, procede de la finca número 15378, de superficie 19.470 metros cuadrados, la cual a su vez procede de la finca número 494, de superficie 183.931 metros cuadrados. Y por procedencia de dicha finca, número 494, Heredad "Casa Arnera" o "Casa Ros", se halla AFECTA a una servidumbre de acueducto subterráneo, a favor de un terreno propiedad de Don Carlos María de Moy o sus sucesores, sito en el término de San Martín de Provensals, en virtud de escritura de convenio otorgada en esta Ciudad a seis de mayo de mil novecientos uno, ante el Notario don Francisco de Sales Maspons, que motivó la inscripción 5ª de la finca número 494, al folio 173, tomo 47 del archivo, libro 47 de San Andrés. Además sobre la misma finca, se halla inscrito el dominio de una mina de agua a favor de don Carlos María de Moy y de Sauri, en virtud de expediente de dominio tramitado en el Juzgado de Primera Instancia del Distrito del Hospital de esta Ciudad, en el que se dictó auto en veinte de junio de mil novecientos cinco, ante el escribano don Jaime Rius, declarando



C.S.V.: 208120275F2KXK3F

(WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 2 de 7



## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

justificado el dominio de dicha mina, según la inscripción 6ª, de dicha finca, al folio 235, del tomo 175 del archivo, libro 175 de San Andrés; sin que pueda precisarse si tales servidumbre y mina afectan a la finca de que se informa.

**POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 21890 de SEGOÑA, Asiento de Inscripción 2 con Fecha 31/08/1976, TOMO: 1578, LIBRO: 266, FOLIO: 22, Título PROPIEDAD HORIZONTAL Asiento y Diario, del Notario JOSE MARIA PORCIOLES COLOMER/, Fecha de Documento 25/05/1975:**

Obligaciones derivadas de la Ley de Propiedad Horizontal, según resulta de la escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don José María Porcioles Colomer, el día 25 de mayo de 1975.

- LOS DATOS IDENTIFICATIVOS VÁLIDOS PROVIENEN DEL TRASLADO DE LA FINCA DE PROCEDENCIA QUE SIGUEN A CONTINUACIÓN: POR TRASLADO DE LA FINCA Nº: 22112 DE SEGOÑA, ASIENTO DE INSCRIPCIÓN 3 CON FECHA 16/10/1978, TOMO: 1581, LIBRO: 269, FOLIO: 101, TÍTULO HIPOTECA

- DIVIDIDA la HIPOTECA constituida por la Entidad Viviendas del Congreso Eucarístico, a favor del "INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA", al amparo de la Ley de 19 de abril de 1939, contenida en la inscripción 2ª, ampliada por la 4ª, de la finca número 15847, quedando fijada la responsabilidad de esta finca en VEINTIOCHO MIL DOSCIENTAS VEINTIDOS PESETAS SETENTA Y DOS CÉNTIMOS, equivalentes a 169,62 EUROS por principal de anticipo y de DOS MIL QUINIENTAS VEINTIDOS PESETAS, equivalentes a 15,16 EUROS para costas y gastos; siendo la anualidad para amortizar el anticipo de MIL CUATROCIENTOS ONCE PESETAS TRECE CENTIMOS - 8,49 euros -; OCHO MIL QUINIENTAS CUARENTA PESETAS VEINTIDOS CENTIMOS - 51,32 euros - por principal de la prima y OCHOCIENTAS CINCUENTA Y TRES PESETAS - 5,12 euros - para costas, sin devengo de intereses. El plazo de amortización será de 20 años a partir del 1 de enero de 1976. Resulta de la escritura de constitución autorizada por el Notario de Madrid, don Felipe Gómez Acedo Santos, el día 26 de Febrero de 1954, de otra escritura de ampliación autorizada por el Notario de Madrid, don Germán Adanez, el día 9 de Octubre de 1957 y de otra escritura de división autorizada por el Notario de Barcelona, don Carlos Fernández-Castañeda Canovas, el día 23 de Junio de 1978.

El plazo de amortización se concreta con arreglo a lo establecido en las escrituras de constitución y ampliación de la hipoteca constituida por el Instituto Nacional de la Vivienda, inscripciones 2ª y 4ª referidas y de las escrituras de constitución de hipoteca de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Barcelona, inscripciones 1ª y 3ª de la propia finca 15.847, las cuales determinan que la amortización del préstamo correspondiente al Instituto Nacional de la Vivienda se satisfará una vez haya finalizado la amortización de los dos préstamos constituidos por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Barcelona. El primero de los préstamos de la citada Caja, constituido en la inscripción 1ª, mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Eloy Escobar de la Riba el 26 de noviembre de 1954, establece un plazo de amortización de 20 años a partir de la finalización de las obras previsto para el 31 de diciembre de 1956, lo que no se justifica, y el segundo de los préstamos, constituido en la inscripción 3ª, mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Joaquín Piñol Agulló, el 27 de junio de 1957, establece un plazo de amortización de 18 años a partir del 1 de enero de 1958 y a su vez pospone la amortización de los préstamos del citado Instituto Nacional de la Vivienda, los cuales fijaban el plazo de amortización en su inscripción 2ª, de 20 años a partir de la devolución del préstamo de la inscripción 1ª de la



C.S.V.: 208120275PZKZKZ

(WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 3 de 7



## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Barcelona y en su inscripción 4ª, de 20 años a partir de la devolución de los dos préstamos de la citada Caja. d

- ANOTADO EN EL TOMO 3371, LIBRO 232, FOLIO 48, ANOTACIÓN LETRA A DE FECHA 09 DE JUNIO DE 2021.

- ANOTACION DE EMBARGO a favor de "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA ESPIGA 10" contra Doña Herminia Varela Varela heredera de Don MARIANO HERNANDEZ LAFUENTE. PROCEDIMIENTO: En el Juzgado de Primera Instancia nº 28 de Barcelona, se sigue auto, firme, de ejecución de títulos judiciales 958/2013-B1, a instancia de la mercantil "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA ESPIGA 10", domiciliada en calle la Espiga, nº 10, con CIF nº H61743878; contra los herederos del indicado titular registral, en los que, para responder de ONCE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y SIETE CENTIMOS (11.399,77.-€) de principal, y CUATRO MIL DOSCIENTOS DIECISIETE EUROS CON DOCE CENTIMOS (4.217,12.-€) en concepto de intereses y costas; se traba embargo sobre la indicada finca, como propiedad de los herederos designados por el demandado, tras el fallecimiento acreditado del mismo, en Barcelona, en fecha 4 de enero de 1989, y según testamento autorizado por el Notario de Barcelona, Don José María de Porcioles y Colomer, de fecha 28 de marzo de 1977, protocolo número 1446, en virtud del cual tras legar la legítima a sus hijos y a quien por derecho correspondiera, instituyó heredera universal de todos sus bienes y derechos, presentes y futuros, a su esposa Doña Herminia Varela Varela, con domicilio en calle la Espiga, nº 10, Bajos, y con DNI número 32525991N. Todo ello resulta de los correspondientes certificados de defunción y del Registro General de Últimas Voluntades, y copia del testamento, que se aportan. Por todo lo expuesto, y mediante decreto dictado el 20 de Abril de 2021, por la Letrada de la Administración de Justicia de dicho Juzgado, doña María Isabel Orge Fernández, se acuerda la anotación de dicho embargo sobre la finca descrita, y contra la heredera designada por el titular registral, tras el fallecimiento acreditado del mismo y en aplicación de su voluntad testada. En virtud de un mandamiento expedido por duplicado por el Juzgado de Primera Instancia nº 28 de Barcelona, en el Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 958/2013-B1, el veinte de Abril de dos mil veintiuno.

Con esta fecha se expide la certificación de dominio y cargas de esta finca, prevista en el artículo 656 de la L.E.C., para el Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 958/2013-B1, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 28 de Barcelona, promovido por "Comunidad de Propietarios calle La Espiga 10", contra doña Herminia Varela Varela, en virtud de mandamiento expedido por el indicado Juzgado con fecha 30 de Julio de 2021. Barcelona, a 22 de Septiembre de 2021.

Prorrogada la adjunta anotación de embargo letra A, por la anotación letra B, de conformidad con la STS 1497/2021 de 4 de mayo de 2021. Barcelona, a 22 de Septiembre de 2021.

Afección por el plazo de 5 años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; según nota puesta al margen de la Anotación A.

- ANOTADO EN EL TOMO , LIBRO , FOLIO , ANOTACIÓN LETRA B DE FECHA 22 DE SEPTIEMBRE DE 2021.

- La anterior anotación preventiva de embargo letra A queda PRORROGADA por haberse expedido el certificado a que se refiere la nota de esta fecha extendida



## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

al margen de dicha anotación, de conformidad con la STS 1497/2021 de cuatro de mayo de dos mil veintiuno. Barcelona, a 22 de Septiembre de dos mil veintiuno.

- ANOTADO EN EL TOMO , LIBRO , FOLIO , ANOTACIÓN LETRA C DE FECHA 30 DE JULIO DE 2024.

- ANOTACION DE EMBARGO a favor de "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA ESPIGA 10" contra Don Joseba Modesto Cardoner Varela = heredero único de Herminia Varela Varela quien, a su vez, era heredera única de Don MARIANO HERNANDEZ LAFUENTE, titular registral de esta finca. PROCEDIMIENTO: En el Juzgado de Primera Instancia nº 29 de los de Barcelona, se sigue procedimiento de ejecución de títulos judiciales 447/2022-B1, a instancia de la entidad "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LA ESPIGA 10", domiciliada en c/ La Espiga núm. 10 y con CIF nº H61743878; contra el señor Joseba Modesto Cardoner Varela, con DNI núm. 14933391-C y domiciliado en calle casa Cotet s/n -Argotell -en los que, para responder de DIEZ MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y UN CENTIMOS (10.237,41.-€) de principal, y TRES MIL SETENTA Y UN EUROS (3.071,00.-€) en concepto de intereses y costas; se traba embargo sobre la indicada finca, como propiedad del demandado-ejecutado como subrogado mortis causa del actual titular, señor Hernández Lafuente, tal como resulta acreditado de los hechos siguientes: el repetido señor Hernández Lafuente falleció el día 4 de enero de 1989, y según su único testamento autorizado por el Notario de Barcelona, Don José María de Porcioles y Colomer, de fecha 28 de marzo de 1977, protocolo número 1446, instituyó heredera única y universal a su esposa Doña Herminia Varela Varela , la cual, a su vez, falleció el día 2 de septiembre de 2022, y según su único testamento autorizado por el Notario de Barcelona, Don Eduardo Nebot Tirado, de fecha 26 de julio de 2004, protocolo número 1792, instituyó heredero único y universal a su sobrino Don Joseba-Modesto Cardoner Varela. Todo ello resulta de las correspondientes certificaciones de defunción y del Registro General de Últimas Voluntades, y copia/s de los testamento/s respectivos, que se aportan. Por todo lo expuesto, y mediante decreto dictado el 12 de Junio de 2024, por la Letrada de la Administración de Justicia de dicho Juzgado, doña Ana María Ramírez Expósito, se acuerda la anotación de dicho embargo sobre la finca descrita, y contra el indicado ejecutado-demandado por subrogación procesal. Resulta ello en virtud de un mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia nº 29 de los de Barcelona, en el Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 447/2022-B1, el doce de Junio de dos mil veinticuatro.

Afección por el plazo de 5 años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; según nota puesta al margen de la Anotación C.

## CUARTO: ASIENTOS VIGENTES:

NO hay documentos pendientes de despacho

## NOTAS DE FAX VIGENTES

No hay peticiones de Notas Fax pendientes sobre esta finca.

Y no habiendo presentado en el Libro Diario documento alguno que se refiera al dominio de la finca de que se certifica, ni a las cargas que gravan la misma, antes de la apertura del Diario en el día de hoy, firmo la presente, en Barcelona, a diez de diciembre del año dos mil veinticuatro.

Para información de consumidores se hace constar que sólo la Certificación expedida y firmada por el Registrador acredita, en perjuicio de tercero, la



C.S.V.: 208120275F2RREK3F

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 5 de 7



## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

libertad ó gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

**ADVERTENCIAS:****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:** Identificativas, 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.

**Fuentes de las que procedan los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**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.

**CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN**

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.





CERTIFICACIÓN REGISTRAL



Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por SOCIO MARTÍN MEXERO-TORRES registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARCELONA N° 25 a día diez de diciembre del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 208120275F2EKK3F

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. : 208120275F2EKK3F

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 7 de 7