

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN NÚMERO 5
DE ROQUETAS DE MAR**

C/ Reina Sofía, s/n

Tlf.: C3 - 950885168 // C1 - 671561342 // C2 - 671561341. Fax: 950175865

Email: jmixto.5.roquetas.jus@juntadeandalucia.es

NIG: 0407942120230000401

Procedimiento: Ejecución hipotecaria 64/2023. Negociado: C2

Sobre: Otras cuestiones de Dº hipotecario y registral

De: D/ña. BANCO SANTANDER S.A

Procurador/a Sr./a.: MARIA EUGENIA RUIZ SEPULVEDA

Letrado/a Sr./a.:

Contra D/ña.: VALERIA REGINA NOGUEIRA MARTINS

Procurador/a Sr./a.:

Letrado/a Sr./a.:

MANDAMIENTO REGISTRO CERTIFICACION CARGAS EJEC. HIPOTECARIA (ART. 688 LEC)

D/Dª Mª BELÉN FERNÁNDEZ CASTILLO, Letrado/a de la Administración de Justicia del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN NÚMERO 5 DE ROQUETAS DE MAR.

Al S. Registrador de la Propiedad de N° 1 DE ROQUETA DE MAR, HAGO SABER: Que en dicho Juzgado se tramita proceso de ejecución hipotecaria Número 64/2023 por las normas establecidas en los artículos 681 y siguientes de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, a instancia de BANCO SANTANDER S.A, con DNI, A39000013 domiciliado en PS DE PEREDA 9 Santander y representado por MARIA EUGENIA RUIZ SEPULVEDA frente a VALERIA REGINA NOGUEIRA MARTINS con DNI, X3710547A domiciliado en CL BARTOLOMÉ DE LAS CASAS N° 10 BAJO B ROQUETAS DE MAR y representado por sobre reclamación de una deuda con garantía hipotecaria, de cuantía 100.474,82€ de principal, más otros 30142,44€ presupuestados inicialmente para intereses y costas, en el que se ha acordado dirigir a V.S. el presente, a fin de que expida y remita a este Juzgado certificación acreditativa de los siguientes extremos:

1º.-La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien hipotecado.

2º.-Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien hipotecado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

3º.-Que la hipoteca a favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieran en el Registro.

La descripción de los bienes sobre los que se solicita la certificación es la siguiente:

DESCRIPCION: , cuyos datos registrales son

Nº FINCA: 75443

FOLIO: 124

TOMO: 2941

LIBRO: 1213

Nº REGISTRO PROPIEDAD: N° 1 DE ROQUETAS DE MAR



Código Seguro De Verificación:	8Y12VAQV4A6CMYVYX2AGYNKDJKGFPE	Fecha	08/01/2024
Firmado Por	MARIA BELEN FERNANDEZ CASTILLO		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/2



Código:	OSEQRZBRMFXJ4BBMUXM4UBB552Q8HF	Fecha	24/01/2025
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/15



Dado en Roquetas de Mar, a ocho de enero de dos mil veinticuatro

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

*"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.
Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."*



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro De Verificación:	8Y12VAQV4A6CMYVYX2AGYNKDJKGFPE	Fecha	08/01/2024
Firmado Por	MARIA BELEN FERNANDEZ CASTILLO		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/2



Código:	OSEQRZBRMFXJ4BBMUXM4UBB552Q8HF	Fecha	24/01/2025
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/15



Mensaje

IdLexNet	202410634474230		
Asunto	; MANDAM.REG.CERT.CARGAS EJEC.HIPOTECARIA .ART 688		
Remitente	Órgano	JDO. 1A. INST. E INSTRUCCION N. 5 de Roquetas de Mar, Almería [0407941005]	
	Tipo de órgano	JDO. PRIMERA INST./INSTRUCCIÓN	
Destinatarios	RUIZ SEPULVEDA, MARIA EUGENIA [812]		
	Colegio de Procuradores	Ilustre Colegio de Procuradores de València	
Fecha-hora envío	16/01/2024 10:41:43		
Documentos	0002642_2024_001_OxNartz T5p.pdf(Principal)	Descripción: MANDAM.REG.CERT.CARGAS EJEC.HIPOTECARIA .ART 688 Hash del Documento: f430caf28760b4c14c3f8a328756f7257433784b8eac4e718e3c12ab7aad2019	
	Procedimiento destino	Ejecución hipotecaria Nº 0000064/2023	
Datos del mensaje	NIG	0407942120230000401	

Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
17/01/2024 09:00:46	RUIZ SEPULVEDA, MARIA EUGENIA [812]-Ilustre Colegio de Procuradores de València	LO RECOGE	
17/01/2024 06:27:11	Ilustre Colegio de Procuradores de Almería (Roquetas de mar) (Roquetas de Mar)	LO REPORTE A	RUIZ SEPULVEDA, MARIA EUGENIA [812]-Ilustre Colegio de Procuradores de València

(*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.

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

EDUARDO ENTRALA BUENO

Registrador de la Propiedad de ROQUETAS DE MAR Nº 1

AVENIDA JOSE AMAT BENAVIDES, 14
04740 - ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)
Teléfono: 950.33.87.18
Fax: 950.32.18.12

Correo electrónico: roquetasdemar@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

GRUPO BC

con DNI/CIF: B81207078

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **IDF04014001060853-0401430915**

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



C.S.V.: 204014276B85F61B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 11

Código:	OSEQRZBRMFJ4BBMUXM4UBB552Q8HF	Fecha	24/01/2025
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/15



CERTIFICACION REGISTRAL, (Artículo 688 L.E.C.)

EDUARDO ENTRALA BUENO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE ROQUETAS DE MAR N° 3, EN SUSTITUCIÓN ACCIDENTAL DEL DE ROQUETAS DE MAR N° 1, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE ANDALUCÍA.

Conforme se interesa en el anterior mandamiento, seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N° 5 de Roquetas de Mar de Roquetas de Mar, donde se tramita procedimiento de Ejecución Hipotecaria **64/2.023 (ART. 688 L.E.C.)**

CERTIFICO:

PRIMERO: Que la descripción de la finca **75443** de Roquetas de Mar, con código único de finca número: 04014001060853, es como sigue:

URBANA. DIECINUEVE . VIVIENDA de tipo B , en planta baja de un conjunto de edificación, con fachada a la calle Bartolomé de las Casas, 10, término de Roquetas de Mar. Distribuida en diversas dependencias y terraza , con una superficie construida, incluida la parte proporcional en zonas comunes de ochenta y cinco metros dos decímetros cuadrados. Linda: Norte, Rogelio Vargas Fernández; Sur, espacio libre común y pasillo de acceso a las viviendas; Este, espacio libre común y José Fernández; y Oeste, por donde tiene su acceso, pasillo de acceso a las viviendas . CUOTA: 4,53 por ciento. Referencia Catastral: NO CONSTA. Estado de Coordinación con Catastro: No coordinado con catastro.

SEGUNDO: Que el pleno dominio de dicha finca consta inscrito a favor de DOÑA **VALERIA REGINA NOGUEIRA**, de nacionalidad brasileña, con N.I.E. **X03710547A**, que la adquirió en estado de viuda por título de **compraventa**, formalizada en escritura autorizada el día dos de febrero de dos mil siete, por el Notario de Ejido (El) Don Joaquín López Hernández, protocolo 343, como consta en la inscripción 3ª, última de dominio vigente, practicada con fecha dieciocho de julio de dos mil siete, en el folio 124, tomo 2.941, libro 1.213.

TERCERO: La expresada finca, se encuentra GRAVADA con:

**** Una HIPOTECA** a favor de **BANCO PASTOR SA**, para responder de CIENTO VEINTICINCO MIL EUROS de principal; SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS de intereses ordinarios; VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS de intereses de demora; DIECIOCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS para costas y otros CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y OCHO CENTIMOS para otros gastos. La hipoteca se constituyó originalmente sobre la finca matriz, registral 16.080, en virtud de escritura autorizada por el Notario de El Ejido Don ALFONSO RODRIGUEZ GARCIA el día veinticinco de febrero de dos mil cinco, y se ha distribuido entre 17 de los 31 elementos individuales en que dicha matriz consta dividida horizontalmente, en virtud de escritura autorizada por el Notario de El Ejido, Don JOAQUIN LOPEZ


C.S.V.: 204014276B85F61B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 11

Código:	OSEQRZBRMFJ4BBMUXM4UBB552Q8HF	Fecha	24/01/2025
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/15



HERNANDEZ el día veintidós de julio de dos mil cinco, que causó la **inscripción 2ª -objeto de este procedimiento-** practicada con fecha tres de octubre del año dos mil cinco. Dicha hipoteca ha sido **MODIFICADA**, en escritura de dos de febrero del año dos mil siete, ante el Notario de El Ejido, Don Joaquín López Hernández, protocolo 343, según consta en la **inscripción 3ª**, practicada con fecha dieciocho de julio de dos mil siete. La citada hipoteca ha sido **TRANSMITIDA** a favor de "BANCO SANTANDER, S.A.", en virtud de escritura de fusión autorizada el veinte de septiembre de dos mil dieciocho, por el Notario de Boadilla del Monte, Gonzalo Sauca Polanco, número 6071 de protocolo, solicitada la transmisión mediante instancia de fecha uno de junio de dos mil veintidós, según resulta de la **inscripción 4ª**, practicada con fecha doce de diciembre de dos mil veintidós.

**** ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO** a favor del **AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR**, en reclamación de la cantidad total de **SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS**, de los que corresponden: CUATRO MIL CUATROCIENTOS EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS a principal, OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON ONCE CÉNTIMOS a recargos y MIL NOVECIENTOS DOCE EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS a intereses y gastos a resultas de liquidación, según mandamiento expedido el dieciocho de julio del año dos mil veintidós, por el Vicetesorero del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, expediente número 2012XP00002653-2022/1058, que causó la anotación letra A, practicada con fecha veinte de septiembre de dos mil veintidós. A cuyo margen consta nota de **CERTIFICACION DE CARGAS Art. 84.2 Reglamento General de Recaudación**, al ser solicitada en el mismo mandamiento que produce la anotación.

**** Hay vigentes tres notas de afección fiscal por autoliquidación**, de fechas veinte de septiembre de dos mil veintidós, doce de diciembre de dos mil veintidós y veintiuno de junio de dos mil veintitrés.

LA INSCRIPCION 2ª DE HIPOTECA, MODIFICADA POR LA 3ª Y TRANSMITIDA POR LA 4ª, A FAVOR DEL EJECUTANTE SE HALLA EN TODO SU CONTENIDO SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR.

CUARTO: Se hace constar que la cantidad que se reclama EXPRESADA EN EL MANDAMIENTO, NO COINCIDE CON LA QUE REFLEJA LA INSCRIPCION DE HIPOTECA 2ª objeto de este procedimiento, todo ello puesto que para su ejecución se requiere la especificación de las cantidades garantizadas entre los distintos conceptos respectivos Artículos 130, 132-3º Ley Hipotecaria y 692-1,1º Ley Enjuiciamiento Civil, con la excepción prevista en el Artículo 575 de la misma Ley.

QUINTO: Aparte de lo relacionado sobre la misma, no pesan otras cargas, censos ni gravámenes.

SEXTO: Que no existen documentos presentados y pendientes de despacho ni ninguna solicitud notarial de información sobre dicha finca.

SEPTIMO: La expedición de esta certificación se ha hecho constar por nota marginal en la inscripción 2ª de hipoteca ejecutada (Art. 688.2, L.E.C.).

COMUNICACIONES ART. 689.2 LEY ENJUICIAMIENTO CIVIL.


C.S.V.: 204014276B85F61B

| WWA REGISTRADORES.ORG |

Pág. 3 de 11

Código:	OSEQRZBRMFXJ4BBMUXM4UBB552Q8HF	Fecha	24/01/2025
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/15



Conforme a lo previsto en el Art. 689.2 en relación con el 659.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el día de hoy se han expedido, para darles curso, las oportunas **COMUNICACIONES** a los titulares de derechos que aparecen en asientos posteriores al del derecho del ejecutante.

OCTAVO: En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 688-1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se reproduce literalmente la inscripción de la hipoteca, objeto de ejecución, y es la que a continuación se transcribe literalmente:

INSCRIPCIÓN 2ª DE HIPOTECA OBJETO DE EJECUCIÓN -FINCA 75443-

"EL CREDITO HIPOTECARIO DE LA INSCRIPCION 8ª de la finca matriz, registral 16.080, al folio 55 del tomo 1.469, libro 166 de Roquetas de Mar, que se reseña en el párrafo de cargas del asiento anterior, tras su ampliación por la inscripción 10ª de la misma finca, al folio 79 del tomo 2.869, libro 1.148 de Roquetas de Mar, por acuerdo entre la parte deudora y titular dominical de las fincas "ARUKA SUR, S.L.", y la acreedora "BANCO PASTOR, S.A.", que tras dicha ampliación garantiza la devolución de un préstamo por importe de UN MILLON NOVECIENTOS VEINTE MIL EUROS, en los términos que con detalle se recoge en dicha inscripción 10ª, HA SIDO DIVIDIDO entre 17 de los 31 elementos individuales que forman parte integrante de dicha finca matriz, uno de ellos la finca de este número. A consecuencia de lo anterior esta finca, queda respondiendo de las siguientes cantidades: **CIENTO VEINTICINCO MIL EUROS de principal del préstamo; SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS por intereses ordinarios; hasta un máximo de VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS de intereses de demora; la cantidad de DIECIOCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS por costas procesales; y hasta un máximo de CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y OCHO CENTIMOS por gastos de comunidad, impuestos y primas de seguro.** Se tasa para SUBASTA en la cantidad de CIENTO OCHENTA MIL CUARENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y OCHO CENTIMOS, y se fija como DOMICILIO de la parte deudora a efectos de requerimientos y notificaciones el de Carretera de Málaga 39, Santa María del Aguila, El Ejido, y se establece como plazo para la devolución del préstamo hasta el 31 de Julio de 2.037. En su virtud INSCRIBO el derecho real de hipoteca sobre esta finca a favor de **BANCO PASTOR, S.A.**, con el pacto de vencimiento anticipado, por distribución. La extensa es la 10ª de la finca 16.080, al folio 79 del tomo 2.869, libro 1148. Roquetas de Mar, tres de Octubre de dos mil cinco."

Inscripción 10ª de la finca 16.080 -extensa de la anterior inscripción-

"AMPLIACION, MODIFICACION Y DISTRIBUCION DE HIPOTECA. EL PRESTAMO HIPOTECARIO DE LA INSCRIPCION 8ª, se ha ampliado y modificado con posterior distribución entre 17 de los 31 elementos individuales en los que esta finca consta dividida horizontalmente, tal y como figura por nota al margen de la inscripción 9ª anterior, que son las fincas registrales 75426 a la 75428 y 75442 a la 75455, a los folios 73 al 79 y 121 al 160 del tomo 2941, libro 1213, del término de Roquetas de Mar; cada una de las cuales quedará respondiendo de las cantidades



C.S.V.: 204014276B85F61B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 11

Código:	OSEQRZBRMFXJ4BBMUXM4UBB552Q8HF	Fecha	24/01/2025
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/15



que constarán en sus respectivas inscripciones 2^{as}, quedando liberadas de toda responsabilidad hipotecaria los restantes 14 elementos individuales que son las fincas registrales 75425 y 75429 a la 75441, a los folios 70 y 82 al 118 del tomo 2941, libro 1213, del término de Roquetas de Mar. La operación se efectúa por acuerdo entre la parte titular del dominio de todos los elementos en los que se encuentra dividida horizontalmente esta finca y deudora, la mercantil "ARUKA-SUR, S.L.", con domicilio en Carretera de Málaga, 39, Santa María del Aguila, término de El Ejido, con C.I.F. B-04437414, constituida en escritura autorizada el 22 de Enero de 2.003 por el Notario de Berja Don Eugenio de Vicente Garzarán, e inscrita en el Registro Mercantil, hoja AL-20304, representada por su administrador solidario ..., nombrada y facultada como resulta de la citada escritura fundacional; según consta en las respectivas inscripciones 1^{as} de los referidos 31 elementos individuales integrantes de esta finca; y la parte acreedora y titular del derecho de hipoteca, "BANCO PASTOR, S.A." domiciliada en La Coruña, calle Cantón Pequeño 1, inscrita en el Registro Mercantil tomo 783, folio 1, hoja C-519, con CIF A15000128, representada por ..., facultados como deriva de la autorizada el 27 de febrero de 2004 por el Notario de La Coruña Don Francisco Manuel Ordóñez Armán, inscrita en el Registro Mercantil, de la que se transcribe lo necesario. LA AMPLIACION Y MODIFICACION tiene el siguiente alcance: AMPLIACION. El importe del total capital prestado, se amplía en UN MILLON CUATROCIENTOS VEINTE MIL EUROS, pasando por tanto a ser de UN MILLON NOVECIENTOS VEINTE MIL EUROS. RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA. A consecuencia de lo anterior la responsabilidad hipotecaria de esta finca por razón de los préstamos -inicial mas ampliado- se fija en las siguientes cantidades: UN MILLON NOVECIENTOS VEINTE MIL EUROS de principal del préstamo; CIENTO DIEZ MIL CUATROCIENTOS EUROS por intereses ordinarios por plazo de un año al tipo máximo del cinco enteros y setenta y cinco centésimas por ciento anual; hasta un máximo de TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS EUROS de intereses de demora de dos años al tipo máximo del nueve enteros y setenta y cinco centésimas por ciento anual; la cantidad de DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS por costas procesales; y hasta un máximo de SETENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO EUROS, por gastos de comunidad, impuestos y primas de seguro. DOMICILIO: Se fija como domicilio legal de la hipotecante para toda clase de notificaciones y requerimientos, el de Carretera de Málaga 39, Santa María del Aguila de El Ejido. FORMA DE ENTREGA: La suma de capital ampliado, se entrega a la parte prestataria mediante ingreso en la cuenta especial abierta a su nombre en el Banco, de la que aquél no podrá disponer hasta cumplir las obligaciones previas que la escritura detalla; y una vez cumplidos, se dispondrá de la siguiente forma: Hasta la cantidad de 100.000 euros al efectuarse el asiento de presentación en el Registro de la Propiedad, y la demostración documental del Ayuntamiento correspondiente de no tener el solar afección alguna por exacciones municipales y licencia de obras. Hasta la cantidad de 775.000 euros, contra la entrega de sucesivas certificaciones de obra, por importe máximo de un 100 por ciento de cada certificación demostrando haber sido solventadas todas las obligaciones que se deriven de las mismas. Y hasta la cantidad de 545.000 euros, contra la entrega de la primera copia de la escritura de venta con subrogación, previa la finalización de la obra legalmente acreditada. La primera disposición tendrá lugar en plazo no superior a seis meses, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones mas de cinco meses, y la última en todo caso antes de que finalice el periodo de carencia que se dirá. PLAZO Y AMORTIZACION. Este préstamo estará vigente desde la fecha de la escritura que se inscribe hasta el treinta y uno de Julio de dos mil treinta y siete. Hasta el 31 de Julio de 2.007, solo se devengarán intereses en la forma que se dirá, y a partir de la indicada fecha la amortización se llevará a cabo de la siguiente forma: El pago


C.S.V.: 204014276B85F61B

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 5 de 11

Código:	OSEQRZBRMFJX4BBMUXM4UBB552Q8HF	Fecha	24/01/2025
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	8/15



de la primera cuota será el treinta y uno de Agosto de dos mil siete y las demás sucesivamente por meses naturales vencidos, pagaderas el último día de cada mes natural, la última el treinta y uno de julio de dos mil treinta y siete. La amortización se realizará en 360 cuotas mensuales que al tipo de interés inicial son de importe 8.355,96 euros, cada una de ellas, comprensivas de capital e intereses. INTERESES ORDINARIOS. El préstamo devengará un tipo de interés variable, a efectos de cuya determinación se divide en 64 periodos de interés. Hasta el día 31 de Enero de 2.006 será fijo al tipo del tres enteros y veinticinco centésimas por ciento nominal anual. A partir de entonces será variable, semestralmente. Los intereses se liquidarán por meses naturales vencidos, y en periodo de amortización se abonarán juntamente con el capital. TIPO DE INTERES VARIABLE. Durante el segundo y sucesivos periodos el préstamo devengará por cada uno de los periodos, un tipo de interés variable que se determinará de la siguiente forma: El tipo de interés total a aplicar a cada periodo de interés, se determinará mediante la adición de 0,90 puntos porcentuales al valor que represente el tipo básico de referencia que resulte aplicable a cada periodo de interés. Una vez finalizado el plazo de carencia, el diferencial a aplicar al tipo básico de referencia será de dos puntos porcentuales. El tipo básico de referencia a aplicar será el EURIBOR a plazo de seis meses publicado en la pantalla REUTERS a las 11 de la mañana del día hábil anterior al del inicio de cada periodo de interés. Como tipo de referencia sustitutivo se pacta el tipo medio de los préstamos hipotecarios a mas de tres años del conjunto de entidades, publicada en el BOE el mes inmediato anterior a cada fecha de revisión. Las partes acuerdan que a efectos obligacionales el tipo resultante de la revisión del tipo de interés aplicable sea el ordinario o el sustitutivo no podrá ser inferior durante el periodo de carencia al tres enteros y veinticinco centésimas por ciento nominal anual y una vez finalizado el mismo al cuatro y medio por ciento nominal anual. A efectos hipotecarios el tipo máximo que puede alcanzar el interés nominal aplicable al préstamo durante la fase sujeta a intereses variables será del cinco enteros y setenta y cinco centésimas por ciento anual para el ordinario o sustitutivo, y del nueve enteros y setenta y cinco centésimas por ciento anual, para el moratorio. Dentro de los diez días siguientes a la fijación del tipo de interés el Banco comunicará a la parte prestataria el tipo de interés aplicable al nuevo periodo renunciando ésta a los plazos de espera que para su aplicación establecen las disposiciones vigentes y se tendrá por aceptado si en quince días no se comunica la no recepción o el rechazo, en cuyo caso tendrá un periodo de un mes a contar desde el inicio del periodo para amortizar totalmente el préstamo, liquidándose los intereses al tipo vigente en el periodo anterior, y quedando facultado el Banco en su defecto para resolver anticipadamente el contrato y exigir ejecutivamente el pago de la totalidad de la deuda. INTERESES DE DEMORA. Las cantidades vencidas y no pagadas devengarán hasta su total reembolso un tipo de interés de demora al tipo que resulte de añadir cuatro puntos porcentuales al tipo de interés ordinario o sustitutivo vigente en cada momento; también se devengarán en caso de vencimiento anticipado del préstamo. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. 1) Impago de algún plazo de amortización o liquidación de intereses, lo que se destaca a los efectos previstos en el art. 693 de la L.E.C.. 2) Devaluación en mas de un veinte por ciento del bien hipotecado acreditada por tasación efectuada por técnico que al efecto se designe, y no ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes para garantizar el préstamo o no devolución de la parte del préstamo que exceda del valor de la garantía. SUBROGACION: Una vez producida la subrogación del adquirente, el tipo de interés aplicable se determinará de la manera siguiente: El tipo de interés a aplicar durante el primer periodo de interés será de TRES PUNTOS Y QUINCE CENTESIMAS por ciento


C.S.V.: 204014276B85F61B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 6 de 11

Código:	OSEQRZBRMFXJ4BBMUXM4UBB552Q8HF	Fecha	24/01/2025
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	9/15



nominal anual. Para el segundo y sucesivos periodos de interés el tipo básico de referencia será el EURIBOR a un año publicado en el BOE el mes inmediato anterior a la fecha de revisión, revisable anualmente, con el número de periodos que resulten a partir de la fecha de la subrogación, e incrementado en DOS PUNTOS porcentuales. El citado diferencial permanecerá invariable durante toda la vida del contrato, si bien podrá ser objeto de reducción en base a bonificaciones obtenidas por la contratación por el adquirente subrogado de diversos productos financieros que la escritura detalla, hasta un máximo de 0,85 puntos porcentuales. Como sustitutivo se pacta el tipo medio de los préstamos hipotecarios a mas de tres años del conjunto de entidades que publique el BOE el mes inmediato anterior a la fecha de revisión, incrementado con un diferencial de 1,25 puntos. En este caso el citado diferencial podrá ser objeto de reducción en base a bonificaciones obtenidas por la contratación de los referidos productos financieros, hasta un máximo de 0,75 puntos porcentuales. LIMITES DE VARIABILIDAD. Las partes acuerdan que a efectos obligacionales el tipo resultante de la revisión del tipo de interés aplicable sea éste el ordinario o el sustitutivo, no podrá ser inferior al tres enteros y quince centésimas por ciento nominal anual ni superior al once enteros y setenta y cinco centésimas por ciento nominal anual. PROCEDIMIENTOS: Cualesquiera de los establecidos en la Ley, en especial el extrajudicial previsto en los artículos 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Se faculta al Banco para pedir la administración y posesión interina de la finca, y para el último se designa mandatario al propio Banco. EXTENSION: La hipoteca se extiende a lo que determinan los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y 215 de su Reglamento, y por pacto a las edificaciones existentes y construcciones futuras; en todo caso con las limitaciones de los artículos 112 y 113 de la Ley. OBLIGACIONES DEL HIPOTECANTE: 1- Asegurar lo hipotecado en compañía de notoria solvencia contra los riesgos por daños incluido incendio, pérdida parcial o total del inmueble por cualquier causa, incluido caso fortuito por el valor que arroje la tasación pericial de la finca, con cláusula de cesión de la indemnización al Banco. 2- A satisfacer todos los gastos precisos para la efectividad de la garantía hipotecaria, estando facultado el Banco para abonar dichos gastos por cuenta del deudor. Dichos gastos quedan cubiertos por la hipoteca complementaria para costas y gastos, dentro del máximo de la misma, y devengarán intereses a favor de la acreedora al tipo fijado para los moratorios, desde la fecha en que se efectúen hasta que el Banco sea reintegrado de los mismos. CESION: Renuncia la parte deudora a la notificación prevista en el art. 149 de la Ley Hipotecaria. DISTRIBUCION DE HIPOTECA. La total responsabilidad hipotecaria tras la ampliación es objeto de distribución entre 17 de los 31 elementos individuales en los que esta finca consta dividida horizontalmente, tal y como figura por nota al margen de la inscripción 9ª que sigue, que son las fincas registrales 75426 a la 75428 y 75442 a la 75455, a los folios 73 al 79 y 121 al 160 del tomo 2941, libro 1213, del término de Roquetas de Mar; cada una de las cuales quedará respondiendo de las cantidades que constarán en sus respectivas inscripciones 2ªs, quedando liberadas de toda responsabilidad hipotecaria los restantes 14 elementos individuales que son las fincas registrales 75425 y 75429 a la 75441, a los folios 70 y 82 al 118 del tomo 2941, libro 1213, del término de Roquetas de Mar. En todo lo demás la hipoteca no varía y las partes se ratifican. En su virtud previa inscripción de la AMPLIACION Y LA MODIFICACION de hipoteca en los términos reseñados a favor de BANCO PASTOR, S.A., INSCRIBO SU DISTRIBUCION ENTRE LOS DIECISIETE ELEMENTOS INDIVIDUALES antes citados, de los treinta y uno en los que esta finca consta dividida horizontalmente, con liberación de los catorce elementos restantes. Así resulta de escritura autorizada el veintidós de julio de dos mil cinco, por el Notario de El Ejido, Don Joaquin Lopez Hernandez,


C.S.V.: 204014276B85F61B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 7 de 11

Código:	OSEQRZBRMFJ4BBMUM4UBB552Q8HF	Fecha	24/01/2025
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	10/15



presentada a las 12:10 horas del día tres de Agosto de dos mil cinco, asiento 2948, del Diario 58. Pagado el impuesto y archivada la carta de pago. Roquetas de Mar, tres de Octubre de dos mil cinco."

INSCRIPCIÓN 3ª DE MODIFICACIÓN DE HIPOTECA -FINCA 75443-

"URBANA. DIECINUEVE. VIVIENDA terminada, descrita en la inscripción 1ª. CARGAS: La hipoteca de la 2ª. Afecta al pago del impuesto. SIN ARRENDAMIENTOS. La mercantil "ARUKA SUR, SOCIEDAD LIMITADA" con domicilio en Santa Maria del Aguila, El Ejido, con CIF B04437414, inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia, al folio 56, tomo 746, sección 8ª, hoja AL-20304, es dueña de esta finca por título de división, según la 1ª, y ahora, representada por su administrador solidario, ..., cuyas facultades resultan de la propia escritura autorizada el 22 de enero de 2003, ante el Notario de El Ejido, Don Eugenio de Vicente Garzarán, que se reseña y valora suficiente para el presente acto, la VENDE a Doña VALERIA REGINA NOGUEIRA, mayor de edad, viuda, de nacionalidad brasileña, ..., con N.I.E. número X03710547A, que compra por precio ..., dando carta de pago y el resto, ... los retiene la parte compradora para hacer frente al crédito hipotecario aludido en cuya responsabilidad hipotecaria se subroga. ACEPTACION DE LA SUBROGACION, MODIFICACION DE HIPOTECA. La entidad "Banco Pastor S.A", domiciliada en La Coruña, en la calle Cantón Pequeño, 1, con N.I.F. A-15000128, representada por sus Apoderados Mancomunados ... facultados en las escritas autorizadas el 27 de Febrero de 2004 y el 12 de diciembre de 2006, ambas ante el Notario de La Coruña, Don Francisco Manuel Ordoñez Arman, inscritas, de las que se transcribe los particulares pertinentes, que se reseña y valora como suficiente para el presente acto, ACEPTA LA SUBROGACION y junto con la parte compradora MODIFICAN algunas de las condiciones del préstamo, en los siguientes extremos: Con efectos desde el otorgamiento de la escritura que se inscribe. TIPO DE INTERES. Hasta el día 31 de mayo de 2008, fecha en que finaliza el periodo de interes, el tipo a aplicar será el 4,30 por ciento, practicandose las liquidaciones con la cadencia pactada en la escritura de novación. A partir del día 1 de abril de 2008, y con iguales periodos que los pactados en la escritura que aqui se modifica el tipo de interes a aplicar será el resultado de adicionar **1,25** al valor que represente el tipo basico de referencia que resulte aplicable a cada periodo de interes; este diferencial permanecerá invariable durante el tiempo de vigencia del contrato. BONIFICACIONES. Este diferencial podrá reducirse en función de los paquetes contratados entre la entidad acreedora y la parte deudora, que podrán ser de: 0.,20, 0,10; 0,25 y 0,40, no pudiendo ser acumulativas entre si. LIMITES A LA VARIABILIDAD DEL TIPO DE INTERES. Las partes acuerdan que a efectos obligacionales el tipo resultante de la revisión del tipo de interes aplicable se este el ordinario o el sustitutivo, no podrá ser inferior al 4.30 por ciento nominal anual ni superior al 12,50 por ciento nominal anual. AMORTIZACION. 420 CUOTAS MENSUALES de cuatrocientos treinta y siete euros con noventa céntimos cada una de ellas, comprensivas de capital e intereses, sin perjuicio de su ulterior modificación por la variación del tipo de interes. El pago de la proxima cuota tendrá lugar el día 31 de marzo de 2008 y las demás sucesivamente por meses naturales vencidos pagaderas el último día del mes natural. El pago de la última cuota tendrá lugar el día **28 de febrero de 2042..** En su virtud, INSCRIBO el dominio de esta finca, a favor de **Doña VALERIA REGINA NOGUEIRA** por título de compra, con la subrogación, así como la modificación del préstamo hipotecario a favor de **BANCO PASTOR, S.A..** Así resulta de la escritura otorgada



C.S.V.: 204014276B85F61B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 8 de 11

Código:	OSEQRZBRMFJ4BBMUXM4UBB552Q8HF	Fecha	24/01/2025
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	11/15



en El Ejido, el dos de febrero pasado ante el Notario Don Joaquín López Hernández, número 343, subsanada por diligencia de veintiocho de junio de dos mil siete, que se acompaña, que ha sido presentada a las diez horas del día cuatro de julio último, asiento 2218, del Diario 72. Pagado el impuesto, según carta de pago que se archiva. Roquetas de Mar, dieciocho de julio de dos mil siete."

INSCRIPCIÓN 4ª DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA -FINCA 75443-

"CODIGO REGISTRAL UNICO: 04014001060853. URBANA. VIVIENDA descrita en la anotación letra A, gravada con la HIPOTECA DE LA INSCRIPCIÓN 2ª modificada en la 3ª, con nota de expedición de certificación de cargas a su margen, a favor de "BANCO PASTOR, S.A.", que es objeto de este asiento, en los términos en ella recogidos. Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Huerta Trólez, el veinticinco de junio de dos mil doce, número 2353 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil, quedan fusionadas "BANCO PASTOR, S.A.", y "BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.", mediante la absorción de la primera por la última. La sociedad absorbida ha quedado disuelta, sin liquidación e integrado todo su patrimonio en el de "BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.". Todos los elementos patrimoniales, integrantes del activo y pasivo de la sociedad absorbida han sido transmitidos en bloque, a título universal, a "Banco Popular Español, S.A." de tal manera que éste último ostenta la titularidad de todos los bienes y derechos de aquella. Como consecuencia de la fusión por absorción, "BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.", domiciliada en Madrid, calle Velázquez, 34, con C.I.F. A-28000727, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-2715, ha quedado subrogado en todos los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida, sin reserva, limitación ni excepción alguna. Por escritura autorizada el veinte de Septiembre de dos mil dieciocho, por el Notario de Boadilla del Monte, Don Gonzalo Sauca Polanco, protocolo 6071, "BANCO SANTANDER, S.A." y "BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A." se han fusionado mediante la absorción de la segunda por la primera, con disolución sin liquidación de "BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A.", y transmisión en bloque de su patrimonio social a "Banco Santander S.A.", que lo ha adquirido por sucesión universal, subrogándose en todos sus derechos y obligaciones, cuya escritura consta inscrita en el Registro Mercantil nº 3 de Cantabria, al tomo 1184, folio 153, hoja S-1960, inscripción 3623ª. Dichas escrituras de fusión resultan reseñadas en otras inscripciones practicadas en este Registro de la Propiedad. Ahora, en instancia en Roquetas de Mar, suscrita el uno de Junio del año dos mil veintidós, por ..., en representación de Hipoges Iberia, S.A., con C.I.F. B85610228 -según información interactiva del Registro Mercantil-, facultado en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio de la Esperanza Rodríguez, el veintiuno de mayo de dos mil veinte, número 1675 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil, esta última a su vez en representación de la titular actual del crédito, "BANCO SANTANDER, S.A.", domiciliada en Paseo de Pereda, 9-12, con C.I.F. A39000013, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, hoja S-1960, facultada en escritura autorizada por el Notario de Santander, Don Juan de Dios Valenzuela García, el tres de junio de dos mil veinte, número 984 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil, solicita se inscriba a su nombre el crédito hipotecario aludido. Por ello INSCRIBO la transmisión del DERECHO REAL DE HIPOTECA OBJETO DE LA INSCRIPCIÓN 2ª MODIFICADO POR LA 3ª A FAVOR DE "BANCO SANTANDER, S.A.", por título de fusión. Así resulta del Registro, de consulta al Registro Mercantil, y de la citada instancia con firma legitimada el tres de noviembre de dos mil


C.S.V.: 204014276B85F61B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 9 de 11

Código:	OSEQRZBRMFJX4BBMUXM4UBB552Q8HF	Fecha	24/01/2025
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	12/15



veintidós por el Notario de Valencia, Don Jorge Barbera Pichó, el cual valora como suficientes las facultades aludidas, que ha sido presentada a las doce horas y cuarenta minutos del dos de Diciembre del año dos mil veintidós, asiento 545 del Diario 117. Roquetas de Mar, doce de diciembre del año dos mil veintidós."

NOVENO: De la presente certificación han sido eliminados los datos personales que la Ley 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de Datos de carácter personal considera protegidos respecto a las personas físicas titulares de Derechos inscritos. Respecto de cualesquiera otras personas físicas intervinientes en los negocios inscritos, los datos personales han sido eliminados en su totalidad no solo por aplicación de la mencionada Ley, sino por ser, en si mismos, ajenos al objeto específico del Registro y de la publicidad registral, conforme a los artículos 1 y 221 de la Ley Hipotecaria.

ASI RESULTA DE LOS LIBROS DEL ARCHIVO DE MI CARGO A QUE ME REFIERO, Y NO EXISTIENDO NINGUN OTRO ASIENTO VIGENTE QUE TENGA RELACION CON LA/S FINCA/S DE REFERENCIA EN LOS LIBROS DE INSCRIPCIONES, NI EN EL DIARIO DE OPERACIONES, LIBRO LA PRESENTE, QUE SELLO Y FIRMO EN ROQUETAS DE MAR, A FECHA DE LA FIRMA ELECTRÓNICA.

AVISO: Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día de su expedición, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIA RELATIVA A LA NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE DATOS.

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

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

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

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los


C.S.V.: 204014276B85F61B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 10 de 11

Código:	OSEQRZBRMFXJ4BBMUXM4UBB552Q8HF	Fecha	24/01/2025
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	13/15



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

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

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

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por EDUARDO ENTRALA BUENO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE ROQUETAS DE MAR 3 a día treinta de enero del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 204014276B85F61B

Servicio Web de Verificación: <https://www.registadores.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. : 204014276B85F61B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 11 de 11

Código:	OSEQRZBRMFJX4BBMUXM4UBB552Q8HF	Fecha	24/01/2025
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	14/15



Código:	OSEQRZBRMFXJ4BBMUXM4UBB552Q8HF	Fecha	24/01/2025
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	15/15

