

CRISTINA VILLAVERDE GULDRIS, REGISTRADORA ACCIDENTAL DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE LEON Y SU DEMARCACION HIPOTECARIA.

CERTIFICO: Que con el fin de expedir la certificación a que se refiere el precedente mandamiento expedido el día 04/11/2025 por el Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de Leon de Leon, en el **procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 109/2025**, presentada en este Registro a las 13:08:05 del día 10/11/2025 bajo el asiento de presentación 5131 del Diario 2025, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo de este Registro a mi cargo, de los cuales resulta:

Primero.- Que la finca **con código registral único número 24013002059136**, del Ayuntamiento de **SAN ANDRES DEL RABANEDO**, su descripción es la siguiente:

URBANA: Participación de una treinta y dos avas parte indivisa de la FINCA NUMERO UNO.- LOCAL GARAJE destinada a estacionamiento de vehículos, en la planta semisótano, en el edificio sito en San Andrés del Rabanedo, -León-, a la calle Ebro, sin número, con acceso rodado y peatonal desde la calle de situación, y exclusivamente peatonal mediante escalera independiente que la comunica con portal de entrada al Edificio y pasillos de acceso a escaleras 1-2-3 y 4, de la que procede esta participación indivisa la cual es concreta en el uso exclusivo y excluyente de la plaza de garaje número "veintinueve" con una extensión superficial útil en sí misma de nueve metros y noventa decímetros cuadrados y unas medidas perimetrales de dos metros veinte centímetros de ancho por cuatro metros cincuenta centímetros de fondo, que linda: frente, espacio de circulación y maniobra; derecha entrando, espacio de maniobra que la separa de la plaza número veintiocho; izquierda, plaza número treinta; y fondo, muro de cerramiento Referencia catastral. NO CONSTA

Segundo.- Que la referida finca figura inscrita en pleno dominio a favor de **REDOUANE EDRAÏ FAIROUZ RHOUGH**, de nacionalidad marroquí, **casado bajo el régimen de separación de bienes propio de su nacionalidad con Doña Fairouz Rhouch, por mitad y pro indiviso y con sujeción a su régimen matrimonial**, por compra a los cónyuges Doña Nieves Casado Rodríguez y Don Luis Angel Chamorro Arufe, en virtud de escritura autorizada por el Notario de SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, DON AGUSTÍN CABRERA BLANCO, el veinte de julio de dos mil seis, protocolo número 1.483/2.006, según resulta de la **inscripción 3ª** extendida el día quince de septiembre de dos mil seis.

Tercero.- Que la indicada finca en el día de la fecha de que se certifica se halla **GRAVADA** con las **CARGAS** siguientes:

1º.- HIPOTECA a favor de CAJA AHORROS MONTE PIEDAD MADRID, formalizada mediante escritura otorgada en San Andrés del Rabanedo el día veinte de julio de dos mil seis ante el Notario don Agustín Cabrera Blanco, número 1.484 de protocolo, según la **inscripción 4ª** de fecha cuatro de octubre de dos mil seis. **CEDIDA** a la compañía mercantil denominada **SIROCCO LUX, S.A.** mediante escritura otorgada el día dos de marzo de dos mil veintitrés ante el Notario de Madrid don Antonio Morenés Giles, número 260 de protocolo, según así resulta de la **inscripción 5ª** extendida el día veintitrés de mayo de dos mil veintitrés, y que transcritas literalmente son como sigue:

HIPOTECA que motivó la inscripción 4ª, y es reproducción exacta del contenido de los libros Registrales y ha de considerarse parte integrante de la presente certificación:

URBANA: Participación de una treinta y dos avas parte indivisa de la FINCA NUMERO UNO.- LOCAL GARAJE que se concreta en la **PLAZA DE GARAJE NUMERO "VEINTINUEVE"**.



CARGAS: Afecta al pago del Impuesto. Libre de arrendamientos. DON REDOUANE EDRAÏ y DOÑA FAIROUZ RHOUGH, de nacionalidad marroquí, casados bajo el régimen de separación de bienes propio de su nacionalidad, son dueños de esta participación indivisa por mitad y proindiviso y con sujeción a su régimen matrimonial, por título de compraventa según la inscripción anterior, y la hipotecan en unión de otra finca más, a favor de **CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID**, en garantía de un préstamo por la cantidad de **CIENTO CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS**, con un plazo de duración de **TRESCIENTOS SESENTA MESES**. Quedando respondiendo esta participación indivisa de: la suma de **OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS** de principal; **DIECIOCHO MESES** de intereses remuneratorios al tipo del cuatro enteros tres décimas por ciento, salvo modificación pactada; de **VEINTICUATRO MESES** de intereses moratorios al tipo de los que resulta establecido, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite del trece enteros por ciento; y de la cantidad de **DOS MIL SETECIENTOS CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS** que se estipulan para costas y gastos. Tasándose para que sirva de tipo de subasta en **NUEVE MIL EUROS**. En su virtud, INSCRIBO a favor de **CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID**, su derecho de hipoteca sobre expresada participación indivisa o finca de este número. La extensa es la inscripción 7ª de la finca 25.846 inscrita al folio 191 vuelto del libro 398 de este ayuntamiento, tomo 3.237 del archivo, donde consta la nota de afección fiscal. León, cuatro de octubre de dos mil seis.

***CESION** que motivó la **inscripción 5ª**, y es reproducción exacta del contenido de los libros Registrales y ha de considerarse parte integrante de la presente certificación:*

URBANA descrita en la inscripción 1ª. Referencia catastral: no consta. **Cargas:** gravada con la hipoteca constituida en la inscripción 4ª. **La entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid**, titular del derecho de hipoteca constituido en la inscripción 4ª, que fue adquirida por BANKIA, S.A. mediante sucesión universal, en virtud del proceso de segregación de los negocios bancarios de la Cajas integrantes del SIP a favor de Bankia, S.A., previa segregación a favor del Banco Financiero y de Ahorros, S.A. -BFA-, todo ello en el marco del grupo contractual integrado por Caja Madrid, Bancaja, Caja Insular de Canarias, Caja de Ávila, Caixa Laietana, Caja Segovia y Caja Rioja -el "Grupo"-, y la entidad BANKIA, S.A. fue absorbida por CAIXABANK, S.A.; y por encontrarse entre los derechos pertenecientes al patrimonio de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID, el derecho de hipoteca al principio expresado, y como consecuencia de las operaciones relacionadas, **la entidad CAIXABANK, S.A., -"CaixaBank" o el "Cedente"**-, en ejecución de lo pactado en un contrato de compraventa denominado "AGREEMENT FOR THE SALE AND PURCHASE OF A PORTFOLIO OF CREDITS" cede y transmite a la compañía denominada **SIROCCO LUX, S.A. -"Sirocco" o el "Cesionario"**-, quien acepta y adquiere, los Créditos con Garantía Hipotecaria junto con las hipotecas y todas sus demás garantías así como todos los derechos accesorios a los referidos Créditos con Garantía Hipotecaria sin limitación alguna, entre los que se encuentra las hipoteca constituida sobre la finca de este número en la inscripción 4ª, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.528 del Código Civil y en los términos previstos en el Contrato de Compraventa, que las Partes declaran conocer en todos sus extremos y que en el acto del otorgamiento de la escritura que causa este asiento expresa e íntegramente ratifican. El precio total de la transmisión de los Créditos con Garantía Hipotecaria es de DOSCIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS, siendo el precio para la compraventa del derecho derivado del Crédito Hipotecario constituido sobre la finca de este número en la inscripción 4ª, junto con el derecho derivado del Crédito Hipotecario constituido sobre otra finca, la cantidad de CUARENTA MIL DOSCIENTOS VEINTIDÓS EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS, confesado recibido conforme consta en la extensa. Mediante la cesión operada, y sin limitación de lo establecido en el Contrato de Compraventa, el Cesionario ha quedado subrogado en cuantos derechos, acciones y garantías corresponden al Cedente en relación con los Créditos con Garantía Hipotecaria y, especialmente, en los derechos reales de hipoteca que garantizan los Créditos con Garantía Hipotecaria, así como en el resto de garantías reales y personales y en la posición procesal de cuantos procedimientos pudieran existir en relación con la ejecución de las garantías existentes en relación con los Créditos con Garantía Hipotecaria sobre la finca de este número y otras, descritas en la escritura que causa este asiento. Por ello, el Cesionario, como adquirente, podrá solicitar ante el Juzgado correspondiente, acreditando la transmisión, que se le tenga como parte en la posición que ocupaban los Cedentes, mediante sucesión procesal. En su virtud INSCRIBO a



favor de la compañía denominada SIROCCO, S.A. el citado derecho de hipoteca constituido en la inscripción 3ª, ampliado y modificado por la 4ª, por título de cesión, previa inscripción a favor de la entidad CAIXABANK, S.A. por las operaciones expresadas. La extensa es la inscripción 8ª de la finca registral 25846, al folio 150 del libro 463 de este Ayuntamiento, tomo 3456 del archivo. León, Firmado digitalmente el veintitrés de mayo del año dos mil veintitrés

2º.- **Afecciones fiscales** por la inscripción 5ª.

Cuarto.- Que la hipoteca relacionada en el punto 1º del anterior apartado tercero **se halla subsistente y sin cancelar a favor de SIROCCO LUX, S.A., al margen de cuya inscripción se ha extendido nota de expedición de la presente certificación.**

Quinto.- Que la finca figura inscrita a favor de las personas contra las que se sigue el procedimiento.

Sexto.- Que no existe presentado en el libro diario documento alguno pendiente de despacho en relación con la citada finca.

Y para que así conste expido la presente certificación en León, en la fecha de la firma electrónica.

Aplicación Ley 8/1989, de 13 de Abril, de Tasas y Precios Públicos, y Real Decreto 1427/1989, de 17 de Noviembre

Honorarios, Euros

Números de Arancel aplicados: 1,3,4 **Minuta nº:**

ADVERTENCIA: esta certificación se ha elaborado tomando EXCLUSIVAMENTE en cuenta la información que figura en el folio registral abierto a esta finca. NO INCLUYE otra información que pudiera ser relevante y que figure en otras fincas o en otros registros ya sean Registros de la Propiedad, Registros Mercantiles, o el Registro Publico Concursal u otros registros jurídico o administrativos.

AVISO: Si la finca no ha sido coordinada en Catastro, la expresión de la Referencia Catastral no implica conformidad de la descripción con la catastral, ni exceso o defecto de cabida, ni modificación de linderos o superficie, sino solo un dato sobre la localización de la finca en un entorno o zona (R.D.G. 02/06/2012, B.O.E. 29/09/2012).

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.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

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.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Artículo 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrá acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.

Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por CRISTINA VILLAVEDE GULDRIS registrador/a accidental de REGISTRO DE LEÓN NUMERO 2 a día veinte de noviembre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 224013125825C779

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. : 224013125825C779

Firmado Digitalmente Por
DONDERIS DE SALAZAR GEMMA - 44860729B
Fecha Firma: 2026-01-19 10:18:10 CET