**DON RICARDO ALFARO ROA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD NUMERO DOS DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE ESTEPONA, PROVINCIA DE MALAGA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA**

**C E R T I F I C O**

Que a la vista de lo solicitado en el mandamiento expedido el día 27/05/2025, en Autos de **Procedimiento en Ejecución Hipotecaria número 5/2025,** el cual ha originado en este Registro la entrada número 6.849/2025, asiento 2.942/2025, he consultado los libros, ficheros y medios auxiliares del Archivo de mi cargo, de los que resulta lo siguiente:

**FINCA DE ESTEPONA Nº: 63600**

**CODIGO REGISTRAL UNICO**: 29037000468795

**PRIMERO:** Descripción de la finca:
1/ 63600: **URBANA**: NUMERO CIENTO CINCUENTA Y OCHO. VIVIENDA 1803, TIPO 3D, en planta baja, de la escalera número 18, que forma parte del **Conjunto Urbanístico,** en la Unidad de Ejecución UEN-C3A del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Estepona, Málaga, denominado **"SOTOSERENA".** Tiene una superficie construida con inclusión de elementos comunes de **ciento veinticinco metros con veintinueve decímetros cuadrados,** convenientemente distribuida en diferentes dependencias y servicios, y terraza con superficie de cuarenta y dos metros con noventa y siete decímetros cuadrados. Linda: por su frente, con rellano de escalera y zona común del Conjunto; derecha entrando; con zona común del Conjunto; izquierda, en parte, con vivienda 1802 de esta misma planta y escalera, y en parte, con rellano de escalera; y fondo, con zona común del Conjunto. A esta vivienda corresponde como **ANEJOS** INSEPARABLES VINCULADOS a la titularidad de su dominio, la plaza de aparcamiento con una superficie construida aproximada con inclusión de elementos comunes de treinta y seis metros con un decímetro cuadrado y el cuarto trastero, con una superficie construida aproximada con inclusión de elementos comunes de veintiséis metros con veintiún decímetros cuadrados demarcados ambos con el número 179 y situados en la planta de sótano de las escaleras 17, 18, 19 y 20. **Cuota:** Se fija su cuota de participación en beneficios y cargas del total inmueble, en un 0,702 por ciento. Sujeta a la Propiedad Horizontal de la finca registral 62.034 de Estepona, obrante al folio 191 del Libro 1.106 de Estepona.

**REFERENCIA CATASTRAL**: 4868146UF1346N0159BR.

**COORDINACION GRAFICA CON CATASTRO / COORDENADAS**

No coordinado con catastro

**SEGUNDO**: Titulares registrales:

C.S.V. : 229037125CB509C4

Don **YURY DOLGACHEV**, mayor de edad, de nacionalidad rusa, con N.I.E. número X6449564L, y domicilio en M. Bronnaya, Edificio 42/14, 25 Moscú, Rusia, soltero, titular con carácter privativo, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Compraventa, en virtud de escritura autorizada en Estepona, por el Notario, Don IGNACIO BAYÓN PEDRAZA, el 15 de septiembre de 2011, número 1.398/2011 de protocolo, según la inscripción 7ª, obrante al folio 105 del Libro 1.200, Tomo 1.454 del Archivo, de fecha 21 de octubre de 2011.

Siendo dicha inscripción la última de dominio vigente de esta finca.

**TERCERO**: Cargas sobre la finca:

**CARGAS POR PROCEDENCIA:**

No hay cargas registradas.

**CARGAS PROPIAS:**

- **HIPOTECA**: Inscripción 2ª de fecha 03 de enero de 2007.
Según la Inscripción 2ª, y en virtud de la escritura de Hipoteca otorgada en Estepona, ante el Notario, Don IGNACIO BAYÓN PEDRAZA, como sustituto y para el protocolo de su compañero de residencia, Don JOSÉ MARÍA GARCÍA URBANO, el 09 de agosto de 2006, con número de protocolo 4.581/2006, la totalidad de esta finca, se encuentra gravada con una HIPOTECA, a favor de la entidad **BANCO POPULAR HIPOTECARIO, S.A.**, por un importe global de las ciento ochenta y tres hipotecas tanto como préstamos, de 43.400.000 euros, correspondiendo a esta finca 313.400,00 euros de principal; intereses ordinarios durante 12 meses a un tipo inicial del 4,5% anual hasta un tipo máximo del 7% anual, por un total de 21.938,00 euros; intereses de demora durante 24 meses a un tipo máximo del 11% anual, por un total de 68.948,00 euros; en concepto de costas y gastos, la suma de 31.340,00 euros; con un plazo de duración de 300 meses con fecha de vencimiento del 04 de septiembre de 2033; respondiendo la finca de un total de 435.626,00 euros; con un valor de subasta de 435.626,00 euros; fijándose como domicilio para requerimientos y notificaciones de la parte prestataria, el de la intervención, y una vez subrogado el adquirente, la finca hipotecada. **OBSERVACIONES:** Modificada por las inscripciones 4ª y 5ª, y Ampliado y Modificado por la inscripción 7ª, según extensamente consta en las mismas.

- **MODIFICACION HIPOTECA 2ª**: Inscripción 4ª de fecha 24 de noviembre de 2008.
**MODIFICADA** la hipoteca objeto de la inscripción 2ª, en los siguientes términos: Se establece como plazo improrrogable, todo el tiempo que media hasta el día **cuatro de Septiembre de dos mil treinta y cuatro.** Se pacta un diferencial aplicable durante el periodo de carencia de UN PUNTO PORCENTUAL sobre el tipo de interés EURIBOR, como consecuencia hasta el cuatro de Septiembre de dos mil nueve, será del SEIS COMA TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO POR CIENTO. Así resulta de la escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Pablo Jose López Ibáñez, el quince de Octubre del año dos mil ocho, protocolo número 2.963/2008.

- **MODIFICACION HIPOTECA 2ª**: Inscripción 5ª de fecha 23 de diciembre de 2009.
**MODIFICADA** la Hipoteca objeto de la inscripción 2ª, Modificada por la inscripción 4ª, en los siguientes términos: Modificación del plazo de carencia.- El más próximo de los siguientes: a) El día en que sea otorgada escritura pública por la que el prestatario promotor transmita a terceros las fincas hipotecadas. b) El día cuatro de Junio de dos mil once. Periodo de amortización.- Se extenderá por un plazo de doscientos

setenta y nueve meses, a contar desde el día cuatro siguiente a la fecha en la que venza el periodo de carencia. Modificación del periodo de revisión de tipo de interés nominal anual aplicable durante el periodo de carencia.- Desde la fecha de firma de la presente escritura y hasta el día cuatro de Junio de dos mil diez, fecha de la primera revisión, el tipo de interés aplicable será del tres coma cincuenta por ciento, modificado anualmente. Así resulta de la escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Angel Almoguera Gómez, el catorce de Mayo del año dos mil nueve, protocolo 2.019/2009, junto con Acta de Subsanación Notarial, autorizada por el mismo Notario el día catorce de Diciembre de dos mil nueve, bajo el número 6.345/2009 de su protocolo.

- **AMPLIACION Y MODIFICACION HIPOTECA 2ª**: Inscripción 7ª de fecha 21 de octubre de 2011.
**AMPLIADA Y MODIFICADA** la Hipoteca objeto de la inscripción 2ª, Modificada por las inscripciones 4ª y 5ª, constituida a favor de "Banco Popular Hipotecario, S.A." actualmente "**BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.**", en los siguiente términos: El préstamo se amplia en la cantidad de **TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS EUROS**. La finca hipotecada queda respondiendo de las siguientes cantidades: a) **TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL EUROS** por principal, TRESCIENTOS TRECE MIL CUATROCIENTOS EUROS iniciales más TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS EUROS por la ampliación. b) VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA EUROS de intereses ordinarios, VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS iniciales más DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS por la ampliación. c) SETENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA EUROS por intereses de demora, SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS iniciales más SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS por la ampliación. d) TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS EUROS para costas y gastos, TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS CUARENTA EUROS iniciales más TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA EUROS por la ampliación. El plazo improrrogable de duración del préstamo es por todo el tiempo que media hasta el día **cuatro de Octubre de dos mil treinta y uno.** Se pacta un tipo de interés inicial, hasta el cuatro de Agosto de dos mil doce, del DOS COMA TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO POR CIENTO nominal anual, y posteriormente será el resultado de adicionar un diferencial de CERO COMA QUINIENTOS PUNTOS PORCENTUALES al referencial EURIBOR A UN AÑO, con un tipo máximo de interés del SEIS COMA QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE POR CIENTO. El tipo máximo del interés de demora a efectos hipotecarios será del DIEZ COMA QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE POR CIENTO ANUAL. Se señala como **domicilio** para notificaciones el de la comparecencia. Así resulta de la escritura autorizada por el Notario de Estepona, Don Ignacio Bayón Pedraza, el quince de Septiembre del año dos mil once, protocolo número 1.398/2011.

- **ANOTACIÓN** DE EMBARGO EJECUTIVO letra A de fecha 29 de octubre de 2018.
Según la anotación letra A, al folio 106, del Tomo 1454 del Archivo, Libro 1200 de Estepona, y en virtud de mandamiento judicial, expedido en Estepona, por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION Nº 2 DE ESTEPONA, el 25 de Septiembre de 2018, en Procedimiento Ejecutivo **460/2016**, la totalidad de esta finca, propiedad de Yury Dolgachev, se encuentra gravada con una Anotación de Embargo a favor de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMPLEJO URBANISTICO SOTOSERENA** por la suma de DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS de principal, más SETECIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS presupuestados para intereses y costas. **Observaciones**: Prorrogada por la Anotación letra C, que sigue.

- **ANOTACIÓN** DE EMBARGO ADMINISTRATIVO letra B de fecha 17 de marzo de 2020.
Según la anotación letra B, al folio 106, del Tomo 1454 del Archivo, Libro 1200 de Estepona, y en virtud de mandamiento administrativo, expedido en Estepona, por el PATRONATODE RECAUDACION PROVINCIAL DE MALAGA, el 27 de Febrero de 2020, en Procedimiento de Apremio, Expediente 44267230, la totalidad de esta finca, propiedad de Yury Dolgachev, se encuentra gravada con una Anotación de Embargo Administrativo a favor del **AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA** por la suma de DOS MIL SETECIENTOS CATORCE EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS de principal, QUINIENTOS CUARENTA Y DOS

EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS de recargo de apremio, TRESCIENTOS CATORCE EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS de intereses de demora, y la cantidad de CINCUENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS para costas, haciendo un total de TRES MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON SIETE CÉNTIMOS. **OBSERVACIONES:** Prorrogada por la Anotación letra E que sigue.

**EXPEDICION CERTIFICACION CARGAS:**

Con la misma fecha de su anotación se ha expedido **Certificación de Cargas**, dimanante de Expediente de Apremio, seguido a instancias del Patronato de Recaudación Provincial de Málaga, Unidad Central de Recaudación de Estepona, extendiéndose esta nota con arreglo al art. 143 del Reglamento Hipotecario, en relación con el art. 84.2 del Reglamento General de Recaudación, en virtud del mandamiento expedido con fecha veintisiete de febrero del año dos mil veinte, que motiva la adjunta anotación.

- **ANOTACIÓN** DE PRÓRROGA DE EMBARGO letra C de fecha 18 de octubre de 2022.

Según la anotación letra C, al folio 106, del Tomo 1454 del Archivo, Libro 1200 de Estepona, la anotación de Embargo letra **A**, a favor de la Comunidad de Propietarios Complejo Urbanístico Sotoserena, queda **PRORROGADA**, en virtud de mandamiento judicial, expedido por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION Nº 2 DE ESTEPONA, el 28 de septiembre de 2022, en Procedimiento Ejecutivo **460/2016.**

- **AFECCIÓN**: Dispensa General I.T.P.y A.J.D.. Nota número: 1 al margen de la insc/anot: C.

Afecta esta finca, **por plazo de cinco años**, al pago de las posibles liquidaciones complementarias que procedan, según nota marginal de fecha dieciocho de octubre del año dos mil veintidós.

- **ANOTACIÓN** DE EMBARGO ADMINISTRATIVO letra D de fecha 24 de octubre de 2023.

Según la anotación letra D, al folio 106, del Tomo 1454 del Archivo, Libro 1200 de Estepona, y en virtud de mandamiento administrativo, expedido por el PATRONATODE RECAUDACION PROVINCIAL DE MALAGA, el 03 de octubre de 2023, en Procedimiento de Apremio, Expediente 44267230, la totalidad de esta finca, propiedad de Yury Dolgachev, se encuentra gravada con una Anotación de Embargo Administrativo a favor del **AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA** por la suma de TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS de principal, SETECIENTOS VEINTISIETE EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS de recargo, TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS de intereses de demora y VEINTIOCHO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS de costas, haciendo un total de CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS.

**EXPEDICION CERTIFICACION CARGAS:**

Con la misma fecha de su anotación se ha expedido **Certificación de Cargas**, dimanante de Expediente de Apremio, seguido a instancias del Patronato de Recaudación Provincial de Málaga, Unidad Central de Recaudación, Unidad Central, extendiéndose esta nota con arreglo al art. 143 del Reglamento Hipotecario, en relación con el art. 84.2 del Reglamento General de Recaudación, en virtud del mandamiento expedido con fecha tres de Octubre de dos mil veintitrés, que motiva la adjunta anotación.

**PRORROGADA** la anotación de la letra B por la anotación de la letra E de fecha cinco de junio del año dos mil veinticuatro a favor del **AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA**. En virtud de lo ordenado por el/la PATRONATO DE RECAUDACION PROVINCIAL DE MALAGA, según resulta del mandamiento de fecha veinticuatro de mayo del año dos mil veinticuatro, procedimiento nº 44267230. Anotación Letra E de fecha cinco de junio del año dos mil veinticuatro.

- **ANOTACIÓN** DE EMBARGO EJECUTIVO letra F de fecha 24 de abril de 2025.

Según la anotación letra F, y en virtud de mandamiento judicial, expedido en Estepona, por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION Nº 5 DE ESTEPONA, el 24 de marzo de 2025, en Procedimiento Ejecución de Títulos Judiciales, **procedimiento número 104/2024**, la totalidad de esta finca, propiedad de

Yury Dolgachev, se encuentra gravada con una Anotación de Embargo a favor de **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMPLEJO URBANISTICO SOTOSERENA,** por la suma de 38.710,97 euros de principal, y 12.000,00 euros en concepto de intereses y costas presupuestados.

**- AFECCIÓN**: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES. Nota número: 1 al margen de la insc/anot: F. La finca queda afecta por plazo de cinco años, al pago del Impuesto que se indica, quedando liberada respecto de la suma de 253,55 euros, según nota marginal de fecha veinticuatro de abril del año dos mil veinticinco.

**CUARTO:** Que la hipoteca objeto del procedimiento **NO SE ENCUENTRA INSCRITA a favor de la entidad ejecutante, según mandamiento, "BANCO SANTANDER, S.A.", sino que consta inscrita según la inscripción 7ª, a favor de la entidad "BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.",** la cual ésta modificada por las inscripciones 4ª y 5ª, y ampliada y modificada por la inscripción 7ª, se ENCUENTRA SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR, habiéndose extendido en relación a la misma, con fecha de hoy, la nota que preceptúa el artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y los extremos contenidos en el asiento respectivo que conforme al artículo 130 de la Ley Hipotecaria son la base del procedimiento de ejecución incoado, son los siguientes según traslado literal de los mismos:

**Inserción literal de la Inscripción 2ª de la Hipoteca objeto de Ejecución:**

"**URBANA** Descrita en la inscripción 1ª. **CARGAS:** a) Por razón de su procedencia, resulta gravada con las afecciones que extensamente constan en el apartado de cargas de la precedente inscripción 1ª; b) Gravada con una afección según nota al margen de la inscripción 1ª; c) Gravada con una afección según nota al margen de la inscripción 1ª. La entidad **"LA SERENA GOLF, S.L.",** con C.I.F. número B-83063156, con domicilio en Madrid, Camino de La Zarzuela, número 15, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de División Horizontal, según la inscripción 1ª, representada por Don Ignacio Ibañez Bernardo de Quirós, mayor de edad, con N.I.F. número 01.923.385-X, cuyas circunstancias personales y de representación constan en la inscripción 3ª de la finca matriz, registral 62.034 de Estepona, **constituye CIENTO OCHENTA Y TRES PRIMERAS HIPOTECAS, tantas como préstamos,** sobre la finca de éste número y ciento ochenta y dos fincas más, a favor de la entidad **"BANCO POPULAR HIPOTECARIO, S.A.".** A tales efectos **contituye primera hipoteca** sobre la finca de este número, la cual queda respondiendo de: **a).- La cantidad de TRESCIENTOS TRECE MIL CUATROCIENTOS EUROS, en concepto de principal. b).- Hasta un máximo de VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS por razón de sus intereses ordinarios por el plazo de un año al siete por ciento anual. c).- Hasta un máximo de SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS de intereses de demora de dos años al once por ciento anual. d).- Y una cantidad adicional de TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS CUARENTA EUROS para costas y gastos.** Procedimientos de Ejecución: Se fija para la presenta finca, un valor de **tasación** para subasta, en procedimiento judicial, o en su caso extrajudicial, ascendente a **CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTISEIS EUROS,** y como **domicilio** del hipotecante a efectos de notificaciones el de la **intervención,** y una vez subrogado el adquirente, **la finca hipotecada. En su virtud, INSCRIBO, a favor de la entidad "BANCO POPULAR HIPOTECARIO, S.A.", su derecho de hipoteca sobre esta finca, en los términos expresados.** Así resulta de la escritura autorizada por el Notario de Estepona, Don Ignacio Bayón Pedraza, como sustituto de su compañero de residencia, Don José María García Urbano, el nueve de Agosto del año dos mil seis, protocolo número 4.581/2.006, que ha sido presentada a las ocho horas y veintidós minutos del día catorce de Diciembre del año dos mil seis, según el asiento 1799 del diario 40, junto con escritura de subsanación y ratificación que consta en la inscripción extensa, que es la 2ª de la finca registral 63.286 de

Estepona, obrante al folio 163 del Libro 1.128 de Estepona. **No se ha acreditado la Referencia Catastral.** Autoliquidado el Impuesto, según nota al margen. ESTEPONA. Firmado Digitalmente (2290370681EF3EAB) a tres de Enero del año dos mil siete.".

**Inserción literal de la Inscripción 4ª de Modificación de la Hipoteca objeto de Ejecución:**

"**URBANA:** Descrita en la inscripción 1ª y nota al margen de la misma. **CARGAS:** a) Gravada con las afecciones por procedencia relacionadas en el apartado de cargas de la inscripción 1ª. b) Gravada con una afección según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 1. c) Gravada con una afección según la nota número 2 al margen de la insc/anot: 1. d) Gravada con una **hipoteca**, según la Inscripción 2ª. e) Gravada con una afección según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 2. f) Gravada con una afección según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 3. La entidad "BANCO POPULAR HIPOTECARIO, SOCIEDAD ANONIMA", representada por Don Ildefonso María Berenguer Perez y Don Salvador Soba de Luelmo, mayores de edad, con N.I.F. números 00243895-A y 02620015-Q, respectivamente, con domicilio en Madrid, en la calle Labastida numeros 9-11, en virtud de sendas escrituras de poder autorizadas por el mismo Notario que el título que motiva la presente, con fechas diecisiete de Enero de dos mil tres y diecinueve de Febrero de dos mil siete, debidamente inscritas en el Registro Mercantil de Madrid, según las inscripciones 59ª y 208ª de su hoja social, ha convenido con la entidad "GRUPO EMPRESARIAL PINAR, S.L.", con C.I.F. número B-82219999, con domicilio en Camino de La Zarzuela, 15, Madrid, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Fusión por Absorción, según la inscripción 3ª, representada por Don Juan Manuel Arenas Tornero y Don Jose Antonio Chamorro Garijo, mayores de edad, con N.I.F. números 50169329-G y 50821550-Z, respectivamente, con domicilio en Madrid, Camino de la Zarzuela número 15, en calidad de Apoderados Mancomunados, cargo para el que fueron nombrados en virtud de sendas escrituras de poder autorizadas por el Notario de Madrid, Don Jose María Regidor Cano, con fechas ocho de Junio de dos mil seis y diez de Mayo de dos mil siete, respectivamente, debidamente inscritas en el Registro Mercantil de Madrid, según las inscripciones 14ª y 27ª de su hoja social, habiendo sido modificados dichos poderes en virtud de escritura autorizada por el mismo Notario, con fecha ocho de Marzo de dos mil siete, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, según la inscripción 22ª de su hoja social, la **MODIFICACIÓN** de la hipoteca de la inscripción 2ª. La modificación pactada es la siguiente: **ESTIPULACIONES: MODIFICACION DEL PLAZO.-** El plazo de duración de cada uno de los préstamos, se modifica y se establece como plazo improrrogable de los mismos todo el tiempo que media hasta el día **cuatro de Septiembre de dos mil treinta y cuatro.** Se entenderá dividido en dos periodos: a) Periodo de carencia: desde la fecha de otorgamiento de la escritura, hasta la más próxima de las dos siguientes: 1.- El día en que sea otorgada la escritura pública de compraventa. 2.- El día cuatro de Septiembre de dos mil nueve. b) Periodo de amortización: se extenderá por un plazo de trescientos meses, a contar desde el día cuatro siguiente a la fecha en que sea otorgada la escritura pública de compraventa, o desde el mismo día cuatro que venza el periodo de carencia, conforme a lo previsto en el apartado precedente. **MODIFICACION DEL TIPO DE INTERÉS aplicable en el periodo de carencia.-** Se pacta un diferencial aplicable durante el periodo de carencia de UN PUNTO PORCENTUAL sobre el tipo de interés EURIBOR, correspondiente al último publicado el segundo día hábil anterior a la fecha de la revisión y redondeada la suma al más cercano múltiplo de un octavo de punto. Como consecuencia de dicha modificación el tipo de interés nominal anual aplicable desde la firma de la presente escritura y hasta el cuatro de Septiembre de dos mil nueve, fecha de la primera revisión, será del SEIS COMA TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO POR CIENTO. **Ratificación.-** Que en lo no modificado por la presente escritura, sigue subsistiendo lo pactado en la relacionada escritura de préstamo con garantía hipotecaria, cuyo contenido las partes manifiestan conocer, sin que la modificación efectuada implique en modo alguno, novación de la operación de préstamo contenida en la mencionada escritura. **En su virtud INSCRIBO a favor de la entidad "BANCO POPULAR HIPOTECARIO, S.A." la modificación de la inscripción 2ª de hipoteca, en los términos expresados.** Así resulta de la escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Pablo Jose

López Ibañez, el quince de Octubre del año dos mil ocho, protocolo número 2963/2.008, que ha sido presentada a las dieciséis horas del día quince de Octubre del año dos mil ocho, según el asiento 1689 del diario 45. Autoliquidado el impuesto, por nota al margen. ESTEPONA. Firmado digitalmente por Javier de Angulo Rodriguez, el veinticuatro de Noviembre del año dos mil ocho (229037068A002549).".

**Inserción literal de la Inscripción 5ª de Modificación de la Hipoteca objeto de Ejecución:**

"**URBANA:** Descrita en la inscripción 1ª y nota de su margen. **CARGAS:** a) Por razón de su procedencia, resulta gravada con las afecciones fiscales que extensamente constan en el apartado de cargas de la precedente inscripción 1ª; b) Gravada con una afección según nota al margen de la inscripción 1ª; c) Gravada con una afección según nota al margen de la inscripción 1ª; d) Gravada con una **hipoteca,** según la inscripción 2ª; e) Gravada con una afección según nota al margen de la inscripción 2ª; f) Gravada con una afección según nota al margen de la inscripción 3ª; g) Gravada con la **modificación de la hipoteca** objeto de la inscripción 2ª, según la inscripción 4ª; h) Gravada con una afección según nota al margen de la inscripción 4ª. La entidad **"BANCO POPULAR HIPOTECARIO, S.A.",** representada por Don Ildefonso María Berengue Pérez y Don Xabier Macón Garitaonandía, mayores de edad, con N.I.F. números 00.243.895-A y 30.676.416M, ambos con domicilio en Madrid, Calle Labastida, número 11, para el primero, y número 9, puerta 9-1, para el segundo, haciendo uso de las facultades conferidas mediante sendas escrituras de poder autorizadas por el Notario de Madrid, Don Pablo José López Ibáñez, con fechas diecisiete de Enero de dos mil tres y veinte de Octubre de dos mil seis, inscritas en el Registro Mercantil de Madrid, según las inscripciones 59ª y 100ª de la hoja social, respectivamente, **ha convenido** con la entidad **"GRUPO EMPRESARIAL PINAR, S.L.",** con C.I.F. número B82219999, con domicilio en Madrid, Camino de la Zarzuela, número 15, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Fusión por Absorción, según la inscripción 3ª, representada por Don Joaquín Ros Felis y Don José Antonio Chamorro Garijo, mayores de edad, con N.I.F. números 7.225.257-Z y 50.821.550-Z, ambos con domicilio en Madrid, Camino de la Zarzuela, número 15, haciendo uso de las facultades conferidas mediante sendas escrituras de poder autorizadas por el Notario de Madrid, Don José María Regidor Cano, con fecha ocho de Junio de dos mil seis y ocho de Marzo de dos mil siete, para el primero, y diez de Mayo de dos mil siete, para el segundo de ellos, inscritas en el Registro Mercantil de Madrid, según las inscripciones 14ª, 22ª y 27ª de la hoja social, respectivamente, la **NOVACION MODIFICATIVA** de la hipoteca de la inscripción 2ª, previamente modificada por la inscripción 4ª. La modificación pactada es la siguiente: **ESTIPULACIONES: Modificación del plazo de carencia.-** Los comparecientes acuerdan ampliar el periodo de carencia del préstamo por todo el tiempo que media hasta la fecha más próxima de las dos siguientes: a) El día en que sea otorgada escritura pública por la que el prestatario promotor transmita a terceros las fincas hipotecadas. b) El día cuatro de Junio de dos mil once. **Periodo de amortización.-** Como consecuencia de la ampliación del periodo de carencia los comparecientes acuerdan modificar el periodo de amortización del préstamo de tal manera que desde la firma de la presente escritura la amortización del mismo se extenderá por un plazo de **doscientos setenta y nueve meses, a contar desde el día cuatro siguiente a la fecha en la que venza el periodo de carencia.** La finalización del periodo de amortización determinará en cada caso la fecha de vencimiento y cancelación total del préstamo. **Modificación del pago de los débitos durante el periodo de carencia.-** Los comparecientes conforme intervienen acuerdan expresamente que durante el periodo de carencia la parte prestataria abonará anualmente, el día cuatro del mes de Junio correspondiente a cada anualidad, el importe de los intereses devengados. La primera liquidación de intereses se practicará el día cuatro de Junio de dos mil diez y la segunda el día cuatro de Junio de dos mil once. **Modificación del periodo de revisión de tipo de interés nominal anual aplicable durante el periodo de carencia.-** Desde la fecha de firma de la presente escritura y hasta el día cuatro de Junio de dos mil diez, fecha de la primera revisión, el tipo de interés aplicable será del **tres coma cincuenta por ciento.** El tipo de interés nominal anual será modificado anualmente. **Ratificación.-** Que en lo no modificado por la presente escritura sigue subsistiendo lo pactado en la relacionada escritura de préstamo con garantía hipotecaria, cuyo contenido las

partes manifiestan conocer. **En su virtud INSCRIBO a favor de la entidad "BANCO POPULAR HIPOTECARIO, S.A." la Novación Modificativa de la inscripción 2ª de hipoteca, previamente modificada por la inscripción 4ª, en los términos expresados.** Así resulta de la escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Angel Almoguera Gómez, el catorce de Mayo del año dos mil nueve, protocolo número 2019/2.009, que ha sido presentada a las doce horas y trece minutos del día diecisiete de Septiembre del año dos mil nueve, según el asiento 1413 del diario 47, junto con Acta de Subsanación Notarial, autorizada por el mismo Notario autorizante, Señor Almoguera Gómez, con fecha catorce de Diciembre de dos mil nueve, bajo el número 6.345/2.009 de su protocolo, por la que se hace constar que el protocolo correcto del título que motiva la presente inscripción es el indicado anteriormente, y no el "2.023/2.009" como por error se hizo constar inicialmente. Autoliquidado el impuesto, por nota al margen. ESTEPONA. Firmado digitalmente por JAVIER DE ANGULO RODRIGUEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE ESTEPONA 2, el veintitrés de Diciembre del año dos mil nueve (2290370655E3759D).".

**Inserción literal de la Inscripción 7ª de Ampliación y Modificación de la Hipoteca objeto de Ejecución:**

"**URBANA:** Descrita en la inscripción 1ª y en la nota al margen de la misma. **REFERENCIA CATASTRAL:** 4868146UF1346N0159BR. **CARGAS:** a) Afecta a las afecciones que por procedencia gravan esta finca, según consta en la inscripción 1ª. b) Gravada con una afección según la nota número 1 al margen de la inscripción 1ª. c) Gravada con una afección según la nota número 2 al margen de la inscripción 1ª. d) Gravada con una hipoteca, según la Inscripción 2ª. e) Gravada con una afección según la nota número 1 al margen de la inscripción 2ª. f) Gravada con una afección según la nota número 1 al margen de la inscripción 3ª. g) Gravada con **la modificación de la hipoteca 2ª**, según la Inscripción 4ª. h) Gravada con una afección según la nota número 1 al margen de la inscripción 4ª. i) Gravada con **la modificación de la hipoteca 2ª**, según la Inscripción 5ª. j) Gravada con una afección según la nota número 1 al margen de la inscripción 5ª. k) Gravada con una afección según la nota número 1 al margen de la inscripción 6ª. Sin arrendar, según manifiestan, y al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios, según manifiesta la parte vendedora, siendo exonerada ésta, de forma expresa por la parte compradora, de su obligación de presentar la certificación sobre el estado de deudas, exigida por el artículo 9.1. e) de la Ley de Propiedad Horizontal. La sociedad ALISEDA, S.A., con C.I.F. número A-28335388, con domicilio en Calle Jose Ortega y Gasset, 29, Madrid, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Compra, según la inscripción 6ª, representada verbalmente por Don Matias García Corona, mayor de edad, con N.I.F. número 74.908.973-C, vecino de Estepona, con domicilio en Avenida de España, 5, ratificando la entidad vendedora el íntegro contenido de la escritura que se despacha, mediante otra autorizada por el Notario de Madrid, Don Enrique Rafael García Romero, el día siete de Octubre de dos mil once, bajo el número 2534 de protocolo, en la que comparece, Don Gonzalo Gómez Pérez, mayor de edad, con N.I.F. número 51.601.166-E, vecino de Madrid, con domicilio en Calle Labastida, 11, en virtud de un poder autorizado por el Notario de Madrid, Don Antonio Huerta Trólez, el día diecinueve de Enero de dos mil once, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, inscripción 35ª de la hoja social, **la VENDE,** como cuerpo cierto, libre de arrendatarios, a Don YURY DOLGACHEV, mayor de edad, de nacionalidad rusa, con N.I.E. número X6449564L, con domicilio en M. Bronnaya, Edif. 42/14, 25 Moscu, soltero, que adquiere con carácter privativo, el pleno dominio de la totalidad de esta finca, por el precio de TRESCIENTOS SEIS MIL EUROS, de los que TRESCIENTOS TRES MIL EUROS, son retenidos por la parte compradora para hacer frente al pago del préstamo hipotecario que grava la finca de este número, en el cual se **SUBROGA**, asumiendo la posición de deudor en todos los derechos y obligaciones dimanantes y garantizados por el mismo, señalándose como **domicilio** a efectos de requerimientos y notificaciones el de la comparecencia; y el resto del precio es confesado recibido, conviniendo con la entidad titular de la hipoteca mencionada, Banco Popular Hipotecario, S.A; actualmente Banco Popular Español, S.A. como resultado de la Escisión Parcial del "Banco Popular Hipotecario, S.A." a favor de la entidad "Banco Popular

Español, S.A.", en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Huerta Trolez con fecha catorce de Octubre de dos mil diez, bajo el número 2225/2010 de protocolo, causante de la inscripción 2265ª de su hoja social, compareciente en el título que motiva la presente representada por Don Matias García Corona y Don Francisco Javier García Moraleda, mayores de edad, con N.I.F. números 74.908.973-C y 7.472.612-G, respectivamente, vecinos de Estepona, con domicilio en Estepona, 5, en virtud de sendas escrituras de poder autorizadas por los Notarios de Madrid, Don Antonio Huerta Trólez y Don Ignacio Ramos Covarrubias, los días seis de Septiembre de dos mil cinco y ocho de Junio de dos mil nueve, debidamente inscritos en el Registro Mercantil de Madrid, inscripciones 2.016ª y 2.176ª de la hoja social, respectivamente, **la MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN** de la hipoteca en las siguientes Estipulaciones: **Ampliación de importe.-** La entidad acreedora concede en concepto de préstamo la cantidad adicional recibido de TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS EUROS, que unido a la cifra que ya tenían determina que el importe total del préstamo que asciende a la cantidad de TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL EUROS, resultando una cantidad pendiente de pago ascendente a TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS EUROS. **Hipoteca.- Responsabilidad Hipotecaria.-** La finca hipotecada queda respondiendo de las siguientes cantidades: a) TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL EUROS por principal, TRESCIENTOS TRECE MIL CUATROCIENTOS EUROS iniciales más TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS EUROS por la ampliación. b) VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA EUROS de intereses ordinarios, VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS iniciales más DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS por la ampliación. c) SETENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA EUROS por intereses de demora, SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS iniciales más SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS por la ampliación. d) TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS EUROS para costas y gastos, TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS CUARENTA EUROS iniciales más TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA EUROS por la ampliación. **Amortización.- Vencimiento.- Periodo de carencia.- Periodo de Amortización.-** El plazo improrrogable de duración del préstamo es por todo el tiempo que media hasta el día **cuatro de Octubre de dos mil treinta y uno,** que coincidirá con el último pago de amortización, siendo el primero el día cuatro de Noviembre de dos mil once. Este plazo de duración se entenderá dividido en dos periodos: a) Periodo de carencia: Hasta el cuatro de Octubre de dos mil once. b) Periodo de amortización: La amortización se llevará a cabo mediante doscientas cuarenta cuotas mensuales desde el día cuatro de Noviembre de dos mil once hasta el **cuatro de Octubre de dos mil treinta y uno. Tipo de interés.-** Se pacta un tipo de interés inicial, hasta el cuatro de Agosto de dos mil doce, del **DOS COMA TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO POR CIENTO nominal anual. Variación del tipo de interés inicial.-** A partir del cuatro de Agosto de dos mil doce, el tipo de interés será el resultado de adicionar un diferencial de CERO COMA QUINIENTOS PUNTOS PORCENTUALES al referencial EURIBOR A UN AÑO, siendo el índice de referencia sustitutorio el "Tipo Medio de los Préstamos Hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedidos por los Bancos". A efectos hipotecarios de pacta un tipo máximo de interés del **SEIS COMA QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE POR CIENTO ANUAL. Mora.-** El tipo máximo del interés de demora a efectos hipotecarios será del **DIEZ COMA QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE POR CIENTO ANUAL. En su virtud, INSCRIBO el pleno dominio de esta finca a favor de Don YURY DOLGACHEV, por título de compraventa, con carácter privativo, con la SUBROGACION y AMPLIACIÓN de hipoteca indicada.** Así resulta de la escritura autorizada por el Notario de Estepona, Don Ignacio Bayón Pedraza, el quince de Septiembre del año dos mil once, protocolo número 1398/2.011, que ha sido presentada a las doce horas y seis minutos del día quince de Septiembre del año dos mil once, según el asiento 1284 del diario 51. **La Referencia Catastral se ha acreditado con el último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.** Autoliquidado el Impuesto, según nota al margen. ESTEPONA. Firmado digitalmente por JAVIER DE ANGULO RODRIGUEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE ESTEPONA 2, el veintiuno de Octubre del año dos mil once (2290370600655AA5).".

C.S.V. : 229037125CB509C4

**QUINTO:** Que a los efectos de los Artículos 674, 689 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132 de la Ley Hipotecaria, se hace constar:

1º.- Que la finca figura inscrita a favor de Don **YURY DOLGACHEV**, mayor de edad, de nacionalidad rusa, con N.I.E. número X6449564L, y domicilio en M. Bronnaya, Edificio 42/14, 25 Moscú, Rusia, soltero, titular con carácter privativo, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Compraventa, en virtud de escritura autorizada en Estepona, por el Notario, Don IGNACIO BAYÓN PEDRAZA, el 15 de septiembre de 2011, número 1.398/2011 de protocolo, según la inscripción 7ª, obrante al folio 105 del Libro 1.200, Tomo 1.454 del Archivo, de fecha 21 de octubre de 2011, contra el que se sigue el procedimiento.

2º.- Que las cifras garantizadas por la hipoteca por cada uno de los conceptos son las que constan en el asiento transcrito, observándose que en el mandamiento presentado se ha incorporado al principal de la deuda cifras correspondientes a intereses, de modo que en su momento habrá de desglosarse dicha suma para dar cumplimiento a los preceptos citados y pueda proceder a la cancelación de las cargas posteriores.

3º.- Que a resultas de las reseñas indicadas por el titular de la finca, en la escritura de objeto de la inscripción 7ª, la cual es la más reciente que consta en este Registro, el domicilio del referido titular registral es el indicado en el punto 1º. Asimismo según la escritura de Ampliación y Modificación de Hipoteca objeto de la inscripción 7ª, el domicilio de la parte deudora fijado por las partes para requerimientos y notificaciones es el de la comparecencia.

4º.- Que seguidamente a esta certificación el Registrador practica, la comunicación prevenida en el artículo 689.2, a titulares de cargas posteriores, las cuales les serán remitidas por correo certificado, y a titulares de cargas sin domicilio, que por no constar su domicilio en el Registro, se publicará tal comunicación en el Tablón Edictal del B.O.E., conforme a lo dispuesto en el artículo 660.1 de la Ley Hipotecaria.

**SEXTO:** Los datos contenidos en la presente certificación se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario, y para que conste y surta efectos la extiendo, en el lugar, fecha y firma que consta en el Código de Validación electrónica de este documento.

**Número 3001 del Diario 2025 de fecha 09/06/2025, CERTIFICACION** del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION Nº 5 DE ESTEPONA.
Ingrid Guerra Gonzalez presenta a las diez horas, mandamiento por duplicado expedido por Dña. Irene Cecilia Florido Morcillo, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de primera Instancia e Instrucción Nº5 de Estepona, día veintiocho de mayo del año dos mil veinticinco, en el que bajo el número 104/2024 se siguen autos de  a instancia de "Comunidad de Propietarios Complejo Urbanistico Sotoserena" contra Yury Dolgachev, en reclamación de treinta y ocho mil setecientos diez euros con noventa y siete céntimos de principal y doce mil euros calculadas para intereses y costas, por el que se ordena se expida certificación sobre la finca número 63600 del término municipal de Estepona.

## ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente Certificación a ficheros o bases informáticas, para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la DGSJFP 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998.)

C.S.V. : 229037125CB509C4

---

La información que antecede, se expide con exclusión de aquellos datos, que por su carácter personal, se encuentran amparada por la Ley Orgánica 15/1.999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de carácter personal.

---

***Información Básica sobre Protección de Datos de Carácter Personal.***

***Responsable del Tratamiento:*** *Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.*
***Finalidad del tratamiento:*** *Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.*
***Base jurídica del tratamiento:*** *El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.*
***Derechos:*** *La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.*
***Categorías de datos:*** *Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.*
***Destinatarios:*** *Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales, salvo en su caso, el suministro de la publicidad formal.*
***Fuentes de las que proceden los datos:*** *Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestorías/Asesorías, otros Registros, Notarios y Jueces, Administraciones Públicas.*
***Resto de información de protección de datos:*** *Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.*

-HONORARIOS SEGÚN MINUTA-

El presente documento es un traslado a papel del original electrónico firmado por mí, Ricardo Alfaro Roa, Registrador de la Propiedad de Estepona, en la fecha que se indica en la diligencia de firma digital extendida a continuación.

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por RICARDO ALFARO ROA registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ESTEPONA 2 a día once de junio del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 229037125CB509C4

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

C.S.V. : 229037125CB509C4

(*) 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. : 229037125CB509C4