Registradores
DE ESPAÑA

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación con información continuada (artículo 354 R.H.) expedida por:

MARÍA DEL MAR LINARES FERNÁNDEZ

Registrador de la Propiedad titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALZIRA Nº 2

Plaza del Reino, nº 7
46600 - ALZIRA (V)
Teléfono: 962410539
Fax: 960992362
Correo electrónico: alcira2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

GRUPO BC ASESORIA HIPOTECARIA, S.L

con DNI/CIF: B81207078

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **IDF46073000362654-4607314826**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)
Su referencia:

DOÑA MARÍA DEL MAR LINARES FERNÁNDEZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL ALZIRA Nº 2, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

CERTIFICO: Que en virtud del precedente mandamiento librado por Gemma-María Goig Revert, Letrada de la Administración de Justicia del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO UNO DE ALZIRA, en el que se interesa se libre certificación acreditativa de los extremos a que dicho mandamiento alude, en méritos de **Procedimiento Ejecución Hipotecaria** 548/2023-A, seguido en dicho Juzgado, con referencia a la finca registral de Alzira número 2, número 41856, que se cita en el mismo mandamiento, que ha sido presentado a las 12 horas del día 01/08/2024, motivando el asiento 990 del diario 2024, HE EXAMINADO los libros correspondientes de este Registro, y de ellos resulta:

PRIMERO.- DESCRIPCIÓN Y DOMINIO. La finca registral número **41856 DE ALZIRA, con C.R.U.: 46073000362654,** a que se refiere el mandamiento, figura en el Registro con la siguiente descripción y referencia catastral: "URBANA: **VEINTICINCO.- VIVIENDA** en primera planta alta derecha tipo B, que está situada en **ALZIRA,** Plaza de la Generalitat, número 11, zaguán I. Se compone de vestíbulo, pasillo, comedor-salón, cocina terracita con lavadero, dos baños y cuatro dormitorios. Le corresponde el uso como terraza de la mitad del patio de luces con el que linda. Ocupa CIENTO CINCUENTA Y CUATRO METROS NUEVE DECIMETROS CUADRADOS. Mirando desde la Plaza de la Generalitat, linda: Frente, dicha plaza, patio de luces y caja de escalera; Fondo, de los hermanos Sarasqueta, patio de luces y cajas de escalera y ascensor; Derecha, vivienda tipo D; e Izquierda, vivienda tipo A, patio de luces y cajas de escalera y ascensor. **Cuota:** 1,44 por ciento.".**Referencia Catastral: 1572101YJ2317S0003FT**

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

Esta descripción y referencia catastral resultan de la inscripción 9ª de fecha 05/08/2024, al tomo 2820, libro 1260 de Alzira, folio 19.

La descrita finca consta actualmente **inscrita** a favor de **ROGELIO FUSTER ALBENTOSA** con DNI/NIF 20788101B, **titular del pleno dominio de esta finca,** por título de **adjudicación por disolucion de comunidad,** en virtud de Escritura autorizada el día 30/01/2013, ante el Notario de Alzira, Don Francisco Cantos Viñals, con número de protocolo 123/2013, causando la inscripción 9ª de fecha 06/03/2013, practicada al folio 19, del libro 1.260, tomo 2.820 del Archivo, que constituye el título de dominio vigente de la finca de que se certifica.

SEGUNDO.- CARGAS: Que de las cargas o gravámenes de cualquier clase, impuestas sobre la finca de que se certifica o en la matriz de que forman parte, por sí o por razón de las de su procedencia, APARTE de las obligaciones derivadas de la propiedad horizontal en que está constituida dicha finca matriz y con las

normas de comunidad que consten inscritas, únicamente aparecen SUBSISTENTES y sin cancelar, las siguientes:

HIPOTECA constituida en la **inscripción 6ª** con fecha 30/08/1993 a favor de la CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE, BANCAJA, ***-objeto del procedimiento de ejecución expresado-***, siendo la parte prestataria Rogelio Fuster Albentosa y María-Teresa García Gimeno, cuyas estipulaciones pertinentes son las siguientes ESTIPULACIONES: *"PRIMERA.- CONCESIÓN Y CUANTÍA DEL PRÉSTAMO. La citada Caja concede a Rogelio Fuster Albentosa y María Teresa García Gimeno, que aceptan como deudores solidarios, un préstamo por OCHO MILLONES DE PESETAS, destinado a la financiación de la adquisición de esta finca. SEGUNDA.- ENTREGA DE LA CANTIDAD PRESTADA. La parte prestataria reconoce deber la total cantidad prestada que le ha sido entregada mediante abono en cuenta abierta a su nombre en la propia Entidad acreedora Oficina Principal de Alzira. CUARTA.- INTERESES. I.- INTERES INICIAL. El capital de este préstamo pendiente de devolución, devengará diariamente intereses a favor de la Caja acreedora al tipo del ONCE CON SETENTA Y CINCO POR CIENTO NOMINAL ANUAL a partir del día de hoy - 29/07/1993. Dicho tipo se entenderá vigente durante la época que media entre dicha fecha y el 31/12/1994 y a partir de tal fecha el interés será variable en los términos que resultan de la escritura que motiva este asiento. e) El tipo de interés nominal resultante para cada periodo anual no podrá variar en mas o en menos de un tercio del tipo inicial antes fijado. d) INTERES DE DEMORA. Devengará intereses respecto de las cantidades impagadas al tipo resultante de incrementar en seis puntos porcentuales el tipo nominal anual vigente el cada momento. QUINTA.- PLAZO, AMORTIZACION, VENCIMIENTOS Y FORMA DE PAGO. a) PLAZO. El préstamo concedido tendrá una duración máxima de QUINCE AÑOS contados desde el día 31/07/1993. II.- AMORTIZACION. El capital prestado se devolverá mediante amortizaciones mensuales crecientes en progresión geométrica, siendo la cuantía de la primera de ellas de 10.829 pesetas, las sucesivas amortizaciones mensuales se obtendrá multiplicando la inmediata anterior por 1´0134. A la amortización del capital se añadirá el importe de los intereses devengados que correspondan, de conformidad con lo pactado en la estipulación cuarta de la que inscribo. No obstante lo anterior, en el primer vencimiento no será exigible cantidad alguna a cuenta de capital y se pagarán únicamente intereses vencidos sobre el saldo deudor, excepto en las operaciones cuya fecha de otorgamiento coincida con uno de los días previstos para los vencimientos. III.- VENCIMIENTOS. Los intereses devengados y amortizaciones exigibles, tendrán su vencimiento el último día de cada mes, de cada año, principiando por el más próximo a la fecha de la que inscribo. IV.- FORMA DE PAGO. Los pagos se realizarán a través de la cuenta bancaria abierta en la Entidad acreedora que designe la parte deudora. SEXTA.- GARANTÍA REAL DEL PRESTAMO. Sin perjuicio de la responsabilidad personal limitada y solidaria, en su caso, de la parte deudora, Rogelio Fuster Albetosa y María-Teresa García Gimeno, constituyen una sola HIPOTECA al amparo del artículo 217 del Reglamento Hipotecario, a favor de la expresada Caja de Ahorros, que la acepta, sobre la finca de este número que RESPONDE por OCHO MILLONES de pesetas, capital del préstamo; un veinticinco por ciento del mismo para costas; de hasta un máximo equivalente a dos años de intereses al tipo máximo del once con setenta y cinco por ciento; y de hasta un máximo equivalente a tres años al tipo de interés del diecisiete con setenta y cinco por ciento para cobertura, en su caso, de posibles intereses de demora calculados en ambos supuestos sobre el principal garantizado por la finca; respondiendo igualmente de hasta un máximo equivalente al dos por cien del principal garantizado para cobertura, en su caso de los gastos impuestos y tributos sobre la finca hipotecada y que hubieran sido satisfechos por la Entidad acreedora de conformidad con lo dispuesto en la*

estipulación novena de la que inscribo. SEPTIMA.- EXTENSIÓN OBJETIVA. La hipoteca constituida se extenderá a las accesiones, mejoras e indemnizaciones comprendidas en los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y por pacto expreso, a los objetos muebles, frutos y rentas mencionados en el artículo 111, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112 de la misma Ley. NOVENA.- OBLIGACION DEL HIPOTECANTE. 1) La parte hipotecante, durante la vida de la que inscribo y por lo que respecta a la finca hipotecada, se obliga a tener contratado un seguro de daños que cubra, al menos, los riesgos de incendio y ruina, por valor igual o superior al precio señalado para subasta, así como a satisfacer las primas correspondientes. 2) Igualmente queda obligado a pagar dentro del periodo voluntario de recaudación, las contribuciones, impuestos y arbitrios que le correspondan por razón de la finca que se hipoteca sí como los gastos de comunidad del edificio en que se integra. DÉCIMA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO. La Caja podrá declarar vencida anticipadamente la obligación y exigir el inmediato pago de cuanto se le adeude cuando concurran alguna de las siguientes circunstancias: a) Si la parte deudora no abona a su vencimiento, en todo o en parte, alguna de las amortizaciones de capital o intereses, de conformidad con lo pactado. b) Si la parte hipotecante no hiciese efectivas las obligaciones de pago que, en relación con cualquiera de las fincas hipotecadas, tengan preferencia legal de cobro sobre el gravamen que se constituye. d) Si apareciera algún gravamen, carga o limitación no declarados en la que inscribo de rango preferente a la hipoteca constituida. Este supuesto sólo podrá ser ejercitado por la Caja dentro del año siguiente a la inscripción de la que inscribo. e) Si la parte hipotecante arrendase la finca o fincas que se hipotecan concurrieran cualquiera de las siguientes circunstancias: 1) Por renta anual que capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un cincuenta por ciento más, no cubra la responsabilidad total asegurada. 2) Con prórroga forzosa. 3) Por plazo superior a cinco años. 4) Sin incluir en el contrato de arrendamiento cláusula válida de estabilización anual de las usuales en el tráfico. f) Si el principal del préstamo no se aplica al destino señalado. DECIMO PRIMERA.- ADMINISTRACION Y POSESION INTERINA. Para todos los casos de reclamación judicial y, en general, cuando legalmente proceda, se concede a la Entidad acreedora el derecho de pedir la administración y posesión interina del bien hipotecado, con facultad de cobrar las rentas vencidas y las que fueren venciendo. DECIMO SEGUNDA.- EJERCICIO DE ACCIONES Y PRESUPUESTOS PROCESALES. 1.- La Caja para reclamar lo que se le adeude, podrá utilizar indistintamente el procedimiento ejecutivo ordinario o el judicial sumario establecido en la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de lo dispuesto en la estipulación siguiente. 2.- A tales efectos, la parte deudora e hipotecante fija como DOMICILIO para la práctica de requerimientos y notificaciones esta misma finca. Como precio para su primera SUBASTA se tasa esta finca en la cantidad resultante de sumar al principal asignado el importe de un ochenta por ciento del mismo. DECIMO TERCERA.- PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA. La Caja podrá también hacer efectivo su derecho por el procedimiento extrajudicial regulado en el Reglamento Hipotecario; a tal efecto las partes convienen: 1.- Se tasa esta finca para que sirva de tipo en la subasta en el mismo valor previsto para su ejecución en el procedimiento judicial sumario. 2.- La parte deudora e hipotecante señala como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el antes indicado en la estipulación anterior para la ejecución a través del procedimiento sumario hipotecario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. 3.- La parte hipotecante designa a la Caja acreedora como mandataria suya para representarle en la venta de la finca.". FORMALIZADA en escritura otorgada el 29/07/1993, ante Salvador Ausina Sanz, Notario de Alzira, número 886 de protocolo, según resulta de la **inscripción 6ª** practicada

con fecha 30/08/1993.

NOTAS AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN 6ª

- Ampliado y modificado el derecho de hipoteca objeto de la adjunta inscripción por la inscripción 7ª que sigue. Alzira, a 05/07/2006.
- Dictada Sentencia de fecha 29/06/2004, por el Juzgado de Primera Instancia número seis de Alzira, por el que se decreta el divorcio de los consortes Rogelio Fuster Albentosa y Maria-Teresa García Gimeno, y por la que se aprueba el convenio regulador, en el cual, entre otros extremos, **se atribuye el uso de esta finca que es la vivienda** familiar a favor de la nombrada esposa e hijas del matrimonio.
- Transmitido el derecho de hipoteca objeto de la adjunta inscripción 6ª por la inscripción 11ª que sigue. Alzira, a 22/10/2021.

AMPLIACION y MODIFICACION de la hipoteca constituida en la inscripción 6ª por la **inscripción 7ª** con fecha 05/07/2006 a favor de la **CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE, BANCAJA**, ***-objeto del procedimiento de ejecución expresado-***, siendo la parte prestataria Rogelio Fuster Albentosa y María-Teresa García Gimeno, cuyas estipulaciones pertinentes son las siguientes ESTIPULACIONES: *"A) ESTIPULACIONES FINANCIERAS: 1ª.- Capital del Préstamo. La Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, en lo sucesivo "la Caja", amplía el préstamo hipotecario objeto de la inscripción 6ª, que grava esta finca, en la cuantía de cincuenta y cuatro mil setenta y cinco euros, setenta y dos céntimos. Rogelio Fuster Albentosa y María-Teresa García Gimeno reconocen deber a la Caja en concepto de préstamo que aceptan como deudores solidarios, la cantidad de setenta mil euros, de las cuales: quince mil novecientos, veinticuatro euros, veintiocho céntimos son el capital pendiente de devolución del préstamo que en su día concedió la Caja tras diversas amortizaciones efectuadas. Cincuenta y cuatro mil setenta y cinco euros, setenta y dos céntimos más le han sido entregadas en la fecha del otorgamiento como ampliación del préstamo mediante abono en la cuenta abierta a su nombre en la propia entidad acreedora, oficina de Alzira-Plaza Mayor. 2ª.- AMORTIZACION. La duración del presente préstamo será desde el día de la fecha del otorgamiento hasta el día cinco de Junio de dos mil veintiséis. La amortización del préstamo se realizará por el sistema de cuota constante, comprensiva de capital e intereses, que se recalculara en cada período de interés sucesivo en función del capital pendiente de amortización al inicio del período y del tipo nominal de interés que resulte aplicable, debiendo efectuarse la devolución del capital con sus intereses mediante el pago de doscientas cuarenta cuotas mensuales con vencimiento los chas cinco cada mes de cada año; debiendo efectuarse el pago de la primera y la última de las mismas los días cinco de julio de dos mil seis y cinco de Junio de dos mil veintiséis, respectivamente; siendo la cuantía de la cuota de cuatrocientos treinta y tres euros, cuarenta y seis céntimos, hasta el vencimiento del día cinco de Junio de dos mil siete. No obstante, la primera liquidación incluirá los intereses correspondientes a los días efectivamente transcurridos desde el día de la fecha del otorgamiento hasta la fecha de aquélla. 3ª.- INTERESES ORDINARIOS.- El capital del préstamo pendiente de devolución devengará diariamente intereses a favor de la Caja acreedora al tipo inicial nominal anual del cuatro, veinticinco por ciento. Dicho tipo permanecerá vigente hasta el día cinco de Junio de dos mil siete, en el que se producirá la primera revisión del tipo de interés, b) El inicio del devengo de intereses se produce el día de la fecha de la que inscribo. La periodicidad do la liquidación de intereses será mensual y se efectuará mediante la fórmula establecida en la que inscribo. 3ª.- BIS) TIPO DE INTERES VARIABLE. A partir del día señalado en el primer párrafo de la*

anterior cláusula, para la primera revisión del tipo de interés, se aplicará por períodos sucesivos de UN AÑO el tipo de interés nominal anual resultante de sumar al tipo de interés de referencia, el margen o diferencial de cero, noventa y puntos puntos. 2.- identificación y ajuste del tipo de interés o índice de referencia. a) Índice de referencia: El índice de referencia es la referencia Interbancaria a una año Euribor. Dicho índice se define como la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria 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. El citado índice es calculado por el Banco de España, quien dará una difusión adecuada al mismo que, en todo caso, se publicará mensualmente en el Boletín Oficial del Estado. b) A los efectos del cálculo del tipo de interés nominal anual aplicable a cada uno de los períodos de interés, el índice de referencia que se utilizará es el del segundo mes anterior a aquel en que corresponda la aplicación de un nuevo tipo de interés. En dicho índice de referencia no se efectuará ningún ajuste o conversión para el cálculo del tipo de interés nominal anual aplicable. 2. Tipo de interés sustitutivo. Si por cualquier causa dejase de publicarse el índice de referencia aplicable se aplicará el tipo de interés sustitutivo, que será el tipo de interés nominal anual obtenido de conformidad con las siguientes reglas: a) Como índice de referencia se aplicará el tipo modio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedidos por el Conjunto de Entidades de Crédito. Dicho índice se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones da préstamo por los principales de operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes a que se refiere el índica por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario. Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados por el Banco de España, para esos plazos por el colectivo de Bancos, Cajas de Ahorro y Sociedades de crédito hipotecario. b) A los efectos del cálculo del tipo de interés nominal anual sustitutivo, el índice de referencia que se utilizará es el del tercer mes inmediatamente anterior a aquél en que corresponda la aplicación de un nuevo tipo de interés. En dicho índice se efectuará un ajuste o conversión mediante la aplicación de la fórmula establecida en la que motiva este asiento. c) El tipo de interés nominal anual sustitutivo será el resultante de sumar el tipo de interés de referencia y el margen o diferencial do cero, veinticinco puntos porcentuales. d) Si dejasen de publicares los dos tipos de interés de referencia antes indicados, el tipo de interés aplicable a cada uno de los períodos siguientes sería el vigente en el momento de la no publicación. 4.- Comunicación al prestatario del tipo da interés aplicable. Las revisiones del tipo de interés se comunicarán por escrito a la parte prestataria con una antelación mínima de quince días respecto de la fecha de su aplicación, conforme a las normas aplicadas y criterios del Banco de España al momento de aplicación del nuevo tipo. Si la parte prestataria no aceptase este nuevo tipo de interés deberá a su vez, inexcusablemente, antes del día en que se inicie un nuevo período de interés notificar a Bancaja por cualquier modo fehaciente el rechazo del nuevo tipo de interés comunicado en la forma antes determinada. En tal caso, dispondrá del plazo de un mes para reembolsar la totalidad del préstamo, período que se liquidará al último tipo aplicado. Una vez transcurrido dicho plazo, si no so hubiese cancelado el préstamo, la Caja podrá darlo por vencido y reclamar judicialmente el capital, intereses y demás responsabilidades accesorias que acredite, independientemente de las demás causas generales

de vencimiento anticipado previstas. Se conviene expresamente que si la parte prestataria no comunicare a la Caja, en el tiempo y forma indicados, su decisión al respecto, so entenderá que acepta el tipo de interés comunicado por la Entidad acreedora por todo el periodo en que éste daba permanecer vigente según lo convenido anteriormente. 5.- GASTOS A CARGO DEL PRESTATARIO. Serán a cargo del prestatario los gastos ocasionados por a) Tasación del Inmueble hipotecado. b) Aranceles notariales y registrales ocasionados por la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca y demás garantías prestadas, si las hubiere. c) Impuestos ocasionados por los mismos conceptos. d) Gastos de gestoría por la tramitación de la escritura ante este Registro y Oficina Liquidadora del Impuesto. e) Los gastos de Notarla, Registro, Impuestos y Gestoría que sean de aplicación con carácter previo y necesario para la inscripción registral de la escritura en la que se formaliza esta operación. f) Los derivados de la conservación del inmueble hipotecado, así como del seguro de daños del mismo. g) Los gastos procesales o de otra naturaleza derivados del incumplimiento por el prestatario de su obligación de pago. h) Los gastos suplidos previos producidos por la obtención de certificaciones y notas simples del Registro de la Propiedad. 6ª.- INTERESES DE DEMORA.- En caso de demora, y sin perjuicio de la resolución que está prevista en la estipulación sobre vencimiento anticipado de este contrato, el prestatario satisfará intereses de demora al tipo resultante de incrementar en seis puntos porcentuales el tipo nominal anual vigente en cada momento durante todo el tiempo que dure la situación de impago. Se entenderá constituido en mora la parte deudora, por el mero hecho do dejar desatendida, en todo o en parte, una cualquiera de las amortizaciones por capital e intereses, a sus respectivos vencimientos, sin necesidad de aviso previo ni requerimiento especial alguno y aun cuando dichas demoras fueran consentidas por la propia Entidad acreedora. 6ª BIS.- RESOLUCION ANTICIPADA POR LA ENTIDAD DE CREDITO. La caja podrá declarar vencida anticipadamente la obligación y exigir el inmediato pago de cuanto se le adeude por capital e intereses, incluso de demora, por cualquiera de los procedimientos indicados en las siguientes estipulaciones no financieras 7 y 8, perdiendo consecuentemente la parte prestataria el beneficio del plazo convenido para la devolución del préstamo, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias: a) Si la parte deudora no abona a su vencimiento, en todo o en parte, alguna de las amortizaciones de capital e intereses de conformidad con lo pactado en ésta escritura. b) Si la parte hipotecante no hiciese efectivas las obligaciones de pago que, en relación con cualquiera de las fincas hipotecadas, tengan preferencia legal de cobro sobre el gravamen que aquí se constituye. d) Si apareciere alg1n gravamen, carga o limitación no declarados en éste instrumento de rango preferente a la hipoteca que aquí se constituye. Este supuesto sólo podrá ser ejercitado por la Caja dentro del año siguiente a la inscripción de la presente escritura. e) Si la parte hipotecante arrendase la finca que se hipoteca concurriendo cualquiera de las siguientes circunstancias: 1) Por renta anual que, capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar el interés legal del dinero un cincuenta por ciento más, no cubra la responsabilidad total asegurada, como señaló la Resolución de la Dirección general de los Registros y del Notariado de 27 de Enero de 1.986. 2) Con prórroga forzosa. 3) Por plazo superior a cinco años. 4) Sin incluir en el contrato de arrendamiento cláusula válida de estabilización anual de las usuales en el tráfico; ello sin perjuicio de que la acreedora se reserve el derecho que le asiste a instar la purga de los derechos posterior al gravamen o a la devastación que autoriza el articulo 219-2° del Reglamento Hipotecario. f) Si el principal de la ampliación del préstamo no se aplica al destino que so señala en la estipulación financiera 1ª. B) ESTIPULACIONES NO

FINANCIERAS. 1ª. FORMA DE PAGO. Los pagos correspondientes a este préstamo, se realizarán a través de la cuenta abierta en la entidad acreedora señalada en la clausula financiera 1ª. 2ª.- GARANTIA REAL DEL PRESTANO. Sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada y solidaria, ROGELIO FUSTER ALBENTOSA Y MARIA-TERESA GARCIA GIMENO, amplían de conformidad con el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, la hipoteca ya constituida sobre esta finca, a favor de la caja en la inscripción 6ª, pasando a responder, además de las cantidades consignadas en dicha inscripción, por las que se hacen constar a continuación: a) Responsabilidad por principal y costas judiciales: cincuenta y cuatro mil setenta y cinco euros, setenta y don céntimos de principal; de un veinticinco por ciento del mismo para costas. b) Responsabilidad por intereses. Asimismo, la finca responderá, además, de dos años de intereses al máximo del once, setenta y cinco por ciento y de tres años al tipo máximo del diecisiete, setenta y cinco por ciento, calculados en ambos supuestos sobre el principal garantizado por la finca. c) Responsabilidad por gastos: Igualmente la finca responderá de hasta un máximo equivalente al dos por ciento de dicho gastos extrajudiciales. 3ª.- EXTENSION OBJETIVA. La hipoteca se extenderá a las accesiones, mejoras e indemnizaciones comprendidas en los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y, por pacto expreso, a los objetos muebles frutos y rentas mencionados en su artículo 111, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112 de la misma Ley. 4.- CESIÓN DEL CREDITO HIPOTECARIO. La Caja acreedora podrá ceder este crédito, en todo o en parte a cualquier persona o Entidad, sin que tenga que notificarlo a la parte deudora, quien renuncie al derecho que al efecto le concede el artículo 149 de la Ley Hipotecaria. 5ª.- OBLIGACIONES DEL HIPOTECANTE. 1) La parte hipotecante, durante la vida de este contrato y por lo que respecta a la finca hipotecada, se obliga a tener contratado un seguro de daños que cubre, al menos, los riesgos de incendio por ruina por valor igual o superior al fijado en la tasación efectuada para la concesión de este préstamo hipotecario, así como satisfacer las primas correspondientes, consintiendo en que, si no lo hiciere, lo haga la Entidad acreedora por cuenta de la hipotecante y adeude el imparte del recibo satisfecho en cualquier cuenta abierta a nombre de los obligados al pago, sin perjuicio de lo dispuesto en la estipulación financiera 6 bis. 2) Igualmente queda obligado a pagar dentro del período voluntario de recaudación, las contribuciones, impuestos y arbitrios que le correspondan por razón de la finca hipotecada, así como los gastos de comunidad del edificio en que se integra. 3) Si la parte hipotecante arrendase la finca hipotecada, deberá hacer constar en el contrato de arrendamiento le existencia de esta hipoteca. 6ª. ADMINISTRACTON Y POSESION INTERINA. Para todos los casos de reclamación judicial y, en general, cuando legalmente proceda, se concede a la entidad acreedora el derecho de pedir la administración y posesión interina de los bienes hipotecados, con facultad de cobrar las rentas vencidas y las que fueren venciendo. 7.- EJERCICIO DE ACCIONES Y PRESUPURSTOS PROCESALES. La Caja, para reclamar lo que se le adeude podré acudir a la acción personal contra la parte deudora o a la acción real hipotecaria por cualquiera de los procedimientos admitidos en derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en la estipulación siguiente. 2.- A tales efectos la parte deudora e hipotecante fija como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el de Alzira, Plaza Generalitat, 11-1º-ª y como precio para su primera SIJBASTA, se tase esta finca en la cantidad de trescientos mil quinientos setenta euros. 8ª. VENTA EXTRAJUDICIAL DE LA FINCA HIPOTECADA. Para el caso de la falta de cumplimiento de la obligación garantizada se pacta también que podrá procederse a la venta extrajudicial del bien o los bienes hipotecados conforme a lo dispuesto en el artículo 1858 del Código Civil, que se realizaré por medio de Notario con la formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. A tal

efecto las partes convienen: 1.- Como precio para subasta se tase esta finca en la cantidad antes determinada. 2.- La parte deudora e hipotecante señala como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el antes indicado en la estipulación anterior. 3.- La parte hipotecante designa a la Caja acreedora como mandataria suya para representarle en la venta de la finca. 4.- Si bien del presente préstamo resulta una deuda líquida desde el mismo momento de entrega de la cantidad prestada, ambas partes convienen, a efectos procesales, sin que ello suponga alterar dicha liquidez ni la naturaleza real del préstamo y la consiguiente preferencia y prelación de cobro que en su caso proceda, que en caso de venta extrajudicial, la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por la Caja en la forma convenida por las partes en el presente contrato.". FORMALIZADA en escritura otorgada el 30/05/2006 ante el Notario de ALZIRA Alfonso Maldonado Rubio, protocolo 654, según resulta de la citada **inscripción 7ª**, practicada con fecha 05/07/2006.

NOTAS AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN 7ª

- Transmitido el derecho de hipoteca objeto de la adjunta inscripción 6ª por la inscripción 11ª que sigue. Alzira, a 22/10/2021.

HIPOTECA constituida en la **inscripción 8ª** con fecha 10/10/2009 a favor de la CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE, BANCAJA, siendo la parte prestataria Rogelio Fuster Albentosa y María-Teresa García Gimeno, y otra la mercantil FRUTAS FUSTER, S.L., que responde: **CINCUENTA MIL EUROS** de principal; y un **QUINCE POR CIENTO** para costas; de **DOS AÑOS** de intereses al tipo máximo del **CUATRO CON SESENTA POR CIENTO**, de **TRES AÑOS** al tipo máximo del **DIEZ CON SESENTA POR CIENTO** para cobertura en su caso de los posibles intereses de demora, calculados en ambos supuestos sobre el principal garantizado para la finca; de hasta un máximo equivalente al **DOS POR CIENTO** de para cobertura en su caso, de los gastos, impuestos y tributos devengados sobre la finca hipotecada y que hubiesen sido satisfechos por la entidad acreedora de conformidad con lo dispuesto en la estipulación no financiera 5ª de la que se inscribe. La **DURACION** del presente préstamo, será desde la fecha del otorgamiento hasta el día **TREINTA Y UNO DE JULIO DE DOS MIL VEINTICUATRO. INTERESES ORDINARIOS.** a) El capital del préstamo pendiente de devolución, devengará diariamente **INTERESES** a favor de la Caja acreedora al tipo nominal anual del **CUATRO CON SESENTA POR CIENTO**, variable, EURIBOR + 2´5 puntos. **INTERESES DE DEMORA.** En caso de demora, y sin perjuicio del vencimiento anticipado previsto en la estipulación financiera Sexta-Bis, el retraso en el pago a su vencimiento, en todo o en parte de una cualquiera de las amortizaciones de capital, devengará diariamente intereses de demora respecto de las cantidades impagadas al tipo resultante de incrementar en **SEIS PUNTOS** porcentuales el tipo de interés nominal anual ordinario vigente en cada momento, durante todo el tiempo que dure la situación de impago. La parte deudora e hipotecante fija como **DOMICILIO** para la práctica de requerimientos y notificaciones el de LA MERCANTIL, es decir, Mercado de Abastos puesto 42, Alzira. Y como precio para su primera SUBASTA se tasa esta finca en TRESCIENTOS MIL QUINIENTOS SETENTA EUROS. FORMALIZADA en escritura otorgada el 31/07/2009, ante el Notario de Alzira, Ricardo Tabernero Capella, protocolo número 2028, según resulta de la **inscripción 8ª**, practicada con fecha 10/10/2009.

NOTAS AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN 8ª

- Transmitido el derecho de hipoteca objeto de la adjunta inscripción 8ª por la inscripción 10ª que sigue. Alzira, a 30/11/2016.
- Expedida la CERTIFICACION a que se refiere el art.688 L.E.C, **procedimiento de ejecución hipotecaria número 78/2019-A,** en virtud de mandamiento del

Juzgado 1ª Instancia nº5 de Alzira, de fecha 12/02/2019, presentado a las 9:43 horas del día 22/02/2019, asiento 1243 del Diario 189. Alzira 22/02/2019.

CESION DE LA HIPOTECA constituida en la inscripción 8ª por la **inscripción 10ª** con fecha 30/11/2016 a favor de la compañía mercantil **DEBT RESOLUTION CORP, S.A.R.L.**, ha adquirido el **derecho de hipoteca** constituido en la **inscripción 8ª**, sobre esta finca, por el titulo de **cesión**. Así resulta de una copia parcial de la escritura de 06/10/2016, ante el Notario de Madrid, Antonio de la Esperanza Rodríguez, número 4.879 de protocolo, que originó la **inscripción 10ª** de fecha 30/11/2016.

CESION DE LA HIPOTECA constituida en la inscripción 6ª ampliada y modificada por al inscripción 7ª por la **inscripción 11ª** con fecha 22/10/2021 a favor de **CAIXABANK, S.A.**, ha adquirido el derecho real de hipoteca constituido en la inscripción 6ª ampliada y modificada por la inscripción 7ª, por el título sucesión universal derivada de fusión por absorción. Así resulta de instancia suscrita por Carmen Guerreiro Antolin, -persona física- que actúa en nombre y representación de GESTORES ADMINISTRATIVOS REUNIDOS S.A., de fecha 24/08/2021, cuya firma ha sido legitimada ante el notario de Madrid Rodrigo Tena Arregui, en fecha 25/08/2021, originó la **inscripción 11ª** de fecha 22/10/2021.

ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO LETRA M de fecha 28/12/2023 a favor de **LA HACIENDA PUBLICA**. En el expediente administrativo de apremio que se instruye en la Unidad de Recaudacion de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Alzira -R46782.31-, con domicilio en Alzira, Plaza del Sufragio 9, contra **ROGELIO FUSTER ALBENTOSA**, con DNI.NIF.- 20.788.101-B, habiéndose dictado providencias de apremio con fechas 12/06/2021, 10/09/2022, 27/05/2023, 8/12/2021, 7/06/2022, por la Técnica de la citada Unidad de Recaudación, en cumplimiento de las mismas, con fecha **veintiuno de noviembre de dos mil veintitrés** se ha realizado **Diigencia Embargo Nº462323798064X**, la cual es firme y ha sido notificada al deudor **ROGELIO FUSTER ALBENTOSA así como a los acreedores hipotecarios CAIXABANK, S.A y DEBT RESOLUTION CORP SARL**, en la que se ordena la anotación preventiva del embargo trabado sobre el pleno dominio de esta finca, a cuyo efecto ha sido librado mandamiento, por duplicado a esta Oficina, en reclamación de: intereses de demora AEAT 56'94 euros, IRPF declaración ordinaria 3.898'66 euros, IRPF sanciones paralelas 1.186'51, recaudación otros entes gest. AEAT 240'00 y recaudación otros entes gest. AEAT 120'00 euros siendo la suma del importe pendiente total expresado de **CINCO MIL QUINIENTOS DOS EUROS CON ONCE CÉNTIMOS; novecientos treinta y un euros con ochenta y tres céntimos** por intereses; siendo el **total importe a embargar de SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS**. Resulta del expresado mandamiento, expedido el cinco de diciembre de dos mil veintitrés, por la Técnica de la citada Unidad de Recaudación, que originó la **ANOTACION LETRA M** de 28/12/2023.

NOTAS AL MARGEN DE LA ANOTACION LETRA M

- Expedida la certificación de cargas interesada en el mandamiento que ha producido la adjunta anotación letra M. Alzira, 28/12/2023.

NOTAS AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN 12ª DE TRASLADO A LIBRO ELECTRONICO

- Al margen de la citada inscripción 12º consta extendida la siguiente nota: Expedida la CERTIFICACION a que se refiere el art.688 L.E.C, **procedimiento de ejecución hipotecaria número 548/2023-A**, en virtud de mandamiento del Juzgado 1ª Instancia nº1 de Alzira, de fecha 12/07/2024, presentado a las

12 horas del día 01/08/2024, asiento 990 del Diario 2024, entrada 4509/2024, que se expide con igual fecha que la presente certificación.

TERCERO.- Que la hipoteca objeto del procedimiento es la relacionada en el apartado de cargas del expositivo segundo -*INSCRIPCION 6ª AMPLIADA Y MODIFICADA POR LA INSCRIPCIÓN 7ª Y CEDIDA POR LA INSCRIPCIÓN 11ª*-, la cual se halla **SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR** a favor del ejecutante nombre ejecutante - habiéndose practicado previamente la inscripción a favor del mismo por transmisión global según resulta de la citada inscripción nº 11 de inscripción donde se realiza la transmisión de la hipoteca 6ª y ampliación y modificación inscripción 7ª, 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 que literalmente constan transcritos.

CUARTO.- 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 las personas contra las que se sigue el procedimiento.
2º.- Que no consta expresamente en el Registro que la expresada finca hipotecada sea o no sea la vivienda habitual.
3º.- Que seguidamente a esta certificación el Registrador practica, la comunicación prevenida en el artículo 689.2., por correo certificado con acuse de recibo, a los titulares de cargas y derechos posteriores DEBT RESOLUTION CORP. S.A.R.L. y LA HACIENDA PUBLICA.
4º.- Se deja constancia de que, en cumplimiento con lo establecido en la Disposición Adicional de la Ley de 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, se ha procedido a comunicar la expedición de la presente certificación a la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana.

TERCERO. ASIENTOS PENDIENTES: NO hay documentos pendientes de despacho

Y PARA QUE CONSTE, lo que antecede se halla conforme con los asientos relacionados , expido la presente que firmo en Alzira a fecha de la firma que consta en el pie, antes de la apertura del Libro Diario.

SOBRE LA REFERENCIA CATASTRAL: La constancia de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

SOBRE EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA QUE PUEDA AFECTAR A LAS VIVIENDAS Y SUS ANEJOS:
De acuerdo con lo previsto por el **Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell,** las segundas y sucesivas transmisiones inter vivos, gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial o realización patrimonial extrajudicial, de viviendas públicas y sus anejos y las transmisiones de viviendas y sus anejos ubicados en las áreas de necesidad de vivienda y adquiridos mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria o en un proceso de ejecución hipotecaria o procedimiento de venta extrajudicial en sede notarial con posterioridad al 21 de abril de 2005, estarán sujetas a los

derechos de tanteo y retracto legal en favor de la Generalitat en los términos previstos por los artículos 1, 10 y disposiciones transitorias primera y segunda.

SOBRE LA SUJECIÓN AL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO EN FAVOR DE LA GENERALITAT EN AREAS DE NECESIDAD DE VIVIENDA: De acuerdo con el artículo 10.1 del Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunidad Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto, la Generalitat es titular de los derechos de tanteo y retracto respecto de las transmisiones de viviendas y sus anejos que hubieren sido adquiridas mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria o en un proceso judicial de ejecución hipotecaria o en un procedimiento de venta extrajudicial en sede notarial ubicadas en los municipios incluidos en las áreas de necesidad de vivienda o, en su caso, en sus áreas de influencia

CON CARÁCTER MERAMENTE INFORMATIVO en aplicación de las DISPOSICIONES LEGALES que se indicarán, se hace constar:
- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, se hace constar lo siguiente: ***La demarcación hipotecaria de este Registro de la Propiedad*** *comprende los* ***Parajes Naturales de La Murta y La Casella,*** *así como parte de la* ***Zona Especial de Conservación y lugar de interés comunitario del curso medio y bajo del Júcar,*** *la* ***Zona Húmeda de la Marjal y Estany de la Ribera Sur del Xúquer,*** *la* ***Mircroreserva del Port de Tous,*** *la* ***Zona Especial de Conservación y lugar de interés comunitario de la Cova de les Meravelles*** *y la* ***Zona Especial de Conservación y lugar de interés comunitario de la Serra de Corbera,*** lo que se advierte a los efectos oportunos y a fin de que se proceda por el interesado, en su caso, a la consulta con las autoridades ambientales competentes, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo antes citado.
- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 29, apartado 11, de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y para el caso de que la finca objeto de la presente publicidad, linde con el dominio público viario estatal, ***se advierte que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad.*** Así como también la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana, en cuanto a carreteras autonómicas.
- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, ***los registradores no podrán practicar inmatriculaciones o inscripciones de fincas que estén afectas por la delimitación de una vía pecuaria;*** y comunicarán a la Conselleria competente en materia de vías pecuarias los documentos que soliciten inscripción en cuanto las fincas colindantes en los mismos estén afectas total o parcialmente por una vía pecuaria.
- Y ello sin perjuicio de las demás limitaciones legales que resulten de aplicación.

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.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA DEL MAR LINARES FERNÁNDEZ registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALZIRA 2 a día cinco de agosto del dos mil veinticuatro.

(*) C.S.V. : 24607327F998D562

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.).

OLMOS BITTINI EVA MARIA - 42874520J

Firmado digitalmente por OLMOS BITTINI EVA MARIA - 42874520J. Fecha: 10/09/2024 13:31:37