

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 24013002028606**, del Ayuntamiento de **SAN ANDRES DEL RABANEDO**, su descripción es la siguiente:

URBANA: FINCA NUMERO VEINTIOCHO.- VIVIENDA LETRA "C" en la planta SEGUNDA del edificio sito en San Andrés del Rabanedo -León-, a la calle Ebro, sin número, con acceso a través de la escalera dos. Tiene una superficie útil de SETENTA Y SIETE METROS Y SETENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS, compartimentado en las habitaciones y servicios propios al uso a que se destina. Linda: frente: pasillo distribuidor, caja de escalera dos y vivienda letra "B" de su misma planta y escalera; derecha entrando, dicha vivienda letra "B" y vuelo a prolongación de la calle Guadalquivir; izquierda, vuelo a patio y vivienda letra "A" de su misma planta, pero de la escalera uno; y fondo, vuelo a calle Ebro. Anejo.- Su propiedad conlleva la del TRASTERO NUMERO "DIECISIETE", sito en la planta semisótano, de CUATRO METROS Y NOVENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS de superficie útil; y linda: frente, pasillo distribuidor; derecha entrando, zona de garajes; izquierda, trastero número dieciocho; y fondo, zona de garajes. Cuota de participación.- Se le asigna en los elementos comunes, beneficios y gastos de edificio, con su expresado anejo, una cuota de DOS ENTEROS Y CUARENTA Y SIETE CENTÉSIMAS POR CIENTO, -2,47%-. Referencia catastral NO CONSTA

Segundo.- Que la referida finca figura inscrita en pleno dominio a favor de **REDOUANE EDRAÏ FAIROUZ RHOUC**, de nacionalidad marroquí, **casado bajo el régimen de separación de bienes propio de su nacionalidad con Doña Fairouz Rhouch, por mitad y proindiviso 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 5ª** 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 7ª** 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 8ª** extendida el día veintitrés de mayo de dos mil veintitrés, y que transcritas literalmente son como sigue:

HIPOTECA que motivó la inscripción 7ª, y es reproducción exacta del contenido de los libros Registrales y



ha de considerarse parte integrante de la presente certificación:

URBANA: FINCA NUMERO VEINTIOCHO.- VIVIENDA LETRA "C" descrita en la inscripción 1ª, y según el título ahora presentado en la calle Ebro, número 38. **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, cuyas demás circunstancias personales constan en la inscripción anterior, son dueños de esta finca 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 una participación indivisa de otra finca más, a favor de **CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID**, con domicilio en Madrid, Plaza de Celenque, número 2, con C.I.F. número G-28029007, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al folio 20, tomo 3.067 general, hoja M-52.454, inscripción 1ª, representada por su Apoderado solidario don José-Antonio Pérez Domínguez, mayor de edad, casado, empleado, vecino de León, con D.N.I. número 10.067.644-S, facultado al efecto en virtud de los poderes que le fueron conferidos mediante escrituras otorgadas ante el Notario de Madrid don Gerardo Muñoz de Dios, la primera el día veintisiete de febrero de dos mil dos, número 1.124 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 14.485, folio 148, sección 8, hoja número M-52454, inscripción 571ª, y la otra el día cuatro de julio de dos mil tres, número 4.317 de protocolo, que causó la inscripción 628ª en el citado Registro Mercantil, con facultades suficientes según el Notario autorizante, en garantía de un préstamo que les ha sido concedido, y cuyo contrato, formalizan, entre otras, con arreglo a las siguientes: **CLAUSULAS FINANCIERAS: PRIMERA.- Capital del préstamo.- Primero.** El préstamo que la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid ha concedido a DON REDOUANE EDRAÏ y DOÑA FAIROUZ RHOUGH, en adelante parte prestataria, asciende a un capital de **CIENTO CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS**. **Segundo.** La suma prestada se confiesa recibida por la parte prestataria mediante abono en cuenta. **SEGUNDA.- Amortización.- Primero.** La duración del préstamo será de **TRESCIENTOS SESENTA MESES** contados desde la fecha de otorgamiento de la escritura que motiva este asiento. **Segundo.** El préstamo se reembolsará a la Caja mediante el pago por **MESES** vencidos, en **trescientos sesenta cuotas** comprensivas de capital e intereses, computándose los meses a partir de la firma de la escritura que se inscribe. Dichas cuotas serán crecientes en una progresión del dos por ciento anual, siendo la inicial de QUINIENTOS CINCUENTA EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS. Las cuotas a pagar se revisarán en los sucesivos períodos de tipos de interés, en función de la actualización del tipo de interés para el período del que se trate, de acuerdo con lo pactado en la escritura que se inscribe. En caso de que en cualquiera de los meses de vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá como fecha de vencimiento el último día del mes, sin que ello suponga modificación alguna de las fechas posteriores de vencimiento. Los pagos deberán domiciliarse en cuenta designada por la parte prestataria. **Tercero.** El prestatario o deudor podrá hacer, en cualquier momento, sin limitación de cuantía, pagos anticipados a cuenta del capital prestado que producirán, a su elección, el efecto de reducir la cuota de amortización pactada o la reducción del plazo de amortización. Si no optase expresamente en el momento del pago anticipado, éste se aplicará a reducir el plazo de amortización. Los pagos anticipados producirán el efecto de descargo de intereses. **TERCERA.- Intereses ordinarios.- Primero.** La cantidad prestada devengará un interés nominal del **cuatro enteros tres décimas por ciento anual**, con carácter variable durante toda la vida del préstamo, con arreglo a lo indicado en la cláusula tercera bis. **Segundo.** El cálculo del importe total de los intereses devengados en cada período de liquidación se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula: Intereses igual a capital pendiente al principio de cada período, multiplicado por el tanto por uno de interés nominal anual dividido entre el número de pagos anuales. **Tercero.** A los efectos del cálculo de interés, y si éste se efectuase por días, se computarán los trescientos sesenta y cinco días del año. **TERCERA BIS.- Tipo de interés variable.- Primero.** El tipo de interés pactado se determinará por períodos **SEMESTRALES** contados desde la fecha del otorgamiento de la escritura que se inscribe, siendo durante el semestre el que figura en el primer apartado de la cláusula financiera tercera. Para semestres sucesivos, el tipo a aplicar será la **REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO** o media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes del tipo de contado publicado por la Federación de Banca Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación -EURIBOR-, vigente en el momento de la revisión, incrementado en **un punto porcentual**. El referido tipo se publica oficialmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado. En defecto de dicho tipo de

referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico período de tiempo, con carácter supletorio, el TIPO ACTIVO DE REFERENCIA DE LAS CAJAS DE AHORRO, vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E., con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto. Segundo. A efectos del derecho de hipoteca, hacen constar expresamente las partes que el interés de esta operación no podrá superar un tipo máximo del trece por ciento, aunque experimente variación por las causas señaladas en los párrafos anteriores. Tercero. Si fuese legalmente obligatorio, la Caja comunicará al prestatario la variación del tipo de interés por correo, a partir del día siguiente del vencimiento de cada período de seis meses. El nuevo tipo de interés se aplicará automáticamente con efectos del citado vencimiento una vez transcurrido el plazo de veinte días contados a partir de la fecha de dicha comunicación, sin que el prestatario haya manifestado oposición alguna en contra. La parte prestataria, en caso de oposición, tendrá derecho dentro del citado plazo de veinte días, a la cancelación de la operación al tipo vigente anterior a la variación operada. **SEXTA.- Intereses de demora.-** Primero. En caso de demora, sin perjuicio de la resolución prevista en la estipulación correspondiente de la escritura que motiva este asiento, satisfará el prestatario o deudor un interés nominal superior en **CUATRO PUNTOS porcentuales** al tipo vigente en el momento del pago, sobre las cantidades adeudadas por todos los conceptos. Segundo. Los intereses ordinarios y demás pagos legítimos que sean consecuencia del contrato que se inscribe, se consideraran capital, en su totalidad, desde que se produzca la morosidad. Los intereses moratorios liquidados y no satisfechos podrán capitalizarse por trimestres naturales vencidos, a los efectos del cómputo de dichos intereses en lo sucesivo, de conformidad con el artículo 317 del Código de Comercio. Se entenderá constituido en mora el prestatario o deudor por el mero hecho de dejar desatendido uno cualquiera de los pagos a que esté obligada, sin necesidad de aviso previo ni requerimiento especial alguno. **SEXTA BIS.- Resolución anticipada por la entidad de crédito.-** Primero. El préstamo se considerará vencido y consiguientemente resuelto por el concurso o quiebra de la parte prestataria o por incurrir en cualquier causa de resolución establecida en derecho. Segundo. Igualmente, el préstamo se considerará vencido y consiguientemente resuelto y la Caja podrá ejercitar las acciones de todo tipo, incluso judiciales y de ejecución que correspondan frente al prestatario y demás obligados en razón del contrato que se inscribe o como consecuencia de las garantías prestadas a favor de la Caja, que podrá reclamar las cantidades adeudadas, tanto vencidas como pendientes de vencer, con sus intereses incluso los de demora, gastos y costas procesales en los que se incluirán los honorarios de Letrado y derechos de Procurador, entre otros, en los casos siguientes: a) La falta de pago de una cuota cualquiera de amortización, incluidos todos los conceptos que la integran. b) El impago de un recibo de contribución o impuesto que grave la finca o fincas, aún cuando el recibo de contribución haya sido pagado por la Caja, adelantando las cantidades precisas, teniendo la Entidad prestadora facultad para exigir el reembolso de las cantidades anticipadas y sus intereses, al tipo pactado en este contrato que se inscribe, más el correspondiente recargo por demora previsto en el mismo. Igualmente se producirán los mismos efectos cuando se trate del impago de una prima de seguro de incendios o de todo riesgo a la construcción. d) La existencia registral de cargas o derechos de cualquier clase, con rango preferente al de la hipoteca que se constituye en la escritura que se inscribe. f) Arrendamiento de las fincas hipotecadas por renta que no cubra la cuota de amortización más los gastos o impuestos que la graven y la percepción de rentas anticipadas sin expresa autorización de la Entidad prestadora. **CLAUSULAS HIPOTECARIAS: Constitución de la hipoteca.-** Primera. En garantía de la obligación principal de la amortización del préstamo que se formaliza en la escritura que motiva este asiento, DON REDOUANE EDRAÏ y DOÑA FAIROUZ RHOUGH constituyen, de acuerdo con el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, hipoteca a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid que la acepta, sobre la finca de este número y una participación indivisa de otra finca más, la cual queda respondiendo de: la suma de CIENTO CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS de principal; DIECIOCHO MESES de intereses remuneratorios al tipo del cuatro enteros tres décimas por ciento, salvo modificación pactada, de acuerdo con los términos del contrato; de VEINTICUATRO MESES de intereses moratorios al tipo de los que resulta establecido para su cálculo en la estipulación sexta, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite del trece enteros por ciento; y de la cantidad de VEINTIDOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS que se estipulan para costas y gastos. Distribución de responsabilidad hipotecaria: Distribuida la total responsabilidad



hipotecaria entre las fincas objeto de garantía, la de este número queda respondiendo de: la suma de **CIENTO TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SIETE EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS** de principal; **DIECIOCHO MESES** de intereses remuneratorios al tipo del cuatro enteros tres décimas por ciento, salvo modificación pactada, de acuerdo con los términos del contrato; de **VEINTICUATRO MESES** de intereses moratorios al tipo de los que resulta establecido para su cálculo en la estipulación sexta, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite del trece enteros por ciento; y de la cantidad de **DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON ONCE CÉNTIMOS** que se estipulan para costas y gastos. Extensión de la Hipoteca.- Segunda. La hipoteca se extenderá a cuanto establecen los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y 215 del Reglamento. A la extensión de la hipoteca a dichos bienes podrá renunciar expresamente la parte acreedora al solicitar la subasta de la finca ante el Juzgado que conozca del procedimiento. Acciones Hipotecarias.- Tercera. Para el ejercicio de las acciones judiciales que procedan derivadas de la escritura que se inscribe, incluso en caso de ejecución, dado que la cantidad prestada es líquida desde su origen, bastará que a la demanda se acompañe original de la escritura que se inscribe con las formalidades exigidas en la Ley, en su caso las que se requieran especialmente a efectos de seguir acción ejecutiva, bien sea la ordinaria o especial sobre bienes hipotecados, todo ello con el fin de reintegrarse la Caja del principal, intereses más los gastos y costas que originen en el procedimiento. Sin que se pierda esa naturaleza real y la preferencia que conlleva, por así convenirlo expresamente las partes, la Caja podrá presentar liquidación por ella practicada para determinar la deuda, haciéndose constar por el fedatario que intervenga a su requerimiento, que la cantidad exigible resulta de la liquidación efectuada por la Caja y que la misma se ha practicado en la forma pactada por las partes en el contrato que se inscribe. A efectos de la ejecución hipotecaria los otorgantes tasan esta finca hipotecada, como precio de la misma a fin de que sirva de tipo en la subasta, en la cantidad de **CIENTO TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS**. A su vez, la parte deudora y, en su caso, hipotecante, fija como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones, **la finca de este número**. Cuarta. En caso de ejecución, la Caja podrá solicitar la administración o posesión interina de las fincas hipotecadas. La Caja percibirá en dicho caso, las rentas vencidas y no satisfechas y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ellos los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito. Para el caso de que la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid llegue a adquirir la propiedad de las fincas hipotecadas, las partes contratantes convienen en que la Entidad acreedora, tendrá la facultad de descontar del precio del remate o adjudicación, el importe del Arbitrio de plus valía y gastos e impuestos inherentes a la cancelación de la afección registral correspondiente, así como los de la carga que en esta escritura que se inscribe se establece. Durante la vigencia del contrato que se inscribe, el prestatario quedará comprometido a hallarse al corriente en el pago de las contribuciones e impuestos que graviten sobre las fincas hipotecadas. Quinta. Expresamente pactan las partes que, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan a la Caja para la reclamación de la deuda y ejecución de los bienes hipotecados, se pueda proceder, además, a la venta extrajudicial de la finca hipotecada para el caso en que se produzcan cualquiera de los motivos de resolución pactados y, muy especialmente, la falta de pago de una cualquiera de las cuotas de amortización del préstamo; impago de contribuciones e impuestos o de las primas de seguro. La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. En todo caso, tasan las fincas y señalan como domicilio para la practica de notificaciones y requerimientos, lo señalado en la Cláusula Tercera de Acciones Hipotecarias. A los efectos de la venta extrajudicial a que se refiere esta estipulación, el deudor designa como mandatario para que le represente, en su día, en la venta de las fincas, a la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, en la persona de cualquiera de sus apoderados facultados por ella para otorgar escrituras de compraventa. Cesión del crédito.- Séptima. La Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, se reserva, en lo que sea menester, la facultad de transferir a cualquier persona o Entidad, todos los derechos, acciones y obligaciones dimanantes del contrato que se inscribe, sin necesidad de tener que notificar la cesión o transferencia al deudor, quien renuncia al derecho que, al efecto, le concede el artículo 149 de la vigente Ley Hipotecaria. En su virtud, INSCRIBO a favor de **CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID** su derecho de hipoteca sobre la finca de este número. Así resulta de la escritura autorizada por el Notario de SAN ANDRÉS DEL RABANEDO DON DON AGUSTÍN CABRERA BLANCO el veinte de julio de dos mil seis, protocolo número 1.484, que ha sido presentada a las diecisiete horas y treinta minutos del día tres de agosto de dos mil seis, según el asiento 2000 del diario 60, a cuyo margen constan las demás operaciones practicadas respecto de la otra finca. León, cuatro de octubre de dos mil seis.



CESION que motivó la **inscripción 8ª**, y es reproducción exacta del contenido de los libros Registrales y ha de considerarse parte integrante de la presente certificación:

URBANA: FINCA NÚMERO VEINTIOCHO.- Vivienda descrita en las inscripciones 1ª y 7ª. Referencia catastral: no consta. **Cargas:** gravada con la hipoteca constituida en la inscripción 7ª. **La entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid**, titular del derecho de hipoteca constituido en la inscripción 7ª, 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"-, operaciones de segregación que se han llevado a cabo mediante la aprobación de los acuerdos sociales correspondientes, elevados a público, en escrituras otorgadas ante el Notario de Madrid don Javier Fernández Merino con fecha dieciséis de mayo de dos mil once, números 620 y 627 de protocolo, a favor de Banco Financiero y de Ahorros, S.A. -BFA- y Bankia, S.A., respectivamente, inscritas en el Registro Mercantil de Valencia al tomo 9.253, libro 6.536, folio 52, hoja V-141.272, inscripción 21ª, y en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 28.810, folio 45, hoja M-186.664, inscripción 156ª, respectivamente; y la entidad BANKIA, S.A. mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia don Alfonso Maldonado Rubio el día veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, número 2.929 de protocolo, fue absorbida por CAIXABANK, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al tomo 10.804, libro 8.083, folio 121, hoja V-178.351 en cuanto a la sociedad absorbente, y al tomo 10.602, libro 7.883, folio 219, hoja V-17.274 en cuanto a la absorbida; 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., -en adelante "CaixaBank" o el "Cedente"**-, con CIF A-08663619 y domicilio en Valencia, calle Pintor Sorolla, números 2-4, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, hoja V-178351, de una parte, y de otra, **la compañía denominada SIROCCO LUX, S.A. -en adelante, "Sirocco" o el "Cesionario"**-, con CIF N-0250475-A y domicilio social en 2 rue Edward Steichen L-2540, Luxemburgo, sociedad de responsabilidad limitada válidamente constituida y viene bajo las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo como sociedad sujeta a la Ley Luxemburguesa, debidamente inscrita bajo el número B273727 en el Registro del Comercio y de Sociedades del Gran Ducado de Luxemburgo; con fecha quince de diciembre de dos mil veintidós suscribieron un contrato privado de compraventa de una cartera de créditos, formalizado en lengua inglesa, y denominado "AGREEMENT FOR THE SALE AND PURCHASE OF A PORTFOLIO OF CREDITS" -en adelante, el "Contrato de Compraventa Original"-, que ha sido elevado a público mediante póliza intervenida ante el Notario autorizante de la escritura que causa este asiento en unidad de acto junto con dicha escritura y en virtud del cual acordaron la cesión por parte de CaixaBank a Sirocco de determinados derechos de crédito titularidad de la primera derivados de contratos de préstamo o crédito, con y sin garantía hipotecaria frente a personas físicas y jurídicas, que componen una cartera de préstamos y créditos garantizados por diferentes derechos reales de hipoteca constituidos sobre la finca de este número y otras, así como préstamos y créditos sin garantía real -unsecured-, -en adelante, los "Créditos"-, así como todos los derechos accesorios a los referidos Créditos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1528 del Código Civil. Adicionalmente a lo anterior, en fecha dos de marzo de dos mil veintitrés, CaixaBank y Sirocco han suscrito y elevado a público una adenda al contrato de Compraventa Original, suscrita en lengua inglesa, denominada "ADDENDUM TO A SALE AND PURCHASE AGREEMENT OF A PORTFOLIO OF CREDITS" -el "Addendum", y, en adelante, junto con el Contrato de Compraventa Original, el "Contrato de Compraventa"- . Entre los Créditos integrantes de la cartera objeto del Contrato de Compraventa se incluyen, entre otro, los créditos con garantía hipotecaria que se detallan en el documento unido como anexo 1 -en adelante, los "Créditos con Garantía Hipotecaria"-, así como las garantías reales o personales asociadas a los Créditos con Garantía Hipotecaria, entre los que se encuentra el préstamo objeto de la precedente inscripción 7ª. El Cesionario, que manifiesta no dedicarse de manera profesional o habitual a la concesión de créditos a consumidores, actúa a su vez en España a través de la sociedad HIPOGES IBERIA, S.L., con CIF B-85610228, domiciliada en Madrid, calle Albacete, 3, planta 5, Edificio Mizar, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 26.339, folio 142, sección 8ª, hoja M-474680, inscripción 1ª, que será la encargada de llevar a cabo las gestiones que, al amparo de los créditos adquiridos por el Cesionario, sean



necesarias para obtener el cobro de los mismos, y, será la responsable de mantener las comunicaciones con los deudores en nombre y representación del Cesionario; y a los efectos de cumplir con las obligaciones derivadas de la Ley 2/2009, se ha acreditado el cumplimiento de lo previsto en los artículos 3 y 7 de dicha ley mediante la presentación de los siguientes documentos: Inscripción en el Registro Estatal de Empresas, de la Agencia Española de Consumo, Seguridad Alimentaria y Nutrición –Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad-, con número 580/2015 de la sección segunda; y Póliza de Responsabilidad Profesional número HD IP6 2038782, suscrita con HISCOX, S.A. Sucursal en España, y justificante bancario acreditativo de su pago. Y en ejecución de lo pactado en el citado contrato de compraventa, de una parte, el "Cedente", CAIXABANK, S.A., representada por su apoderado don Jorge Fernández de Cuevas Antúnez, mayor de edad, casado, con domicilio en Barcelona, Avenida Diagonal, número 621 y con DNI 46.137.895-X, facultado al efecto en virtud del poder especial otorgado el día catorce de diciembre de dos mil veintidós por el Notario de Barcelona don Salvador Farrés Ripoll, número 15687 de protocolo, con facultades representativas suficientes según el Notario autorizante; y de otra, el "Cesionario", la compañía denominada **SIROCCO LUX, S.A.**, representada por su apoderada doña Blanca Morales Centenera, mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio en calle Albacete 3, Madrid, y con DNI 5.310.189-H, facultada al efecto en virtud del poder especial conferido a su favor por don Thomas Weber, de nacionalidad alemana, con pasaporte de su nacionalidad C2YF1PKVJ, en vigor, como director de la sociedad poderdante, el día veinticuatro de enero de dos mil veintitrés ante el Notario de Luxemburgo don Edouard Delosch, redactado a doble columna en castellano e inglés, debidamente legalizado el mismo día conforme a las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo y con la apostilla del Convenio de La Haya número V-20230124-448704; y en cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, el Notario autorizante de la escritura que causa este asiento, hace constar que del apoderamiento de referencia resulta: (i) Que la entidad representada está válida y legalmente constituida conforme a las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo; (ii) que los otorgantes de dicho apoderamiento han sido debidamente identificados por el Notario del país de origen reseñado anteriormente; (iii) que dicho Notario ha realizado debidamente juicio de suficiencia de las facultades del otorgante, haciendo constar en dicho apoderamiento su aptitud y capacidad legal para que dicho poder pueda desplegar toda su eficacia; (vi) que se han observado las formas y solemnidades requeridas en el país de origen para el acto de apoderamiento; V) a los efectos del cumplimiento del requisito de equivalencia del poder -disposición adicional tercera de la Ley 15/2015 de 2 de Julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y del artículo 60 de la Ley 29/2015, de 30 de Julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil-, se hace constar que el notario autorizante del poder antes citado desarrolla funciones equivalentes a las que desempeñan los notarios españoles, surtiendo el mencionado poder los mismos efectos en el país de otorgamiento, que implica juicio de identidad, de capacidad del otorgante, comparecencia ante notario de suficiencia de facultades, resultando en consecuencia formalmente válido conforme a la ley aplicable; con facultades representativas suficientes según el Notario autorizante; otorgan la escritura que causa este asiento de conformidad con las siguientes **CLÁUSULAS: PRIMERA.- Compraventa de los Créditos Hipotecarios.** Caixabank cede y transmite a Sirocco, 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 la hipoteca constituida sobre la finca de este número en la inscripción 7ª, 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. **SEGUNDA.- PRECIO.** 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** -en adelante, el Precio de los Créditos con Garantía Hipotecaria"- . Sin perjuicio de que el Precio es un precio global a tanto alzado por la cartera de la que forman parte los Créditos -incluidos los Créditos con Garantía Hipotecaria-, las Partes han asignado el Precio de los Créditos con Garantía Hipotecaria entre los Créditos con Garantía Hipotecaria según consta en el documento que se adjunta como Anexo 3 a la escritura que causa este asiento, siendo el precio para la compraventa del derecho derivado del Crédito Hipotecario constituido sobre la finca de este número en la inscripción 7ª, 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**, a los efectos exclusivos de permitir la inscripción del Cesionario en el Registro de la Propiedad correspondiente como nuevo acreedor hipotecario y el pago de impuestos. **TERCERA.- PAGO DEL PRECIO Y CARTA DE PAGO.** El pago del Precio por el Cesionario se ha realizado mediante transferencia bancaria a favor de Caixabank, ordenada en fecha dos de marzo de dos mil veintitrés, con cuenta de cargo Lu35 061 567782 2600 EUR abierta a nombre de Sirocco en Société Générale, titularidad



del Cesionario y cuenta de abono número IBAN Es19 2100 8740 5902 0022 0849 titularidad de Caixabank. A efectos aclaratorios, el importe de la transferencia emitida por el Cesionario es por un importe de DOSCIENTOS SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS, superior al precio de los Créditos con Garantía Hipotecaria dado que corresponde a la totalidad del Precio, que incluye, entre otros conceptos, el Precio de los Créditos con Garantía Hipotecaria, así como el Precio del resto de los Créditos. Las Partes entregan al Notario autorizante de la escritura que causa este asiento para su protocolización copia de la orden de transferencia, que se incorpora como anexo 4 mediante diligencia, otorgándose en consecuencia la más completa y eficaz carta de pago por dicho Precio. **CUARTA.-** En vista de cuanto antecede, las Partes, en virtud de la escritura que causa este asiento, manifiestan: (i) que la cesión de los Créditos con Garantía Hipotecaria deviene plenamente efectiva en la fecha del otorgamiento de dicha escritura; (ii) que la fecha de la escritura que se inscribe se corresponderá con la Fecha de Efectividad -"Effective Date", tal y como este término se define en el Contrato de Compraventa-, prevista en el Contrato de Compraventa; y (iii) haber cumplido en la Fecha de Efectividad -"Effective Date", tal y como este término se define en el Contrato de Compraventa- con las actuaciones detalladas en la Cláusula 3.3 del Contrato de Compraventa. **QUINTA.- SUBROGACIÓN OBLIGACIONAL, REAL Y PROCESAL.** 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 7ª, por título de cesión, previa inscripción a favor de la entidad CAIXABANK, S.A. por las operaciones expresadas. Así resulta de la escritura otorgada el día dos de marzo de dos mil veintitrés ante el Notario de Madrid don Antonio Morenés Giles, número 260 de protocolo, que fue presentada telemáticamente a las doce horas y veinticuatro minutos del día ocho de marzo de dos mil veintitrés, según el asiento 544 del diario 91, siendo aportada la copia autorizada física acompañada de la liquidación del impuesto el día trece de abril último. León, Firmado digitalmente el veintitrés de mayo del año dos mil veintitrés.

2º.- **Afecciones fiscales** por la inscripción 8ª.

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



C.S.V. : 22401312F77A46A7

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 VILLAVARDE GULDRIS registrador/a accidental de REGISTRO DE LEÓN NUMERO 2 a día veinte de noviembre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 22401312F77A46A7

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. : 22401312F77A46A7

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