

JOSÉ CARLOS NAVAJAS FUENTES, REGISTRADOR TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BENALMÁDENA NUMERO DOS -PROVINCIA DE MÁLAGA-.

CERTIFICO: Que en virtud de cuanto se ordena en el mandamiento expedido el día 22/02/2024, por el Letrado de la Administración del **Juzgado Primera Instancia N°5 de Torremolinos**, Don Darío Ruiz Torres, dimanante del procedimiento **1640/2023** a instancia de **BANCO SANTANDER, S.A.**, y que ha sido presentado en esta oficina a las veintiuna horas y un minuto del día 07/10/2024, causando el **asiento 3041 del tomo 2024 del libro Diario**, he examinado en todo lo necesario los correspondientes índices y libros de este archivo de mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO: Que la descripción de la finca solicitada, **FINCA NÚMERO 10947 DE BENALMADENA2**, C.R.U. 29035000411735, es la siguiente:

URBANA. Finca número noventa y cinco. **Piso tipo B, letra B**, en la **planta primera** en alto, con acceso por el **portal ocho**, del edificio denominado **"LOS ARCOS DE BENAMIEL"**, señalado con los números dos, cuatro, seis y ocho de la calle de nueva apertura abierta en la Urbanización, en la Barriada de Arroyo de la Miel, término municipal de Benalmádena. Identificada en Catastro de la siguiente manera: **PS GENERALIFE DEL 2 Es:8 Pl:01 Pt:B**. Ocupa una **superficie construida de doscientos siete metros noventa y cuatro decímetros cuadrados**, de los que **noventa y dos metros noventa y siete decímetros cuadrados corresponden a terraza descubierta**, y linda: derecha entrando, con hueco de ascensor y zona común, el piso letra C, tipo C de la misma planta y portal; izquierda, con piso tipo A, letra A de la misma planta y portal y vuelo sobre zona común; fondo, con vuelo sobre jardín público. Consta de vestíbulo, cocina, cuarto de pila, estar-comedor, tres dormitorios y dos cuartos de baño y terraza. **Cuota: un entero ochenta mil ochocientas cuatro cienmilésimas por ciento.**

REFERENCIA CATASTRAL 3119301UF6531N0095HY.

La finca de este número se encuentra **en construcción**, siendo obligatorio hacer constar en el Registro de la Propiedad la finalización de las obras mediante acta notarial, en la forma prevista en las normas complementarias al Reglamento Hipotecario para la inscripción de actos de naturaleza urbanística y resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de Marzo de 2000.

SEGUNDO: Que **el pleno dominio** de la finca antes descrita **se encuentra inscrito** a favor de **KIKIBRA, S.L.**, con C.I.F. B29756210, titular del **100,00%** del pleno dominio por título de **COMPRAVENTA** en virtud de Escritura Pública, autorizada en Benalmádena el día 10 de septiembre de 1999, por el/la Notario/a Don Pedro Díaz Serrano, bajo el número 3298 de su protocolo; según consta en la inscripción **1ª**, de fecha 19 de noviembre de 1999, obrante al Tomo **783**, Libro **213**, folio **77**.

TERCERO: Que la finca antes descrita se encuentra **gravada con las siguientes cargas:**

POR SI MISMA

Una hipoteca constituida a favor de la entidad **"BANCO DE ANDALUCIA, S.A."**, por razón de la cual queda respondiendo de: a) El total importe de la obligación por principal que asciende a la cantidad de **SETENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTIUN EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS**. b) El importe de dos años de intereses ordinarios al **NUEVE ENTEROS POR CIENTO** anual. c) El importe de dos años de intereses de demora al tipo máximo del **DIECISIETE POR CIENTO** anual. d) Una cantidad adicional del **QUINCE POR CIENTO DEL PRINCIPAL** para costas y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial. Tasada, a efectos de subasta, en el doble del principal. **EXPEDIDA**, con esta fecha, **la CERTIFICACION** comprensiva de los extremos comprendidos en el **artículo 688 de la L.E.C.** En virtud de escritura de fecha 10 de septiembre de 1999, autorizada en Benalmádena, por el



C.S.V. : 22903512C77F7A58

Notario Don Pedro Díaz Serrano, bajo el número 3299 de su protocolo; **según resulta de la inscripción 2ª**, de fecha diecinueve de noviembre del año mil novecientos noventa y nueve, al folio 77, del Libro 213, Tomo 783. **MODIFICADA** por la inscripción/es 8ª. **SUBROGADA** por la inscripción/es 9ª.

POR SI MISMA

Una hipoteca constituida a favor de la entidad "BANCO DE ANDALUCIA, S.A.", cuyo plazo de amortización finaliza el día cuatro de marzo de dos mil treinta y nueve, por razón de la cual queda respondiendo de: a) El total importe de la obligación por principal que asciende a la cantidad de NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA EUROS. b) El importe de dos años de intereses ordinarios al NUEVE ENTEROS CINCUENTA CENTESIMAS POR CIENTO anual. c) El importe de dos años de intereses de demora al tipo máximo reflejado del TRECE ENTEROS CINCUENTA CENTESIMAS POR CIENTO anual. d) Una cantidad adicional de CATORCE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS, para costas y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario. Tasada, a efectos de subasta, en la suma de NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA EUROS. En virtud de escritura de fecha 02 de febrero de 2009, autorizada en Benalmádena, por el Notario Don Carlos Morales Alferez, bajo el número 112 de su protocolo; **según resulta de la inscripción 5ª**, de fecha dieciséis de marzo del año dos mil nueve, al folio 82, del Libro 213, Tomo 783. **SUBROGADA** por la inscripción/es 9ª.

POR SI MISMA

MODIFICADA la hipoteca de la inscripción 2ª, antes relacionada, por la acreedora "BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.", pactándose un nuevo período de amortización que finaliza el día cuatro de septiembre de dos mil veintiséis, e igualmente una ampliación del préstamo en la cantidad de veintitrés mil setecientos ochenta y cuatro euros con setenta y seis céntimos, quedando respondiendo tras la ampliación de: a) El total importe de la obligación por principal que asciende a la cantidad de NOVENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SEIS EUROS CON VEINTIUN CENTIMOS. b) El importe de dos años de intereses ordinarios al tipo máximo del nueve por ciento anual. c) El importe de dos años de intereses de demora al tipo máximo del diecisiete por ciento anual. d) Una cantidad adicional de CATORCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS, para costas y en su caso los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario. En virtud de escritura de fecha 01 de septiembre de 2017, autorizada en Benalmádena, por la Notaria Doña Amelia Marín García, bajo el número 1035 de su protocolo; **según resulta de la inscripción 8ª**, de fecha veinticuatro de octubre del año dos mil diecisiete, al folio 94, del Libro 1009, Tomo 1579. **SUBROGADA** por la inscripción/es 9ª.

POR SI MISMA

SUBROGADA la hipoteca de la inscripción 2ª por la inscripción 9ª en cuanto a determinadas condiciones. En virtud de Instancia Privada de fecha uno de febrero del año dos mil veintitrés, **según resulta de la inscripción 9ª**, de fecha trece de marzo del año dos mil veinticuatro, al folio 84, del Libro 1247, Tomo 1817.

POR SI MISMA

SUBROGADA la hipoteca de la inscripción 5ª por la inscripción 9ª en cuanto a determinadas condiciones. En virtud de Instancia Privada de fecha uno de febrero del año dos mil veintitrés, **según resulta de la inscripción 9ª**, de fecha trece de marzo del año dos mil veinticuatro, al folio 84, del Libro 1247, Tomo 1817.

POR SI MISMA

Una afección por plazo de CINCO años, a contar desde el día trece de marzo del año dos mil veinticuatro por las liquidaciones que por comprobación puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho.



CUARTO: Que la hipoteca que consta constituida en la inscripción 2ª, objeto de la reclamación, resulta inscrita a favor de la entidad BANCO SANTANDER, S.A. La misma se halla SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR, haciéndose constar la expedición de la presente certificación por nota al margen de la referida inscripción de hipoteca.

COMUNICACIONES: A los efectos del artículo 689.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se hace constar que, con esta fecha, **se han cumplimentado las oportunas comunicaciones** a los siguientes titulares de derechos posteriores a la hipoteca que se ejecuta:

1) Por razón de la inscripción 5ª a la entidad BANCO DE SANTANDER, S.A., Paseo de Pereda 9 al 12 CP 39004 Santander.

QUINTO: Que la redacción de la inscripción 8ª, relacionada en el precedente apartado, relativa a la hipoteca objeto de ejecución, es la siguiente:

URBANA. Finca número noventa y cinco. Piso tipo B, letra B, en la planta primera en alto, con acceso por el portal ocho, del edificio denominado "LOS ARCOS DE BENAMIEL", señalado con los números dos, cuatro, seis y ocho de la calle de nueva apertura abierta en la Urbanización, en la Barriada de Arroyo de la Miel, término municipal de Benalmádena; según catastro hoy: PS GENERALIFE DEL 2 Es:8 Pl:01 Pt:B. CODIGO REGISTRAL UNICO: 29035000411735. ASIGNADA REFERENCIA CATASTRAL: 3119301UF6531N0095HY. CARGAS: además de las afecciones fiscales vigentes que por si misma constan al margen de los asientos causados, se encuentra gravada con la hipoteca de la inscripción 2ª a favor de la entidad Banco de Andalucía, S.A., que es objeto de modificación y ampliación por la presente; y con la hipoteca de la inscripción 5ª a favor de la entidad Banco de Andalucía, S.A. La entidad KIKIBRA, S.L., domiciliada en Avenida La Paloma, bloque 10, 4ºC, en Benalmádena, con C.I.F. número B-29756210, debidamente constituida e inscrita en el Registro Mercantil, es dueña de esta finca por compra, según resulta de la inscripción 1ª, y ahora representada al efecto por Doña Inmaculada Bravo Peregrina, mayor de edad, de profesión empresaria de mobiliario, soltera, vecina de Benalmádena, en calle La Paloma, Jardines de Benalmádena, bloque 10, 4ºC, con D.N.I. número 25086835-E, como Administradora única de la entidad, cuyas facultades le resultan de la escritura autorizada por el Notario de Benalmádena Don Pedro Díaz Serrano, el día 27 de noviembre de 1995, número 3997 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil, inscripción 1ª, ha convenido con la entidad hoy "BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.", con C.I.F. A-28-000727, domiciliada en Madrid, calle Alcalá 26, e inscrita en el Registro Mercantil hoja M-2.715, representada al efecto por Don Natalio Gómez Cabrera, mayor de edad, casado, gestor, vecino de Sevilla, en calle Luis Montoto, 83, 1ªA, con D.N.I. número 34032884-Z, que actúa como apoderado de la entidad Iberogest Gesar Hipotecario, S.L., con C.I.F. número B-90003252, debidamente constituida e inscrita en el Registro Mercantil, con facultades otorgada por la entidad bancaria a la misma en escritura autorizada el día 23 de julio de 2014, por el Notario de Madrid Don Ignacio Ramos Covarrubias, número 4559 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil, inscripción 2636ª, y de la escritura de delegación de facultades otorgada por el Notario de Madrid Don José Blanco Losada, el día 29 de septiembre de 2014, número 1636 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil, inscripción 8ª, copias autorizadas de ambas le han sido exhibidas al Notario autorizante de la escritura que relaciono, considerando suficientes las facultades representativas acreditadas para el otorgamiento de la misma; la NOVACIÓN y AMPLIACIÓN de la HIPOTECA objeto de la inscripción 2ª, del préstamo concedido a la entidad debidamente constituida e inscrita sobre esta finca y otra finca más, lo cual llevan a efecto con arreglo, entre otras, a las siguientes ESTIPULACIONES: PRIMERA. AMPLIACION DE PRINCIPAL. Banco Popular Español, S.A., mediante la actuación de sus apoderados, como entidad acreedora, conviene con la parte deudora, la mercantil Kikibra, S.L., y con efectos desde la fecha del otorgamiento de la escritura que relaciono, en



ampliar el principal del préstamo indicado en la suma de veintitrés mil setecientos ochenta y cuatro euros con setenta y seis céntimos, quedando establecido por tanto el principal del préstamo en la cantidad de noventa y ocho mil novecientos once euros con veintisiete céntimos. El importe de dicha ampliación ha sido abonado en la cuenta abierta a nombre del titular en la sucursal de Banco Popular Español de Benalmádena, sucursal 0075-3077. SEGUNDA. Como consecuencia de la ampliación de capital del préstamo, las partes modifican la cláusula correspondiente de la constitución de garantía hipotecaria procediendo a ampliar la responsabilidad hipotecaria en: a) El total importe de la obligación por principal que asciende a la cantidad de veintitrés mil setecientos ochenta y siete euros con setenta y seis céntimos. b) El importe de dos años de intereses ordinarios al tipo máximo del nueve por ciento anual. c) El importe de dos años de intereses de demora al tipo máximo del diecisiete por ciento anual. d) Una cantidad adicional de tres mil quinientos sesenta y siete euros con setenta y dos céntimos, para costas y en su caso los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario. Se hace constar que por distribución de la ampliación de la responsabilidad hipotecaria, según lo dispuesto en el artículo 119 de la ley hipotecaria, la ampliación pactada recaerá únicamente sobre la finca de este número, que quedará respondiendo de: a) El total importe de la obligación por principal que asciende a la cantidad de veintitrés mil setecientos ochenta y siete euros con setenta y seis céntimos. b) El importe de dos años de intereses ordinarios al tipo máximo del nueve por ciento anual. c) El importe de dos años de intereses de demora al tipo máximo del diecisiete por ciento anual. d) Una cantidad adicional de tres mil quinientos sesenta y siete euros con setenta y dos céntimos, para costas y en su caso los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario. Tal y como se ha indicado, Banco Popular Español, S.A., y la parte prestataria acuerdan que el indicado incremento repercuta exclusivamente sobre la finca de este número, quedando la responsabilidad hipotecaria de la otra finca hipotecada, registral 10949, inalterada. En virtud de lo expuesto, quedan modificada la cláusula segunda, constituyendo la entidad mercantil Kikibra, S.L., hipoteca a favor del BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A., sobre la finca de este número, en garantía de las obligaciones derivadas del préstamo, que el Banco acepta expresamente, por lo que la hipoteca cubrirá: a) El total importe de la obligación por principal que asciende a la cantidad de NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS ONCE EUROS CON VEINTISIETE CENTIMOS. b) El importe de dos años de intereses ordinarios al tipo máximo del nueve por ciento anual. c) El importe de dos años de intereses de demora al tipo máximo del diecisiete por ciento anual. d) Una cantidad adicional de CATORCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON SETENTA CENTIMOS, para costas y en su caso los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario. Por tanto, según la ampliación pactada que recaerá únicamente sobre esta finca quedará respondiendo de: a) **El total importe de la obligación por principal que asciende a la cantidad de NOVENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SEIS EUROS CON VEINTIUN CENTIMOS.** b) El importe de dos años de intereses ordinarios al tipo máximo del nueve por ciento anual. c) El importe de dos años de intereses de demora al tipo máximo del diecisiete por ciento anual. d) Una cantidad adicional de CATORCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS, para costas y en su caso los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario. Banco Popular Español, S.A., y la parte prestataria, acuerdan que el indicado incremento repercuta exclusivamente sobre la finca de este número, tal y como antes se ha citado, quedando la responsabilidad hipotecaria de la registral 10.949 inalterada. Las partes manifiestan expresamente que se mantienen invariables el tipo para subasta de la finca hipotecada de este número y otra más fijado en la escritura de préstamo inicial. TERCERA. El Banco de una parte y Kikibra, S.L. de otra parte, acuerdan, con efectos desde la formalización de esta escritura, modificar el plazo de duración del préstamo, indicando que el nuevo plazo de vencimiento es hasta el día 4 de septiembre de 2026. CUARTA. La parte acreedora y la parte prestataria, acuerdan, con efectos a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura, como consecuencia de la ampliación de plazo pactada en la estipulación anterior, modificar los plazos de amortización del principal pendiente del préstamo, así como el pago de sus intereses, en sustitución de lo establecido al respecto, que queda de la de la siguiente forma: a) Período de carencia: El período comprendido a partir de la formalización de esta escritura, hasta el día 4 de septiembre de 2017, se

considerará período de carencia, durante el cual no se amortizará el principal del préstamo, practicándose únicamente liquidaciones mensuales, por los intereses devengados día a día al tipo que corresponda, sobre las cantidades dispuestas, de acuerdo con lo establecido en la estipulación quinta de este documento, cargándose en cuenta los días 4 de los meses correspondientes. b) Período de amortización: La amortización del principal del préstamo, así como el pago de sus intereses se llevará a efecto mediante el pago de ciento ocho cuotas mensuales, comprensivas de capital más intereses, de cuatrocientos cinco euros con noventa y nueve céntimos cada una y con vencimientos consecutivos desde el día 4 de octubre de 2017 hasta el día 4 de septiembre de 2026, ambos inclusive, considerándose a todos los efectos a esta última fecha como la de vencimiento y cancelación del préstamo. La amortización anteriormente citada se ha calculado conforme al tipo de interés que corresponde aplicar a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura. Dicha cuota podrá variar como resultas de las modificaciones en el tipo de interés a que se refiere la estipulación quinta de este documento. A tales efectos, será de aplicación la siguiente fórmula matemática: $I = \frac{C \cdot i \cdot n}{100}$ donde: I= intereses devengados C= capital pendiente en el período de liquidación. i= tipo de interés anual en tanto por uno. n= número de cuotas del año. M= número de reeembolso pendientes. Los pagos se realizarán en la sucursal de Banco Popular Español, S.A. de Benalmádena, sucursal 0075-3077. Será liberatorio el pago que realice la parte prestataria al banco, y éste queda facultado para presentar y cargar los distintos recibos de liquidación del préstamo en la cuenta de la parte prestataria, que así lo acepta, comprometiéndose a tener saldo suficiente en la fecha de cargo de cada recibo para los pagos correspondientes. QUINTA. Banco Popular Español, S.A., como parte acreedora, y la entidad mercantil KIKIBRA, S.L., como prestataria, acuerdan con efectos desde la fecha de otorgamiento de esta escritura, modificar las cláusulas relativas al tipo de interés ordinario, sustitutivo y moratorio, en sustitución de lo pactado al respecto en la escritura de préstamo y novaciones de la misma, quedando las mismas establecidas en la forma siguiente: Los intereses y las amortizaciones serán liquidados y abonados por la parte prestataria de acuerdo con lo dispuesto en la presente estipulación y en la estipulación tercera de este documento. El cálculo de intereses se efectuará de acuerdo con la fórmula. 5.1. Tipo de interés inicial. A partir de la fecha de formalización de esta escritura, el capital del préstamo devengará, día a día, sobre las sumas no reembolsadas y hasta la amortización final del mismo, los intereses que a continuación se indican, los cuales serán variables con excepción del primer período de interés, en el que se devengarán intereses a un tipo fijo: Hasta el día 4 de mayo de 2018 se aplicará el tipo de interés nominal del cuatro enteros cincuenta centésimas por ciento anual. 5.2. VARIACION DEL TIPO DE INTERES INICIAL. A partir del día 4 de mayo de 2018, el tipo de interés anual aplicable a las liquidaciones que se produzcan se determinará mediante la adición de un margen o diferencial de 0,60 puntos porcentuales al "tipo de interés de referencia". 5.2.1. A estos efectos, se establece como tipo de interés de referencia el Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre del Conjunto de Entidades de Crédito en España, publicado mensualmente en el B.O.E. como índice o tipo de referencia oficial, definido en el anejo 8 de la Circular 5/2012 del Banco de España. 4.2.2. Aunque el tipo de interés de referencia corresponda a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la del préstamo objeto del contrato, no se efectuará ningún ajuste o conversión en el tipo de interés de referencia antes de calcular el tipo de interés aplicable. 5.2.3. En el caso eventual de que dicho tipo de interés de referencia dejara de publicarse definitivamente, se aplicará como índice sustitutorio la Referencia Interbancaria a un año EURIBOR, publicado mensualmente en el B.O.E. como índice o tipo de referencia oficial. Se entenderá que dicho tipo de interés de referencia ha dejado de publicarse definitivamente por la no aparición en el Boletín Oficial del Estado de tal tipo de referencia durante tres meses consecutivos computados de fecha a fecha y que uno de ellos fuera base para la referencia. 5.3. Límite a la Variación del tipo de interés aplicable. No obstante lo previsto en los apartados anteriores, se

acuerda y pacta expresamente por ambas partes, que el tipo de interés nominal anual mínimo aplicable en este contrato a partir del día 4 de mayo de 2018 será del cuatro enteros cincuenta centésimas por ciento. 5.4. Redondeos del tipo de interés aplicable. Si la suma del tipo de interés de referencia y el margen o diferencial no fuera múltiplo exacto de un octavo de punto porcentual, el tipo de interés resultante se redondeará al múltiplo más cercano de dicho octavo de punto porcentual. 5.5. Revisión del interés pactado. Serán de aplicación las siguientes reglas en orden a la fijación del tipo de interés de referencia y del tipo de interés, aplicable al segundo y posteriores periodos de interés: a) A tal efecto, el segundo y posteriores periodos de interés del préstamo tendrán una duración de doce meses, computados desde el día 4 de mayo de un año hasta la misma fecha del año siguiente. b) Para dichos segundo y posteriores periodos de interés a aplicar será el que resulte de lo establecido en esta misma cláusula, tomando como tipo de interés de referencia el último publicado el segundo día hábil anterior a la fecha de revisión. c) El Banco no comunicará a la parte prestataria, por cualquier procedimiento escrito, el nuevo tipo de interés aplicable a la operación, con carácter previo a su aplicación, entrando en vigor el nuevo tipo en la fecha de revisión indicada anteriormente. d) Si la parte prestataria no aceptara el nuevo tipo de interés deberá comunicarlo por escrito al Banco en un plazo de diez días naturales desde la fecha de la notificación, debiendo cancelar el préstamo en el plazo máximo de un mes a contar desde su negativa, liquidándose también este período al tipo que se le venía aplicando. e) Transcurrido el mes indicado en el párrafo anterior sin que la parte prestataria haya reembolsado el principal y los intereses correspondientes, el Banco podrá considerar vencido definitivamente el contrato, quedando expeditas para el Banco las acciones que se derivan del mismo y que se reflejan en la cláusula tercera. f) Se pacta expresamente que si por cualquier razón el prestatario no comunicare, o el Banco no recibiera, en tiempo y forma indicados, su decisión al respecto, se entenderá que acepta el tipo de interés comunicado por el Banco, continuando en vigor el préstamo con aplicación del nuevo tipo. g) A efectos meramente hipotecarios, respecto a terceros el tipo máximo de interés a aplicar será el nueve por ciento anual. h) Como consecuencia de la revisión del tipo de interés, el importe de las nuevas cuotas de amortización será el resultante de aplicar el nuevo tipo de interés al capital pendiente hasta el vencimiento del préstamo, sin perjuicio de las nuevas modificaciones que puedan corresponder por aplicación de esta cláusula. 5.6. El presente préstamo nunca devengará intereses a favor del prestatario. En un escenario económico en el que los tipos de interés se mantengan bajos, las partes firmantes son conscientes de que el índice de referencia del préstamo -por ejemplo el Euribor-, puede resultar una cantidad negativa -por ejemplo -1%-, y que incluso sumando a dicho índice el diferencial pactado -por ejemplo +0,50%-, siga resultando un tipo de interés nominal anual negativo -en el caso del ejemplo -0,50%-. Las partes son igualmente conscientes que el Banco es una empresa que actúa con ánimo de lucro al conceder este préstamo y que su retribución por el dinero prestado consiste precisamente en los intereses que percibe del prestatario, de tal forma que en ningún caso otorgaría un préstamo si tuviera que satisfacer intereses por el mismos al prestatario. Conocen además que el artículo 1755 del Código Civil y 314 del Código de Comercio determinan que no se devengarán intereses por el préstamo sino cuando expresamente se hubieren pactado y que en este préstamo sólo se ha pactado el devengo de interés a favor del Banco, nunca del prestatario. El prestatario comprender y asume que el préstamo tiene que dar lugar al devengo de intereses a favor del Banco prestamista y, por el contrario, que le prestatario no tiene derecho al cobro de tales intereses pues no ha realizado ni va a realizar ninguna aportación económica al Banco que pueda considerarse como un sacrificio, prestación o servicio que haya de remunerarse o compensarse con ese cobro, el cual por tanto carecería de causa que lo justificase. Por lo expuesto, ambas partes pactan expresamente que en ningún caso el Banco pagará intereses al prestatario por el dinero que le ha prestado. 5.7. Fecha de inicio de devengo de los intereses y su periodicidad. Desde la fecha de formalización de la escritura, los intereses se devengarán diariamente sobre las sumas dispuestas y no reembolsadas, liquidándose los días 4 de los meses correspondientes, de conformidad con lo establecido en el presente apartado. 5.8. Número de días del año para periodos de liquidación inferiores al año. Para realizar el cálculo de intereses devengados durante periodos inferiores a un año se considerará que el año tiene 360 días. 5.9. Mora. La parte prestataria incurrirá en mora automáticamente sin necesidad de intimación



o reclamación alguna si dejase de pagar al vencimiento correspondiente cualquier cantidad a su cargo por las obligaciones dinerarias dimanantes de la que relaciono. En caso de demora de la parte prestataria en el pago de dichas sumas, se pacta expresamente, conforme a los artículos 316 del Código de Comercio, un interés de demora calculado añadiendo dos puntos al tipo de interés ordinario que resulte de aplicación en tal momento, de acuerdo con lo establecido en el apartado tercero de esta cláusula, que se liquidará voluntariamente por la parte prestataria en cualquier momento o conjuntamente de una liquidación de intereses ordinarios. El tipo máximo del interés de demora a efectos hipotecarios será del diecisiete por ciento anual. El interés de demora se aplicará sobre los saldos debidos e impagados. De conformidad con el artículo 317 del Código de Comercio, los intereses vencidos y no pagados se capitalizarán, devengado como aumento del capital a estos solos efectos el interés de demora antes establecido. En los casos de demora, el Banco podrá optar por la resolución y vencimiento anticipado o por la continuación del contrato, percibiendo los intereses indicados. 5.10. Los tipos de interés a efectos hipotecarios no sufrirán modificación alguna, manteniéndose los inicialmente pactados en la escritura que aquí se nova. SEXTA. La modificación contenida en los apartados anteriores, obliga a los comparecientes, por razones de contabilidad y operatividad de la entidad acreedora, a variar el número de cuenta del préstamo. SEPTIMA. Banco Popular Español, S.A., mediante la actuación de sus apoderados, como parte acreedora, y la entidad mercantil Kikibra, S.L., acuerdan, con efectos desde la fecha de otorgamiento de la presente escritura, sustituir la causa de vencimiento anticipado relativa al impago del préstamo por la parte prestataria establecida en el apartado 7.1.1. de la cláusula primera de la escritura de préstamo que causó la inscripción 2ª, por la siguiente: 7.1.1. Por falta de pago a sus vencimientos de tres cuotas mensuales de amortización y/o intereses o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses. NOVENA. RATIFICACION. En cuanto a las restantes condiciones del préstamo antes relacionado, así como la hipoteca constituida en garantía del mismo, continúan sin novación ni modificación de clase alguna, con excepción de lo expresamente modificado por medio de la presente escritura, quedando ratificado y plenamente vigente entre las partes aquí contratantes, el contenido de todas y cada una de las escrituras relacionadas. DECIMA. TASA ANUAL DE EQUIVALENCIA. A efectos informativos se hace constar: a) que la suma de los intereses, comisiones y gastos repercutibles, es equivalente a un tipo de interés efectivo anual postpagable del 4,719%. DUODECIMA. GASTOS. Todos los gastos e impuestos que se originen de este otorgamiento serán satisfechos en su integridad por la parte prestataria. En su virtud inscribo a favor de la entidad "BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.", su título de novación y ampliación de hipoteca, en los términos expresados. Así resulta de la escritura autorizada por la Notaria de BENALMADENA DOÑA AMELIA MARIN GARCIA, el uno de septiembre de dos mil diecisiete, protocolo número 1035, cuya copia ha sido presentada vía telemática a las catorce horas cuarenta y siete minutos del día uno de septiembre de dos mil diecisiete, causando el asiento 1984 del Tomo Diario 97; habiéndose aportado copia autorizada de la misma en soporte papel en base a la cual practico este asiento con fecha trece de octubre de dos mil diecisiete. Al margen de dicho asiento constan las operaciones de otra finca más. Autoliquidada del pago del Impuesto y archivada la carta de pago. Benalmádena, a veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete.

La entidad "BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.", es titular del derecho real de hipoteca que grava a esta finca, constituido en la anterior inscripción 2ª, novado y ampliado por la anterior inscripción 8ª. La entidad "BANCO DE ANDALUCÍA, S.A.", es titular del derecho de hipoteca constituido en la anterior inscripción 5ª. Mediante escritura autorizada el día 3 de agosto de 2009, por el Notario de Madrid Don Antonio Huerta Trólez, número de protocolo 1.532, la cual se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid hoja M-2715, inscripción 2189ª, la entidad "Banco de Andalucía, S.A.", junto con la entidad "Banco Popular Español, S.A.", quedaron fusionadas mediante la absorción de aquella por ésta

última, quedando disuelta la absorbida, sin liquidación, e integrado todo su patrimonio en el del "Banco Popular Español, S.A.", y como consecuencia de tal fusión por absorción éste último quedó subrogado en todo los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida, sin reserva, limitación, ni excepción alguna. Mediante escritura de fusión por absorción autorizada por el Notario de Madrid, Don Gonzalo Sauca Polanco, el día 20 de Septiembre de 2018, número 6.071 de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria causando la inscripción 3.623ª en la hoja social, la entidad "BANCO SANTANDER, S.A." y "BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.", se fusionaron mediante la absorción de la segunda sociedad por la primera, mediante disolución sin liquidación de "Banco Popular Español, S.A." y el traspaso en bloque, a título universal, de su patrimonio a "Banco Santander, S.A.", con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda, números 9 al 12, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria y con C.I.F. A-39000013, según consta acreditado en este Registro y he verificado por medios telemáticos en el Registro Mercantil. Y ahora, mediante instancia suscrita en Madrid, el día 1 de febrero de 2024, por Don Carlos Asenjo Lobo, con domicilio profesional en Madrid, calle Profesor Waksman, número 10, 1º y con D.N.I. 53.003.161-Y, en calidad de apoderado de "Banco Santander, S.A.", por vía de sustitución, resultando sus facultades: a) de la escritura de poder especial otorgada por "Banco Santander, S.A." a favor de "HIPOGES IBERIA, S.L.", con domicilio social en Madrid, calle Albacete 10, inscrita en el Registro Mercantil y con C.I.F. B-85610228, autorizada por el Notario de Santander, don Juan de dios Valenzuela García, con fecha 26 de abril de 2022, número 948 de protocolo; b) escritura de sustitución de poderes otorgada por "Hipoges Iberia, S.L.", a favor de "Formalización y Gestión, S.L.", con domicilio en Madrid, calle Profesor Waksman, número 10, 1º inscrita en el Registro Mercantil y con C.I.F. B-83504035, otorgada ante el Notario de Madrid, don José Ortiz Rodríguez, con fecha 11 de noviembre de 2022, número 6619 de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil, inscripción 123ª; y c) escritura de elevación a publico de acuerdos sociales, de la que dimana el poder conferido por la nombrada "Formalización y Gestión, S.L." a favor del citado señor Asenjo Lobo, otorgada ante el notario de Madrid, don Antonio de la Esperanza Rodríguez, con fecha 3 de Agosto de 2023, número 4023 de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid; copia autorizada de las tres escrituras relacionadas ha tenido a la vista el notario de Madrid, don Eusebio Lasso de la Vega, quien legitima la firma del señor Asenjo Lobo, con fecha 6 de febrero de 2024 y hace constar que dicho señor tiene facultades suficientes para las manifestaciones efectuadas en la referida instancia, fotocopia de la cual archivo en el legajo correspondiente de documentos privados y por medio de la cual, se solicita la inscripción de las dos referidas hipotecas a favor de la nueva entidad titular, lo cual por la presente se verifica. **En su virtud inscribo a favor de la entidad "BANCO SANTANDER, S.A.", su derecho de primera y segunda hipoteca sobre esta finca, por título de fusión por absorción.** Así resulta del Registro y de la referida instancia privada de fecha uno de febrero del año dos mil veintitrés, que ha sido presentada a las dieciséis horas y cuarenta y cinco minutos del día veinte de febrero del año dos mil veinticuatro, según el asiento 1911 del diario 118, a cuyo margen constan las operaciones de otra finca más. Autoliquidada del impuesto y archivada la carta de pago. Benalmádena.

Realizada por el Registrador la calificación del interés alegado por el solicitante, han quedado excluidos de la presente certificación los datos de carácter personal relativos a la filiación, domicilio, estado civil y situaciones de incapacidad sin transcendencia patrimonial de los titulares registrales, así como los asientos caducados contenidos en el historial registral de la finca o fincas a que la misma certificación se refiere, de conformidad con los Artículos 4 y 6 de la Ley Orgánica de 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, 222 de la Ley Hipotecaria, 607 del Código Civil y 332 del Reglamento Hipotecario; quedando a salvo el derecho del solicitante para acudir en queja ante el Juez de Primera Instancia correspondiente a la demarcación de este Registro, conforme al artículo 228 de la Ley Hipotecaria.

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 la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados 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. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

- 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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.

- 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.

Expedido esta certificación -con número 4675 archivo una copia de la presente en el legajo correspondiente- en Benalmádena, y cuya información contenida **se refiere al día de su firma -antes de la apertura del libro Diario-**.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JOSÉ CARLOS NAVAJAS FUENTES registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 2 DE BENALMÁDENA a día veintidós de octubre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 22903512C77F7A58

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. : 22903512C77F7A58