

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

AMALIA CRESPO TORRES

Registrador de la Propiedad titular de ALCALÁ DE HENARES Nº 1

INFANCIA Nº 3
28807 - ALCALÁ DE HENARES (MADRID)
Teléfono: 918880032
Fax: 918821257
Correo electrónico: alcaladehenares1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

con DNI/CIF: S2804008G

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F50ZN98H5**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia: 199-24112810371412518*

DOÑA AMALIA CRESPO TORRES, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL NÚMERO UNO DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE ALCALÁ DE HENARES, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

CERTIFICA: Que a la vista de la solicitud presentada en esta oficina a las catorce horas y cincuenta y cuatro minutos del día veinte de enero de dos mil veinticinco, que ha ocasionado el asiento 104 del Diario 2.025, he examinado en todo lo necesario los libros del Archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que con fecha veintiocho de marzo de dos mil veintitrés se expidió certificación de dominio y cargas que señala el artículo 688 L.E.C., de la finca número 18.872 de la Sección Oeste, hoy con CRU número 28068000486725, en autos de Ejecución Hipotecaria con número 199/2.022, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia Número Tres de los de Alcalá de Henares, que relaciono a continuación, y es del tenor literal siguiente:

"DOÑA AMALIA CRESPO TORRES, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL NÚMERO UNO DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE ALCALÁ DE HENARES, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

CERTIFICA: Que con arreglo a lo solicitado en el mandamiento dado el veintinueve de septiembre de dos mil veintidós por Doña Rosa María Mayans López, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número 3 de los de Alcalá de Henares, en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 199/2022 que se sigue en el mismo, adicionado con fecha veintitrés de enero de dos mil veintitrés, y que se presentó en este Registro a las diez horas y veintiún minutos del día veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés, bajo el asiento 249 del Diario 244, he examinado en lo necesario los Libros del Archivo a mi cargo, y de ellos resulta:

PRIMERO: Que al Folio 92 del Tomo 3.848 del Archivo, Libro 242 de la Sección Oeste, inscripción 1ª, aparece inscrita la finca registral número 18.872, cuya descripción es la siguiente:

"URBANA: NÚMERO VEINTITRÉS. NAVE, con oficina en planta alta, señalada con el número 2, del edificio industrial en Alcalá de Henares, sobre la parcela identificada con el número P5/3 del Proyecto de compensación del Sector 32-C de las normas subsidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares, hoy **calle Francisco Alonso, número nueve, N2-3**. Tiene una superficie construida aproximada de 341,68 m2, en dos plantas comunicadas entre sí mediante escalera interior, a razón de 251,30 m2 en planta baja y 90,38 m2 en planta primera. Linda: en planta baja destinada a nave, al frente, que es el Este, por donde tiene su entrada, a través de cierre, con zona de acceso que la separa de la parcela P-6 del Sector; derecha, con vial interior privado, izquierda, con nave 3 y fondo, con oficina 1; y en planta primera destinada a oficina, mirada desde la zona que la separa

de la parcela P-6 del Sector, al frente, con vuelo sobre zona de acceso a su propia nave; derecha, con vuelo sobre vial interior privado, izquierda, con oficina de la nave 3 y fondo, con vuelo sobre su propia nave. Cuota: 5,75%. Referencia Catastral: 7124121VK6872S0023UU. IDUFIR: 28068000486725."

SEGUNDO: Que el derecho de dominio de la finca aparece inscrito a favor de **DON JOSÉ RAMÓN GARRIGOS PERUCHA** y **DOÑA MARÍA TERESA MARTÍNEZ CAMPOS**, con N.I.F. números 28.442.504-Z y 08.958.595-A, respectivamente, quienes son dueños del pleno dominio, con carácter ganancial y por título de compraventa, en virtud de escritura otorgada en Alcalá de Henares, el dieciséis de febrero de dos mil seis, ante el Notario Don Alberto Fuertes Sintas, inscrita al Folio 92, del Tomo 3.848 del Archivo, Libro 242 de la Sección Oeste, inscripción 3ª de fecha dos de marzo de dos mil seis.

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

I. Una **HIPOTECA**, vigente y sin cancelar, constituida inicialmente a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.**, en virtud de escritura otorgada en Alboraya, el día cinco de octubre de dos mil cuatro, ante el Notario Don Antonio Jorge Serra Mallol, inscrita al Folio 92, del Tomo 3.848 del Archivo, Libro 242 de la Sección Oeste, inscripción 2ª de fecha veintiocho de junio de dos mil cinco, cuya transcripción es como sigue:

"URBANA: NÚMERO VEINTITRÉS. Nave con oficina señalada con el número dos, en construcción, en esta ciudad, descrita en la inscripción 1ª. CARGAS: por procedencia, la afección que consta por nota al margen de la inscripción 2ª de la finca matriz número 10.824. Open Futur, S.A. es dueña de esta finca como consta en la inscripción 1ª, y ahora, de una parte dicha sociedad, representada por Don Emilio Mayoral Rodríguez, como ya consta en este Registro, la hipoteca, junto con veintinueve fincas más que pertenecen a la demarcación de este Registro, a favor del **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.** a cuyo favor INSCRIBO su derecho de hipoteca; para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, esta finca queda respondiendo de la devolución del capital del préstamo, DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS DIECISIETE EUROS, en los casos, forma y plazos convenidos y además: a) Del pago de los intereses ordinarios convenidos en la cláusula tercera y tercera bis, que a efectos hipotecarios se fijan en el tipo máximo del CUATRO por ciento nominal anual, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de NUEVE MIL OCHENTA Y NUEVE EUROS. b) Del pago de los intereses de demora, pactados en la cláusula sexta, al tipo máximo a efectos hipotecarios del QUINCE por ciento nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de SESENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y CINCO EUROS. Y c) del pago de las costas procesales limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al TRECE por ciento del capital del préstamo, y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondiente a la finca hipotecada que fuesen anticipadas por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al TRES por ciento de dicho capital. En consecuencia, el importe total máximo de responsabilidad por cada uno de estos dos conceptos es de VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS, y de SEIS MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE EUROS, respectivamente. Tasada para subasta en la cantidad de TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS. La extensa es la

inscripción 2ª de la finca 18.871 al folio 87 del tomo 3.848, Libro 242 de esta sección. Alcalá de Henares a veintiocho de junio de dos mil cinco."

• La hipoteca, **vigente y sin cancelar**, constituida inicialmente a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.**, en la inscripción 2ª, ha sido **MODIFICADA** en virtud de escritura otorgada en Alcalá de Henares, el día dieciséis de febrero de dos mil seis, ante el Notario Don Alberto Fuertes Sintas, inscrita al Folio 92, del Tomo 3.848 del Archivo, del Libro 242 de la Sección Oeste, inscripción 4ª de fecha siete de marzo de dos mil seis, cuya transcripción es como sigue:

"URBANA: NÚMERO VEINTITRES. Nave con oficina señalada con el número dos, en término municipal de esta Ciudad, descrita en la inscripción 1ª. CARGAS: las que se dicen en la inscripción 3ª y la afección que consta por nota a su margen. Los cónyuges Don José Ramón Garrigos Perucha y Doña María Teresa Martínez Campos, son dueños de esta finca como consta en la inscripción 3ª. De una parte dichos cónyuges y de otra el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. representado por Don José María López Gómez y por Doña María Remedios Anselmo Rivero, quienes actúan en virtud de poderes conferidos por escrituras autorizadas en Bilbao ante el notario don José-Ignacio Uranga Otaegui el día 12 de junio de 2.001, copia de las mismas, debidamente inscritas en el Registro Mercantil se le exhiben al notario autorizante de la que inscribo, y que éste considera suficiente, exponen que el Banco ha accedido a modificar determinadas condiciones del tipo de interés pactado, así como ampliar el capital de préstamo y el plazo de duración del mismo, lo cual llevan a efecto con arreglo a las siguientes estipulaciones: PRIMERA.- Con efectos a partir del diecisiete de febrero de dos mil seis, se modifican las condiciones del tipo de interés del préstamo de la inscripción 2ª, en la forma que resulta de lo que aquí se establece. 1.- Duración. Vencimiento. Amortización. 1.1.- Duración y Vencimiento. Al aportarse por el promotor la documentación que refrenda la conclusión total de la obra, se produce la conclusión anticipada del período de carencia en el día último de este mes, de conformidad con lo pactado en la cláusula 2.2.2. de la escritura indicada en el expositivo I. El plazo de duración del préstamo se amplía en sesenta meses, hasta un total de ciento ochenta meses, por lo que concluirá el día veintiocho de febrero de dos mil veintiuno, fecha de vencimiento de la última cuota. 1.2. Amortizaciones. El día último de cada uno de los meses, comprendidos dentro del plazo de duración pendiente del préstamo vencerán y serán exigibles conjuntamente los intereses ordinarios devengados y una fracción de capital. El préstamo se amortizará gradualmente mediante el reembolso en ciento ochenta cuotas mensuales, calculadas de acuerdo con el sistema francés de amortización. 2.- Modificación del índice de referencia y del diferencial constante, y creación de Periodos de interés. 2.1. Modificación del índice de referencia y del diferencial constante. A partir de la fecha antes citada, se modifica el índice de referencia, que pasa a ser el Euribor a doce meses, y el diferencial constante a sumar al valor del índice de referencia, que ahora será del cero con ochenta por ciento, todo ello para determinar en cada período de interés variable el tipo de interés vigente. 2.2. Creación de períodos de interés. A partir de la fecha citada y a efectos de determinar el tipo nominal aplicable el devengo de los intereses ordinarios, la duración del préstamo se entiende dividida en periodos de interés. Los aludidos periodos de interés son el periodo de interés fijo, coincidente con el primer mes a contar desde la fecha referida, y los sucesivos períodos de interés variable, cada uno de los cuales coincidirá con uno de los meses restantes de la duración del préstamo. Se entiende que estos periodos son siempre sucesivos, sin solución de continuidad, y que el día

inicial que en cada caso se indica está incluido en el cómputo. Además, existirá un período transitorio, que será el comprendido entre el último vencimiento del préstamo anterior a la formalización de esta escritura y el último vencimiento anterior a la fecha de efecto antes indicada. 3.- Intereses ordinarios. 3.1. Devengo y vencimiento. El deudor pagará intereses al Banco, intereses ordinarios, sobre toda cantidad prestada pendiente de vencimiento. Los intereses pactados se devengarán por días sobre el capital del préstamo pendiente de amortización, y previa liquidación, esta obligación de pagar interés vencerán el último día de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo de duración del préstamo. 3.3.- Tipo nominal de intereses ordinarios. Los intereses ordinarios se devengarán a razón del tipo nominal anual que se determina a continuación. En cada uno de los periodos de interés antes definidos, el valor de dicho tipo nominal se designa como tipo de interés variable en el periodo, dentro del cual será invariable. Durante el periodo de interés fijo el tipo de interés vigente será el cuatro con cincuenta y cinco por ciento nominal anual. Las partes acuerdan que durante la vigencia del presente préstamo el tipo de interés nominal aplicable se establece en función de la cotización del Euribor a doce meses, revisado mensualmente, y fijado cinco días hábiles antes del final de cada período de revisión, conforme a los establecidos en la cláusula tercera bis, y estableciéndose los siguientes escenarios: Si el Euribor 12 meses, revisado mensualmente, y fijado cinco días hábiles antes del final de cada período de revisión de intereses, fuere igual o inferior al cinco con cincuenta por ciento el cliente pagará mensualmente un fijo del cuatro con cincuenta y cinco por ciento nominal anual para el período de referencia. Si el Euribor doce meses, revisado mensualmente y fijado cinco días hábiles antes del final de cada período de revisión de intereses, fuere superior al cinco con cincuenta por ciento el cliente pagará mensualmente el euribor doce meses del final del período más diferencial del cero con ochenta por ciento. 3 BIS.- Tipo de interés variable. Índice de Referencia. 3 bis 1. Período de interés variable. Cálculo del tipo de interés vigente. En cada periodo de interés variable, el tipo de interés vigente será el tipo nominal, expresado en tasa porcentual anual, y, en su defecto, el tipo nominal sustitutivo, con indicación de ambos casos del índice de referencia y el margen constante que se utilizan para la determinación del respectivo tipo nominal. Para la realización de esos cálculos, no se efectuará en los índices de referencia ningún ajuste o conversión, aun cuando dichos índices correspondan a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la de los vencimientos pactados o incluya conceptos que estén previstos como concepto independientes en el préstamo objeto de este contrato. 1.- Índice de referencia Principal: Referencia Interbancaria a doce meses, EURIBOR. Cuando en el mercado interbancario no hubiere disponibilidad de fondos al plazo establecido anteriormente, el tipo de referencia aplicable será el Euribor al plazo superior más cercano existente en la fecha de cálculo citada. 2.- Índice de referencia sustitutivo: Índice Bancos. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de Bancos. Cuando se utilice este índice, el tipo nominal que se tomará, será el valor del último índice, adicionado en un punto porcentual. 3.- Tipo nominal por imposibilidad de aplicación de los índices de referencia anteriores. Si en los noventa días naturales inmediatamente anteriores a la fecha inicial de cualquier periodo de interés, no hubiese sido publicado por el Banco de España, u Organismo que le hubiera sustituido, o en quien se hubiese delegado esta función, el índice de referencia principal, o hubiera sido publicado como inexistente o igual a cero, se utilizará el siguiente índice de referencia sustitutivo. Cuando conforme a las reglas anteriores no resulte posible conocer el valor de los índices de referencia principal y sustitutivo o dicho valor fuese igual a cero, el tipo de

interés vigente en el nuevo periodo de interés será el mismo del periodo de interés anterior, cuya aplicación queda por esta causa, prorrogada excepcionalmente. Si para el periodo de interés siguiente persiste la imposibilidad de conocer el valor de los índices de referencia previstos, sin perjuicio de la aplicación del mismo "tipo de interés vigente" en el periodo anterior, la parte prestataria podrá reembolsar anticipadamente la totalidad del préstamo y el Banco tendrá la facultad de declarar el vencimiento anticipado del mismo y siempre que el pago, en el primer supuesto, o la declaración del Banco en el segundo supuesto, se realice en los dos primeros meses del nuevo periodo de interés. 3.bis 2. Modificaciones del tipo de interés vigente. Al iniciarse cada periodo de interés, el tipo vigente quedará determinado, automáticamente, por aplicación de las reglas anteriores, sin necesidad de ningún acuerdo o declaración de las partes. No obstante el tipo de interés vigente para un periodo resulte distinto del aplicable en el periodo anterior, el Banco lo comunicará a la parte prestataria, antes de que concluya el primer mes del nuevo periodo. SEGUNDA.- Ambas partes dejan subsistente la escritura objeto de préstamo objeto de la modificación, en todos los demás pactos y estipulaciones que permanecen inalterados. En su virtud INSCRIBO a favor de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. su título de modificación de hipoteca sobre esta finca en los términos expresados. Así resulta de primera copia de escritura otorgada en esta Ciudad el día dieciséis de febrero de este año, ante el Notario Don Alberto Fuertes Sintas, que se presentó en este Registro a las 16,51 horas del mismo día, bajo el asiento 2.325 del Diario 214. Autoliquidado el impuesto. Alcalá de Henares a siete de marzo de dos mil seis."

Al margen de la inscripción 4ª se deja constancia por nota marginal de la expedición de esta certificación de dominio y cargas, de fecha veintiocho de marzo de dos mil veintitrés.

• La hipoteca, vigente y sin cancelar, constituida inicialmente a favor de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A. en la inscripción 2ª, modificada por la 4ª, ha sido MODIFICADA en virtud de escritura otorgada en Alcalá de Henares, el día ocho de junio de dos mil doce, ante el Notario Don José María Baldasano Supervielle, inscrita al Folio 220, del Tomo 3.959 del Archivo, del Libro 312 de la Sección Oeste, inscripción 5ª de fecha seis de julio de dos mil doce, cuya transcripción es como sigue:

"URBANA: Descrita en la inscripción 1ª. Referencia Catastral: 7124121VK6872S0023UU. CARGAS: hipoteca constituida en la inscripción 2ª, novada por la inscripción 4ª, que ahora se modifica nuevamente. Los cónyuges Don José Ramón Garrigos Perucha y Doña María Teresa Martínez Campos, son dueños de esta finca según consta en la inscripción 3ª. De una parte dichos cónyuges, como parte prestataria o deudora, y de otra, el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. representado por Doña María de los Remedios Anselmo Rivero, quien actúa en virtud de poder conferido por escritura autorizada en Madrid ante el notario Don Carlos Rives Gracia, el día 15 de octubre de 2.008, copia autorizada de la cual, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, tiene a la vista el Notario otorgante de la que inscribo y juzga sus facultades representativas suficientes. Se hace constar que a fecha del otorgamiento de la escritura que motiva este asiento, el capital pendiente de amortizar del préstamo hipotecario que causó la inscripción 2ª, que ahora se nova, es de ciento cincuenta mil ochocientos veintisiete euros con veintitrés céntimos. En el marco de la Ley 2/1994, de 30 de Marzo, el Banco ha accedido a ampliar el plazo de duración del préstamo que

causó la inscripción 2ª de hipoteca modificando el tipo de interés, así como crear un período de carencia, lo que se lleva a cabo con arreglo a las siguientes ESTIPULACIONES: **PRIMERA.**- Con efectos a partir del día ocho de junio de dos mil doce se modifican las condiciones del préstamo pactadas en las escrituras de préstamo y de novación modificativa que causaron las inscripciones 2ª y 4ª, en la forma que resulta de lo que aquí se establece. 1. Duración y vencimientos. Con efecto desde el día ocho de junio de dos mil doce el plazo de duración del préstamo se amplía en DIECISEIS meses, por lo que concluirá el TREINTA DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIDOS, fecha de vencimiento de la última cuota. 1.1. Vencimientos en el período de ajuste. El último día del presente mes vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios correspondientes a este período, que se devengarán al mismo tipo de interés que el que se establezca para el "período de interés fijo". Se entiende por período de ajuste aquél integrado por los días comprendidos desde la fecha de formalización de la escritura que nos ocupa y el último día del presente mes, ambos inclusive. 1.2 Creación del período de carencia. Vencimientos. A partir de la fecha antes indicada, se crea un período de carencia, durante el cual no se producirán vencimientos de capital, y que abarcará seis meses contados desde la finalización del período de ajuste. El día último de cada uno de los meses comprendidos dentro del período de carencia vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios. 1.3. Vencimientos en período de amortización El día último de cada uno de los meses comprendidos dentro del período de amortización vencerán igualmente y serán exigibles conjuntamente los intereses ordinarios devengados y una fracción del capital. El préstamo se amortizará gradualmente mediante reembolso del principal en ciento catorce cuotas mensuales, calculadas de acuerdo con el sistema francés de amortización. La fecha de pago de la siguiente cuota será el día treinta y uno de enero de dos mil trece y el pago de la última cuota se realizará el día treinta de junio de dos mil veintidós. 1.4. Vencimientos no periódicos. Además, siempre que, conforme a lo previsto en esta escritura o a lo acordado por las partes, se produzca un reembolso de capital anticipado, vencerán los intereses, los cuales en estos casos se devengarán por días, a contar desde el último vencimiento periódico producido, sobre el capital que se amortiza. 2ª. INTERESES ORDINARIOS. LIQUIDACIÓN DEL DERIVADO FINANCIERO. 2.1. Devengo y vencimiento. El deudor pagará intereses al Banco -"intereses ordinarios"- sobre toda cantidad prestada pendiente de vencimiento. Esta obligación de pagar intereses vencerá en las fechas al efecto indicadas en la cláusula anterior. 2.2. Importe absoluto de intereses. En cada vencimiento del período de amortización, el importe absoluto de los intereses devengados desde el vencimiento anterior se calculará multiplicando el capital pendiente durante el plazo que media entre ambos vencimientos por el tipo de interés nominal anual -expresado en tanto por unidad- y por la duración de dicho plazo, expresada en años. Se utilizará como base el año de trescientos sesenta -360- días, calculándose tales intereses sobre el número exacto de días naturales transcurridos desde el vencimiento anterior, teniendo en cuenta meses de 30 días naturales cada uno. 2.3. Períodos de interés. Para determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses ordinarios, la duración del préstamo se entiende dividida en "períodos de interés". Los aludidos "períodos de interés" son el "período fijo", coincidente con el primer mes de la duración del préstamo y que comienza el día uno de julio de dos mil doce, y los sucesivos "períodos variables", cada uno de los cuales comprenderá un mes, y que comenzarán el día siguiente al de la finalización del "período de interés" inmediato anterior cada uno de ellos". 2.4. Tipo nominal. Los intereses ordinarios se devengarán a razón del tipo nominal anual que se determina a continuación y en la cláusula siguiente. En cada uno de los períodos de interés definidos anteriormente, el

valor de dicho tipo nominal se designa como "tipo de interés vigente" en el período, dentro del cual será invariable. Durante el "período de fijo" el "tipo de interés vigente" será el ocho enteros y veinticinco centésimas por ciento nominal anual. 2.5. Derivado Financiero El acuerdo entre las partes relativo al tipo de interés definido en el apartado anterior y la estructura de amortización prevista en este contrato, frente a la opción de aplicar un tipo de interés variable de mercado -en adelante Euribor- se denominará el "DERIVADO FINANCIERO". A estos efectos, por Euribor -Euro Interbank Offered Rate- se entiende el tipo de interés promovido por la Federación Bancaria Europea, consistente en la media aritmética simple de los valores diarios con días de mercado para operaciones de depósitos en euros a plazo de 12 MESES y fijado 5 días hábiles antes del final de cada mes, calculado a partir del ofertado por una muestra de Bancos para operaciones entre entidades de similar calificación. A efectos de lo establecido anteriormente, se entiende por día hábil en el mercado interbancario en euros aquél en que funcione el sistema TARGET. Cuando en el mercado interbancario no hubiere disponibilidad de fondos al plazo establecido anteriormente, el tipo de referencia aplicable será el EURIBOR al plazo superior más cercano existente en la fecha de cálculo citada. 2.6. El carácter de condición esencial del Derivado Financiero. El tipo de interés ordinario establecido en el anterior apartado 2.4 y la estructura de amortización pactada en la cláusula anterior han sido acordadas con el Prestatario en respuesta a una solicitud concreta del mismo. En atención a ello tienen el carácter de condición esencial de este contrato. Cualquier alteración de plazos o importes derivada de una cancelación anticipada -ya sea como consecuencia del vencimiento anticipado del contrato o por el reembolso anticipado, total o parcial, previsto en la cláusula 1.5 del presente préstamo conllevará la cancelación, total o parcial, del Derivado Financiero en el importe equivalente a la cantidad amortizada anticipadamente, dando lugar a una pérdida o a una ganancia, que se cargará o abonará, respectivamente, en la cuenta del prestatario en la forma prevista en el apartado 2.7 siguiente, lo que el Prestatario reconoce y acepta expresamente de conformidad con la declaración establecida al final de la presente escritura. 2.7. Liquidación del DERIVADO FINANCIERO por la amortización o el vencimiento anticipado de este contrato. 2.7.1. En los supuestos contemplados en el apartado anterior -vencimiento anticipado y reembolso anticipado total o parcial- que implican y conllevan la cancelación, total o parcial, del Derivado Financiero, el Banco determinará su valor de mercado de acuerdo con lo señalado en los apartados siguientes, pudiendo resultar de dicho cálculo una pérdida o un beneficio en la operación de cobertura. 2.7.2. Ante cualquier supuesto de cancelación del Derivado Financiero, el Banco comunicará al prestatario el importe que, según los cálculos del Banco, debería éste cobrar del prestatario -expresado con signo positivo- o abonar a dicho prestatario -expresado con signo negativo- por la cancelación anticipada del Derivado Financiero -en lo sucesivo, el Importe Resultante-. 2.BIS. TIPO DE INTERES VARIABLE. INDICE DE REFERENCIA. 2 bis.1. "Períodos de interés variable". Cálculo del "tipo de interés vigente". En cada "período de interés variable" el "tipo de interés vigente" será el tipo nominal, expresado en tasa porcentual anual, que se define a continuación y, en su defecto, el tipo nominal sustitutivo que también se define seguidamente, con indicación en ambos casos del índice de referencia y margen constante que se utilizan para la determinación del respectivo tipo nominal. Para la realización de esos cálculos, no se efectuará en los índices de referencia ningún ajuste o conversión, aún cuando dichos índices correspondan a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la de los vencimientos pactados en esta escritura o incluya conceptos que estén previstos como concepto independiente en

el préstamo objeto de este contrato. REGLAS E INDICES DE REFERENCIA -Los índices que a continuación se expresan están establecidos con carácter oficial en la Norma Sexta bis, número 3 de la Circular 8/90 del Banco de España, y se definen en el Anexo VIII de la misma a la que se remiten las partes. En todos los casos, se tomará el valor del último índice que en la fecha anterior más próxima a la fecha inicial del período haya sido publicado en el Boletín Oficial del Estado-. 1. INDICE DE REFERENCIA PRINCIPAL: "REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO". - "EURIBOR"-. Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en cuatro enteros y cincuenta centésimas de puntos porcentuales. 2. INDICE DE REFERENCIA SUSTITUTIVO: ÍNDICE "MERCADO SECUNDARIO DE LA DEUDA PÚBLICA". -"Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años"-. Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en cuatro enteros y cincuenta centésimas de puntos porcentuales. 3. TIPO NOMINAL POR IMPOSIBILIDAD DE APLICACION DE LOS INDICES DE REFERENCIA ANTERIORES. Si en los 90 días naturales inmediatamente anteriores a la fecha inicial de cualquier período de interés, no hubiese sido publicado por el Banco de España, u Organismo que le hubiera sustituido o en quien se hubiese delegado esta función, el índice de referencia principal, o hubiera sido publicado como inexistente o igual a cero, se utilizará el siguiente índice de referencia sustitutivo, y si tampoco se hubiese publicado éste en ese período de tiempo o su valor fuese igual a cero, el "tipo de interés vigente" en el nuevo período de interés será el mismo del período de interés anterior, cuya aplicación queda, por esta causa, prorrogada excepcionalmente. Si para el período de interés siguiente persiste la imposibilidad de conocer el valor de los índices de referencia previstos, sin perjuicio de la aplicación del mismo "tipo de interés vigente" en el período anterior, la parte prestataria podrá reembolsar anticipadamente la totalidad del préstamo, y el Banco tendrá la facultad de declarar el vencimiento anticipado del mismo, y siempre que el pago, en el primer supuesto, o la declaración del Banco, en el segundo supuesto, se realice en los dos primeros meses del nuevo período de interés. 2. bis.2. Modificaciones del "tipo de interés vigente". Al iniciarse cada período de interés, el tipo vigente quedará determinado, automáticamente, por aplicación de las reglas anteriores, sin necesidad de ningún acuerdo o declaración de las partes. No obstante, cuando el "tipo de interés vigente" para un período resulte distinto del aplicable en el período anterior, el Banco lo comunicará a la parte prestataria, antes de que concluya el primer mes del nuevo período. La comunicación de estas modificaciones del "tipo de interés vigente" podrá entenderse realizada con la publicación en el Boletín Oficial del Estado del índice de referencia aplicable. 2 bis.3. Reglas para la determinación del tipo de interés. Si el valor del índice de referencia que resulte conforme a las normas anteriores fuese igual o inferior al cinco enteros y cincuenta centésimas por ciento, el "tipo de interés vigente" será el ocho enteros y veinticinco centésimas por ciento. Si el valor del índice de referencia que resulte de aplicación es superior al cinco enteros y cincuenta centésimas por ciento, el "tipo de interés vigente" será dicho valor adicionado en cuatro enteros y cincuenta centésimas de puntos porcentuales. **SEGUNDA.-** Ambas partes dejan subsistente la escritura de préstamo objeto de la modificación, en todos los demás pactos y estipulaciones que permanecen inalterados. En su virtud **INSCRIBO** a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.** su título de modificación de hipoteca sobre esta finca en los términos expresados. Así resulta de copia literal de escritura otorgada en Alcalá De Henares el día ocho de Junio del año dos mil doce, ante el Notario Don José María Baldasano Supervielle, que se presentó en este Registro a las quince horas del día ocho de Junio del año dos mil doce, bajo el asiento 1481 del Diario 229.

Autoliquidado el impuesto. Alcalá de Henares a seis de julio del año dos mil doce."

• La hipoteca, vigente y sin cancelar, constituida inicialmente a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.**, en la inscripción 2ª, modificada por las inscripciones 4ª y 5ª, ha sido **CEDIDA** a favor de la sociedad **GRUPO INVERSOR MARCAPAZAR S.L.**, en virtud de escritura otorgada en Madrid el día veintidós de mayo de dos mil diecinueve, ante el Notario Don José Luis López de Garayo y Gallardo, bajo el número 1993/2019 de su protocolo, inscrita al Folio 127, del Tomo 3.983 del Archivo, del Libro 336 de la Sección Oeste, inscripción 10ª de fecha tres de julio de dos mil diecinueve, cuya transcripción es como sigue:

"Préstamos Hipotecarios a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., objeto de las inscripciones 2ª subrogada por la 3ª novada por la 4ª y 5ª e inscripción 6ª que se encuentran sin cargas. Dicha entidad es titular de los referidos préstamos hipotecarios según las citadas inscripciones. Y ahora de una parte Don Manuel Calzada Exposito y Doña Laura Hernández Arevalo, mayores de edad, con NIF números 50158696-C y 78967648-T respectivamente, en representación de dicho Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. en adelante el **CEDENTE**, en virtud de los poderes que les fue conferido mediante escrituras otorgadas ante los Notarios de Madrid, Don Carlos Rives Gracia y Don Rodrigo Tena Arregui, los días 15 de junio de 2012 y 22 de abril de 2015, que el Notario considera suficiente para este acto; y de otra parte la sociedad **GRUPO INVERSOR MARCAPAZAR, S.L.**, domiciliada en Cabanillas del Campo, Guadalajara, calle Lope de Rueda, 32, con NIF número B-19309319, constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura otorgada el día 11 de noviembre de 2015, ante el notario de Madrid, Don Jaime Recarte Casanova, inscrita en el Registro Mercantil, hoja GU-9654, en adelante el **CESIONARIO**, la cual se encuentra representada por Doña Carmen Gloria Palla Zarco, mayor de edad y con NIF número 09004916-W como Administradora Única, nombrada por tiempo indefinido en virtud de escritura otorgada el día 18 de febrero de 2014, ante el notario de Guadalajara, Don Carlos Monedero San Martín, que tiene a la vista el notario autorizante y considera suficiente para el acto. Como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones asumidas por la parte obligada al pago, frente al BBVA y Grupo Inversor Marcapazar, S.L., a solicitud de este último, han otorgado una escritura de cesión de crédito hipotecario, con sujeción, entre otras, a las siguientes **ESTIPULACIONES**: **PRIMERO**. BBVA cede a **GRUPO INVERSOR MARCAPAZAR S.L.** los créditos descritos, por el precio de **DOSCIENTOS VEINTE MIL EUROS**, aceptándolo la parte cesionaria y subrogándose en todos los derechos del cedente por razón de los mismos, siempre y cuando el contrato quede perfeccionado con el pago del precio. **SEGUNDO**. El pago del precio de la cesión del presente crédito se realiza en una única entrega a BBVA, por **GRUPO INVERSOR MARCAPAZAR S.L.** en este acto mediante cheque del Banco Popular, por el importe de **DOSCIENTOS VEINTE MIL EUROS** salvo buen fin, sirviendo de carta de pago este documento. Fotocopia del citado cheque se inserta. En el caso de que la cesionaria no cumpliera o abonara el precio, es decir, los doscientos veinte mil euros ahora pendientes, el contrato de cesión de crédito al no haberse perfeccionado, quedará sin efecto, y la cantidad entregada a cuenta hasta ahora será aplicada a la deuda como justos y legítimos pagos y, minorando en aquella cuantía la deuda de José Ramón Garrigos Perucha y sus fiadores frente a BBVA, y la deuda de Inmueble Patrimoniales Gorusa, S.L. y sus fiadores frente a BBVA, quedando **GRUPO INVERSOR MARCAPAZAR S.L.** sin acción frente a BBVA por su incumplimiento. **TERCERO**. La cesión de crédito se entiende realizada de conformidad con lo previsto en los artículos 1.528 y 1.529 del Código Civil, respondiendo BBVA de la legitimidad de la deuda. En ningún caso el cedente

responderá de la situación de solvencia del deudor cuyo crédito se cede, la cual declara conocer el cesionario. Especialmente GRUPO INVERSOR MARCAPAZAR S.L. declara conocer la situación jurídica y económica de los contratos descritos anteriormente. La cesionaria asume, por tanto, todas las consecuencias que pudieran derivarse para el caso en que iniciase acciones judiciales y por el correspondiente juzgado **no** fuese autorizada la sucesión de GRUPO INVERSOR MARCAPAZAR S.L. como parte procesal. En este supuesto, BBVA no estará obligado a realizar ninguna actividad procesal, ni a impulsar el procedimiento judicial, ni a actuar por cuenta del cesionario, debiendo acudir ésta al procedimiento que corresponda para la reclamación del crédito al deudor o deudores cedidos, si fuera necesario. Las partes declaran que la denegación de la sucesión procesal no será causa de resolución ni de rescisión del presente contrato, ya que el crédito cedido no tiene el carácter de litigioso. **QUINTO.** De acuerdo con la previsiones legales, BBVA se compromete a notificar, de no haberlo hecho con carácter previo a la firma del presente contrato, la cesión del crédito a los deudores y demás obligados a través del Notario don Antonio Pérez Coca Crespo, renunciando el cesionario frente al cedente a las acciones y derechos que le pudieran corresponder por la falta de notificación. En su virtud INSCRIBO a favor de la sociedad **GRUPO INVERSOR MARCAPAZAR S.L.**, la hipoteca de la inscripción 2ª subrogada por la 3ª, novada por la 4ª y 5ª y la hipoteca de la inscripción 6ª, antes relacionadas, por título de cesión. Así resulta de copia de escritura otorgada en Madrid el día veintidós de Mayo del año dos mil diecinueve, ante el Notario Don José Luis López de Garayo y Gallardo, número de protocolo 1993/2.019, que se presentó en este Registro a las trece horas y cincuenta y tres minutos del día veintidós de Mayo del año dos mil diecinueve, bajo el asiento 252 del Diario 238. Autoliquidado el impuesto. Alcalá de Henares a tres de julio del año dos mil diecinueve."

II. Una HIPOTECA, vigente y sin cancelar, constituida inicialmente a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.**, para responder de CIENTO VEINTICINCO MIL EUROS de principal; del pago de los intereses ordinarios convenidos en el contrato del préstamo, que a efectos hipotecarios se fijan en el tipo máximo del ocho enteros y veinticinco centésimas por ciento, limitándose además esta responsabilidad a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, a una cantidad máxima de DIEZ MIL TRESCIENTOS DOCE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS; del pago de los intereses de demora pactados al tipo máximo del veintinueve por ciento nominal anual, limitándose hipotecariamente la responsabilidad por este concepto en la cantidad máxima SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS. Del pago de las costas procesales limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al diecisiete por ciento del capital del préstamo, y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a la cantidad máxima igual al tres por ciento de dicho capital. Hasta la cantidad máxima de VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS y, hasta la cantidad máxima de TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS respectivamente. Con un plazo de amortización de CIENTO VEINTE meses, que finalizará el ocho de junio de dos mil veintidós. Tasada para subasta en la suma de TRESCIENTOS VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS. En virtud de escritura otorgada en Alcalá de Henares, el día ocho de junio de dos mil doce, ante el Notario Don José María Baldasano Supervielle, inscrita al Folio 221, del Tomo 3.959 del Archivo, del Libro 312 de la Sección Oeste, inscripción 6ª de fecha veinte de julio de dos mil doce.

• La hipoteca vigente y sin cancelar, constituida inicialmente a favor de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.**, en la inscripción 6ª, ha sido **CEDIDA** a favor de la sociedad **GRUPO INVERSOR MARCAPAZAR S.L.**, en virtud de escritura otorgada en Madrid el día veintidós de mayo de dos mil diecinueve, ante el Notario Don José Luis López de Garayo y Gallardo, bajo el número 1993/2019 de su protocolo, inscrita al Folio 127, del Tomo 3.983 del Archivo, del Libro 336 de la Sección Oeste, inscripción 10ª de fecha tres de julio de dos mil diecinueve.

III. Una **HIPOTECA** constituida a favor de **BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A.**, para responder de **CIENTO TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS EUROS** de principal; el importe de dos años de intereses ordinarios al **SIETE POR CIENTO**, máximo previsto en la letra g) del apartado 3 de la cláusula primera; el importe de **DOS AÑOS** de intereses de demora al tipo máximo reflejado en el apartado sexto de la cláusula primera; una cantidad adicional de **VEINTE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS**, para costas y en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial. Con un plazo de duración por todo el tiempo que media hasta el día cuatro de octubre de dos mil treinta y uno. Tasada para subasta en la suma de **CIENTO VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES EUROS Y TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS**. En virtud de escritura otorgada en Alcalá de Henares, el día veinte de septiembre de dos mil dieciséis, ante el Notario Don José Javier Castiella Rodríguez, bajo el número 2365/2016, inscrita al Folio 208, del Tomo 3.966 del Archivo, del Libro 319 de la Sección Oeste, inscripción 8ª de fecha dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis.

IV. Afecta por **CINCO** años, al pago de la liquidación que por el impuesto, en su caso proceda, quedando liberada por la cantidad de **4.250,85 EUROS**, satisfechos por autoliquidación, según consta por nota al margen de la inscripción 10ª, al folio 127, del Tomo 3.983 del Archivo, Libro 336 de la Sección Oeste, de fecha tres de julio del año dos mil diecinueve.

V. **ANOTACIÓN DE EMBARGO** tomado en medidas cautelares a favor de la **HACIENDA PUBLICA DEL ESTADO ESPAÑOL**, para responder de un total de **TRESCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS**. En virtud de mandamiento expedido el día veinticinco de febrero de dos mil veintidós por el Jefe de Equipo de Recaudación, anotado al Folio 142, Tomo 4.007, Libro 360 de Alcalá Oeste, anotación letra A de fecha diecisiete de marzo de dos mil veintidós.

SIN MÁS CARGAS.

CUARTO: 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 el procedimiento de Ejecución Hipotecaria se sigue contra los titulares de la finca, **DON JOSÉ RAMÓN GARRIGOS PERUCHA** y **DOÑA MARÍA TERESA MARTÍNEZ CAMPOS**.

QUINTO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 689.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, Ley de Enjuiciamiento Civil, he comunicado el estado de la ejecución a los titulares de derechos que figuran en la presente certificación de cargas y cuyo título deriva de un asiento posterior al gravamen que se ejecuta.

En cuanto a la carga posterior en la que es titular de un derecho GRUPO INVERSOR MARCAPAZAR, S.L., igual entidad acreedora, entiéndase esta certificación como notificación al mismo.

Lo que antecede está conforme con los asientos relacionados a los que me remito. 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 que se certifica, extendiendo la presente en diecisiete folios de papel sellados, que firmo, en Alcalá de Henares a veintiocho de marzo de dos mil veintitrés."

SEGUNDO: Que con fecha veintiocho de marzo de dos mil veintitrés, **se practicaron las notificaciones** a que se refiere el artículo 689.2 de la Ley 1/2000 de 7 de enero Ley de Enjuiciamiento Civil, del estado de la ejecución, a titulares de derechos posteriores al gravamen que se ejecutaba en el momento de la expedición de la certificación de fecha veintiocho de marzo de dos mil veintitrés, no existiendo en este momento ningún otro asiento posterior a la fecha de la expedición de la certificación, inscrito o anotado sobre la finca de que se certificó.

TERCERO: No se ha hecho constar la expedición de la presente por nota a que se refiere el artículo 682.2 de la Ley 1/2000 de 7 de Enero, Ley de Enjuiciamiento Civil, al margen del asiento correspondiente, **POR APARECER YA EXTENDIDA dicha nota**, en virtud de la precitada certificación de cargas.

CUARTO: Que con posterioridad a la expedición de la mencionada certificación **NO se ha practicado ningún asiento ni nota marginal sobre dicha finca.**

Todo lo dicho concuerda con los asientos del Registro, extendiendo la presente en Alcalá de Henares.

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 en su caso la práctica de notificaciones asociadas y 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.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

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 AMALIA CRESPO TORRES registrador/a titular de ALCALÁ DE HENARES N° 1 a día veintiuno de enero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 22806827360CFC5B

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.).