DOÑA ANA MARÍA SABATER MATAIX, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT CUGAT DEL VALLÈS NÚMERO DOS, PROVINCIA DE BARCELONA, CIRCUNSCRIPCIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA.

C E R T I F I C O: QUE, para cumplir el precedente mandamiento librado por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instruccion Nº 2 de Rubi de Rubí, en méritos de **Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 384/2025-2**, a instancia de "SKEIDO INVESTMENT, S.L.U.", que fue presentado telemáticamente a las 09:00:00 del 12/06/2025, **asiento 603 del Diario 2025**, y, acomodándome a los términos en que está redactado, he examinado los libros del Archivo de mi cargo, de los cuales RESULTA:

PRIMERO: Que la finca **7896, 08123000183237 al folio**, del libro del Tomo del Archivo, se describe en los libros del registro en los términos siguientes:

URBANA: CASA sita en el término municipal de Sant Cugat del Vallès, en **Valldoreix**, lugar conocido por **Verdaguer** o **Balsach**, con fachada o frente a la **Rambla Mossèn Jacint Verdaguer, número ciento treinta y tres**. Construida sobre una **porción de terreno** o **solar** de figura irregular, que tiene una **superficie** de **mil ciento treinta y tres metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados**, de los que la edificación ocupa ciento noventa metros sesenta decímetros cuadrados. Consta de **plantas sótano, baja** y **primera**, cubierta de tejado. La **planta sótano** se destina a **garaje** y **trasteros**, con una escalera de acceso a la planta baja, y tiene una superficie construida total de setenta y cinco metros veintinueve decímetros cuadrados, y útil de sesenta y cuatro metros sesenta y cuatro decímetros cuadrados. La **planta baja**, que tiene una superficie construida de ciento noventa metros sesenta decímetros cuadrados y útil de ciento sesenta y cuatro metros diez decímetros cuadrados, se destina a **vivienda** y está distribuida en diversas dependencias, servicios y **porches**. Y la **planta piso**, que tiene una superficie construida de ciento trece metros setenta y seis decímetros cuadrados, y útil de noventa y cuatro metros trece decímetros cuadrados, se destina también a **vivienda** y está distribuida en diversas dependencias, servicios y **terrazas**. En conjunto, la casa tiene una **superficie construida total** de **trescientos setenta y nueve metros sesenta y cinco decímetros cuadrados**, incluido el **garaje**, más los **porches**; y la vivienda propiamente dicha tiene una superficie útil de doscientos cincuenta y ocho metros veintitrés decímetros cuadrados más sesenta y cuatro metros sesenta y cuatro decímetros cuadrados del sótano, en el que se encuentran el garaje y los trasteros. El resto del solar no edificado se destina a **jardín** y **zona de accesos**. **LINDA**: por delante, Norte, con el Passeig de Verdaguer; por la derecha entrando, Oeste, con la finca de la Rambla de Mossèn Jacint Verdaguer, número ciento treinta y siete, de María Bonhora Paul; por el fondo, Sur, con la finca del Passeig de la Gardènia, número quince, de "CV Patrimonial, S.A."; y por el Este, izquierda, con el propio Passeig de la Gardènia y en una pequeña parte, con la esquina formada per este Passeig y el Passeig de Verdaguer. **REFERENCIA CATASTRAL:** 0904703DF2900D0001RK.

SEGUNDO: Que conforme al artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de Junio, en el día de la fecha no consta la coordinación gráfica georreferenciada de la finca objeto de la presente, con el catastro, en los términos a que dicha Ley 13/2015 se refiere.

TERCERO: Que la descrita finca consta actualmente inscrita a favor de **JORDI BALLBE SANS**, con N.I.F. 38.429.905-X, titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca por título de Compraventa, mediante escritura autorizada por Noelia García Cuadrado, Notario de Montcada I Reixac, el veintinueve de agosto

del año dos mil diecinueve, que motivó la Inscripción 25ª, de fecha treinta y uno de octubre del año dos mil diecinueve.
Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Barcelona, ante el Notario Luis Jou Mirabent con protocolo 2178, el día 17 de octubre de 2016, según la Inscripción 23ª, de fecha 9 de diciembre de 2016, al Folio 68, del Libro 87, Tomo 1647 del Archivo.

CUARTO: Que la finca de que se certifica se halla afecta a las siguientes **cargas**:

COMUNICACIÓN A LA GENERALITAT:
En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 65.3 de la Ley del Suelo, aprobada por R.D.L. 7/2015, de 30 de Octubre, **se ha comunicado a la Generalitat de Catalunya que se ha practicado la correspondiente inscripción de la declaración de ampliación de obra nueva sobre la finca 7.896 -CRU: 08123000183237-,** formalizada mediante la escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Lluís Jou i Mirabent, a diecisiete de octubre de dos mil dieciséis, con el número 2.178 de su protocolo, que motivó, con fecha nueve de diciembre siguiente, su **inscripción 23ª**, al folio 68 del Tomo 1.647, Libro 87, y la **nota puesta al margen de la misma**.

HIPOTECA a favor de la compañía mercantil **"SKEDIO INVESTMENT, S.L." Sociedad Unipersonal**, por haberla transmitido la acreedora inicial a su favor por título de **cesión onerosa,** en garantía y para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraidas, respondiendo de la devolución del capital del préstamo, que es de **SETECIENTOS SESENTA MIL EUROS,** en los casos, forma y plazos convenidos y, además: **a)** del pago de los intereses ordinarios convenidos, es decir, al tipo del **UN ENTERO NOVECIENTOS NOVENTA MILÉSIMOS POR CIENTO** nominal anual, susceptible de variación, y 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 **TREINTA MIL CUATROCIENTOS EUROS**; **b)** del pago de los intereses de demora convenidos y al tipo a efectos hipotecarios del **SIETE 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 **CIENTO SEIS MIL CUATROCIENTOS;** y **c)** del pago de las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al **CUATRO POR CIENTO del capital del préstamo**, y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada, que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al **CERO POR CIENTO de dicho capital**, como consecuencia de lo cual el importe total máximo de responsabilidad por cada uno de estos dos conceptos es de **TREINTA MIL CUATROCIENTOS EUROS** y **CERO EUROS**, respectivamente; habiéndose estipulado que el préstamo se ha pactado por un plazo de **DOSCIENTOS VEINTICINCO MESES** contados a partir del **"Día de Inicio"** -es decir, el día **seis de septiembre de dos mil diecinueve-,** más el denominado **"Período de Ajuste"**, en su caso, integrado por los días comprendidos desde el **veintinueve de agosto de dos mil diecinueve** y el **día anterior al citado "Día de Inicio"** -es decir, el día **cinco de septiembre de dos mil diecinueve**-, ambos inclusive, así como que durante el **"Período de Amortización"** el préstamo se amortizará gradualmente mediante reembolso del principal en **doscientas veinticinco cuotas mensuales**, de manera que la fecha de pago de la primera será el día **cinco de octubre de dos mil diecinueve** y el pago de la última se realizará el día **cinco de junio de dos mil treinta y ocho**; consta igualmente inscrito a los efectos previstos en el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el pacto de vencimiento anticipado para el caso de impago de las obligaciones; según escritura autorizada por la Notario de Montcada i Reixac, Doña Noelia García Cuadrado, a veintinueve de agosto de dos mil diecinueve, con el número 910 de su protocolo, que motivó, con fecha dieciocho de noviembre siguiente, la **inscripción 26ª** de la **finca 7.896 -CRU: 08123000183237-,** al folio 69 del Tomo 1.647, Libro 87.

NOTA CERTIFICACIÓN ART. 143 R.H. POR PROCEDIMIENTO EJECUCIÓN HIPOTECARIA:
EXPEDIDA en fecha 17 de junio de 2025 la certificación de cargas prevista en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en esta fecha, en relación a la **hipoteca de la inscripción 26ª, cedida por la 31ª** de la finca 7.896, en mérito del **Procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 384/2025-2 seguido en el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION Nº 2 DE RUBI a instancia de "SKEIDO INVESTMENT, S.L.U."** contra la herencia yacente de JORDI BALLBE SANS, en reclamación de 673.534,55 euros, más 220.000 euros de intereses y costas, según el mandamiento expedido por, Jordi Llop Grau, Letrado de la Administración de Justicia de la Sección Civil del citado Juzgado el 20 de mayo de 2025, que motivó la nota al margen de la inscripción 31ª de la indicada finca, de cesión de hipoteca.

TRANSMISIÓN POR CESIÓN ONEROSA DE HIPOTECA:
La compañía mercantil **"SKEDIO INVESTMENT, S.L." Sociedad Unipersonal** ha pasado a ser la titular del derecho real de **HIPOTECA** que resulta de la **inscripción 26ª** de la finca que se dirá y que se ha relacionado anteriormente, por título de **transmisión por CESIÓN onerosa a su favor** por parte de la acreedora inicial, que era la entidad "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A."; según escritura autorizada por la Notario de Barcelona, Doña María Dolores Giménez Arbona, en sustitución y para el protocolo de su compañero de residencia, Don Santiago M. Giménez Arbona, a siete de febrero de dos mil veinticinco, con el número 178 de su protocolo -complementada por una primera diligencia extendida por este último, con la misma fecha, y subsanada por otra diligencia complementaria extendida también por el propio Notario, dicho señor Giménez, con fecha veintiséis de marzo siguiente-, que motiva la **inscripción 31ª** de la **finca 7.896 -CRU: 08123000183237-**.Constituida por la inscripción 31ª de fecha veintidós de abril del año dos mil veinticinco al Tomo, Libro, Folio.

HIPOTECA a favor de la compañía mercantil **"SKEDIO INVESTMENT, S.L." Sociedad Unipersonal,** por haberla transmitido la acreedora inicial por título de **cesión onerosa** a su favor**,** en garantía de la restitución: **1)** del total importe del principal del préstamo de **DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL EUROS**; **2) UN AÑO** de intereses remuneratorios calculados conforme a lo convenido, si bien a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un tipo máximo del **TRES ENTEROS SETECIENTOS CINCUENTA MILÉSIMOS POR CIENTO** anual, que asciende a **OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS**; **3) TRES AÑOS** de intereses moratorios calculados conforme a lo convenido, si bien a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un tipo máximo del **SEIS ENTEROS SETECIENTOS CINCUENTA MILÉSIMOS POR CIENTO** anual, que ascienden a **CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA EUROS;** y **4) ONCE MIL OCHOCIENTOS EUROS** que se fijan para costas y gastos, incluidos en estos últimos los conceptos que se refiere la cláusula contractual relativa a los seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada, y cualquier otro gasto relativo a la misma que pudiera ser preferente al crédito de la acreedora; en todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual, las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el cinco por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva; habiéndose estipulado que el plazo de duración del préstamo será de **NOVENTA Y SEIS MESES** a contar desde el día **treinta de junio de dos mil veintiuno**, por lo que el vencimiento del mismo tendrá lugar el día **treinta de junio de dos mil veintinueve**, así como que el préstamo deberá ser devuelto por la parte prestataria dentro del plazo de duración del mismo en la forma pactada, es decir, que durante el **período de carencia**, esto es, desde el día **treinta de junio de dos mil veintiuno** hasta el **treinta de junio de dos mil veintidós,** la parte deudora estará obligada a satisfacer únicamente intereses, que serán liquidados de acuerdo con lo pactado, y transcurrido dicho período, durante los **ochenta y cuatro meses** restantes, el préstamo deberá ser devuelto en **ochenta y cuatro cuotas mensuales** sucesivas, comprensivas de capital e intereses, que vencerán **el último día de cada mes**, a contar desde **el mes de julio de dos mil veintidós**, inclusive, hasta el citado día **treinta de junio de dos mil veintinueve**, en que tendrá lugar la última cuota de amortización, coincidiendo con el vencimiento de la operación; consta igualmente inscrito a los efectos previstos en el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el pacto de vencimiento anticipado para el caso de impago de las obligaciones; según escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Jesús Julián Fuentes Martínez, a treinta de junio de dos mil veintiuno, con el número 1.473 de su protocolo, que motivó, con fecha veintidós de octubre siguiente, la **inscripción 27ª** de la **finca 7.896 -CRU: 08123000183237-,** al folio 180 del Tomo 1.675, Libro 180.

IGUALDAD DE RANGO:
Establecida **IGUALDAD DE RANGO** con la **HIPOTECA** que resulta de la **inscripción 28ª** que se relaciona a continuación, por haberse pactado así en la escritura de constitución de la misma.

TRANSMISIÓN POR CESIÓN ONEROSA DE HIPOTECA:
La compañía mercantil **"SKEDIO INVESTMENT, S.L." Sociedad Unipersonal** ha pasado a ser la titular del derecho real de **HIPOTECA** que resulta de la **inscripción 27ª** de la finca que se dirá y que se ha relacionado anteriormente, por título de **transmisión por CESIÓN onerosa a su favor** por parte de la acreedora inicial, que era la entidad "BANCO SANTANDER, S.A."; según escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Santiago M. Giménez Arbona, a veintiocho de octubre de dos mil veinticuatro, con el número 1.891 de su protocolo, que motiva la **inscripción 29ª** de la **finca 7.896 -CRU: 08123000183237-** .Constituida por la inscripción 29ª de fecha veintitrés de enero del año dos mil veinticinco al Tomo, Libro, Folio.

- AFECCIÓN.
Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, habiéndose satisfecho la cantidad de 6.088,8 euros por autoliquidación, de la que se archiva copia. Sant Cugat del Vallès, a 22 de octubre de 2021.

HIPOTECA establecida con **igualdad de rango** que la de la **inscripción 27ª, transmitida su titularidad por cesión onerosa por la 29ª**, a favor de la compañía mercantil **"SKEDIO INVESTMENT, S.L." Sociedad Unipersonal**, por haberse transmitido la misma a su favor por **cesión** onerosa por parte de la acreedora inicial, con la finalidad de garantizar el pago de las obligaciones a que su "Socio Partícipe" se compromete hasta un máximo de **CIENTO SETENTA Y CINCO MIL EUROS** en concepto de importe garantizado más **CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS** por los intereses moratorios al tipo del **NUEVE POR CIENTO** nominal anual, y más **DIECISIETE MIL QUINIENTOS EUROS** en concepto de gastos y costas; habiéndose estipulado que la hipoteca se establece hasta un plazo máximo que vencerá el día **treinta de junio de dos mil treinta y uno**; consta igualmente inscrito a los efectos previstos en el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el pacto de vencimiento anticipado para el caso de impago de las obligaciones; según escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Jesús Julián Fuentes Martínez, a treinta de junio de dos mil veintiuno, con el número 1.474 de su protocolo, que motivó, con fecha tres de noviembre siguiente, la **inscripción 28ª** de la **finca 7.896 -CRU: 08123000183237-,** al folio 149 del Tomo 1.694, Libro 134.

TRANSMISIÓN POR CESIÓN ONEROSA DE HIPOTECA:
La compañía mercantil **"SKEDIO INVESTMENT, S.L." Sociedad Unipersonal** ha pasado a ser la titular del derecho real de **HIPOTECA** que resulta de la **inscripción 28ª** de la finca que se dirá y que se ha relacionado anteriormente, por título de **transmisión por CESIÓN onerosa a su favor** por parte de la acreedora inicial, que era la entidad "AVALIS DE CATALUNYA, S.R.G." -AVALIS-; según escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Santiago M. Giménez Arbona, a veintiocho de octubre de dos mil veinticuatro, con el número 1.891 de su protocolo, que motiva la **inscripción 30ª** de la **finca 7.896 -CRU: 08123000183237-.**Constituida por la inscripción 30ª de fecha treinta de enero del año dos mil veinticinco al Tomo, Libro, Folio.

- AFECCIÓN.
Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, habiéndose satisfecho la cantidad de 2.415,48 euros por autoliquidación, de la que se archiva copia. Sant Cugat del Vallès, a 3 de noviembre de 2021.

- AFECCIÓN.
Afección fiscal por plazo de 5 años, según nota al margen de la inscripción 29ª de fecha 23 de enero de 2025.

- AFECCIÓN.
Afección fiscal por plazo de 5 años, según nota al margen de la inscripción 30ª de fecha 30 de enero de 2025.

C.S.V. : 208158128544BA67

- AFECCIÓN.
Afección fiscal por plazo de 5 años, según nota al margen de la inscripción 31ª de fecha 17 de abril de 2025.

QUINTO: QUE, al margen de dicha inscripción de 26ª hipoteca, transmitida por la 31ª, que se halla subsistente y sin cancelar, se hace constar la expedición de la presente certificación, según previene el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

-ES NECESARIA LA INDICACIÓN EN EL DECRETO DE ADJUDICACIÓN DE LA NO EXISTENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN BASADO EN EL CARÁCTER ABUSIVO DE LA CLAÚSULA HIPOTECARIA (ARTÍCULO 695.2 DE LA LEC).

SEXTO: Documentos pendientes:

NO hay documentos pendientes de despacho

Se practicarán las correspondientes notificaciones a los titulares de asientos posteriores a la hipoteca/anotación objeto de la inscripción/letra 26ª que se ejecuta.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, expido la presente, firmada electrónicamente, que será remitida telemáticamente. Sant Cugat del Vallès, a fecha de la firma.

Disp. Adic. 3ª Ley 8/89.

ACTO/S SIN BASE DE CUANTÍA.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANA MARÍA SABATER MATAIX registrador/a titular de SANT CUGAT DEL VALLÈS N° 2 a día diecisiete de junio del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 208158128544BA67

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



C.S.V. : 208158128544BA67

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. : 208158128544BA67