ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

CV 237/21.

BAEZA CANO ANA MARIA - 27512787A Firmado digitalmente por BAEZA CANO ANA MARIA - 27512787A Fecha: 2022.09.14 14:29:57 +02'00'

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION Nº 4 DE VERA

CARRETERA DE AGUILAS SIN NUMERO
atpublico.jmixto.4.vera.jus@juntadeandalucia.es
Tlf.: 662491839 (B), 662491836 (A, C y D). Fax: 950451200
Email: jmixto.4.vera.jus@juntadeandalucia.es
NIG: 0410042120210003445
Procedimiento: Ejecución hipotecaria 28/2022. Negociado: A
Sobre: Hipoteca
De: D/ña. DSSV S.A.R.L.
Procurador/a Sr./a.: ANA MARIA BAEZA CANO
Letrado/a Sr./a.: FERNANDO MONTALVO SOTO
Contra D/ña.: JAMES FREDERICK MYERSCOUGH
Procurador/a Sr./a.:
Letrado/a Sr./a.:

Procuradora de los Tribunales
N.I.F. 27512787-A
C/ Don Quijote, 4 1º
04740 - Roquetas de Mar (Almería)
87

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VERA
Entrada Nº: 1639/2022 Fecha Presentación: 31/03/2022 12:50:00
Asiento Nº/Diario: 1475/179 Caducidad: Despachado
Modo pres.: Telemática Telf.: 950171335
Presentante: ANA MARIA BAEZA CANO
Aportación Doc.:

MANDAMIENTO REGISTRO CERTIFICACION CARGAS EJEC. HIPOTECARIA (ART. 688 LEC)

D/Dª MIRIAM LÓPEZ LLORIA, Letrado/a de la Administración de Justicia del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION Nº 4 DE VERA.

Al S. Registrador de la Propiedad de Vera, HAGO SABER: Que en dicho Juzgado se tramita proceso de ejecución hipotecaria Número 28/2022 por las normas establecidas en los artículos 681 y siguientes de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, a instancia de DSSV S.A.R.L., con DNI, N0186596C domiciliado en CL RUE SAINTE ZITHE 2763 y representado por ANA MARIA BAEZA CANO frente a JAMES FREDERICK MYERSCOUGH con DNI, X8196061B domiciliado en AV CALAR ALTO 12 Vera y representado por sobre reclamación de una deuda con garantía hipotecaria, de cuantía 186806,12 euros de principal y 56041,84 euros presupuestados provisionalmente para intereses y costas de la ejecución, sin perjuicio de ulterior liquidación, en el que se ha acordado dirigir a V.S. el presente, a fin de que expida y remita a este Juzgado certificación acreditativa de los siguientes extremos:

1º.-La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien hipotecado.

2º.-Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien hipotecado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

3º.-Que la hipoteca a favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el Registro.

La descripción de los bienes sobre los que se solicita la certificación es la siguiente:

TIPO: URBANA, nº 43.

DESCRIPCION: Urbana nº 43, viv. En planta baja del bloque 18, de una edif. Sita en la parcela UR-28 situada en la zona de Agua Dulce, correspondiente al plan parcial del sector R3, "Valle del este", cuyos datos registrales son

Nº FINCA: 36670
FOLIO: 36
TOMO: 1455
LIBRO: 395
Nº REGISTRO PROPIEDAD: de Vera.

Escritura préstamo hipotecario que se ejecuta de fecha 20-12-2006, notario: D. Jorge Díaz Cadórniga, nº protocolo: 4582, inscripción 4ª, del registro de la Propiedad de Vera.

Dado en VERA, a veintidós de marzo de dos mil veintidós

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro De Verificación:	8Y12V5YAWZY6XWLX2BQRGKN9ZS44AA	Fecha	22/03/2022
Firmado Por	MIRIAM LOPEZ LLORIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/2

ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro De Verificación:	8Y12V5YAWZY6XWLX2BQRGKN9ZS44AA	Fecha	22/03/2022
Firmado Por	MIRIAM LOPEZ LLORIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/2

Registradores DE ESPAÑA

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

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

JUAN MANUEL GARCÍA TORRECILLAS GARCÍA

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VERA

Pasaje Venus, 7, Edificio Vegamar, bajo
04620 - VERA (ALMERIA)
Teléfono: 950 37 50 90
Fax: 950 39 04 67
Correo electrónico: @registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ANA MARIA BAEZA CANO

con DNI/CIF: 27512787A

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **IDF04010001195649-040105199**

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

Código:	OSEQRDQJHLL5EEXNJE4N25F637QYFB	Fecha	24/04/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/14

DON JUAN MANUEL GARCÍA-TORRECILLAS GARCÍA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE VERA, PROVINCIA DE ALMERIA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA.

CERTIFICO: Que en vista del mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Cuatro de Vera, el día veintidós de marzo del año dos mil veintidós, en el procedimiento de Ejecución hipotecaria número 28/2022, para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad y cargas de la finca 36670 de Vera de este Registro de la Propiedad, he examinado en todo lo necesario los libros del Archivo del Registro a mi cargo, de los que **RESULTA:**

Primero.- Que la descripción de la finca registral **36670 de Vera**, Código Registral Único: 04010001195649 así como su titularidad al día de la fecha son las siguientes:

A.- "URBANA: NÚMERO CUARENTA Y TRES.- Vivienda en planta baja del Bloque 18 de una Edificación sita en la PARCELA UE.R-28 situada en la zona de Agua Dulce, correspondiente al Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector R3, "Valle del Este" de las normas subsidiarias de Vera, señalada como V43, con acceso independiente por zona común, distribuida en distintas dependencias, con una superficie construida de setenta y dos metros cuadrados, teniendo además, una terraza, de sesenta y ocho metros, cinco decímetros cuadrados. Considerando el frente por donde tiene su puerta de entrada, linda: frente, izquierda entrando y espalda, zona común; y derecha, subsuelo de la vivienda V44. **ANEXO:** Le corresponde como anejo inseparable, el aparcamiento cubierto semienterrado, ubicado en el bloque 19, señalado con el número P43, con una superficie de diecisiete metros, setenta y siete decímetros cuadrados, que linda: frente, zona común de acceso y circulación; derecha entrando, zona común; izquierda, aparcamiento semienterrado señalado con el número P44; y espalda, subsuelo del bloque. **CUOTA:** Un entero y veintinueve centésimas por ciento. **Esta finca tiene constituida a su favor, por razón de su procedencia, y sobre las fincas registrales número 28.431 y 28.432 de Vera, Servidumbre de paso de aguas y prohibición de edificación, construcción o actuación alguna sobre la porción de superficie ocupada por la oportuna canalización."** según su inscripción 1ª, al folio 36 del libro 395.

Por nota al margen de dicha inscripción 1ª, de fecha a 1 septiembre de 2006, se hace constar que la construcción de esta finca ha quedado terminada.

B.- Dicha finca aparece inscrita a favor de **JAMES FREDERICK MYERSCOUGH**, con NIE número X8196061B, por título de compra, según la inscripción 3ª, de fecha 17 de Febrero de 2007, al folio 36, del Libro 395, Tomo 1455 del Archivo, en virtud de la escritura otorgada en Vera, ante Don JORGE DÍAZ CADÓRNIGA, con número de protocolo 4.581, el 20 de Diciembre de 2006; último dominio vigente.

Segundo.- Que el estado de cargas de la finca al día de la fecha es el que se indica a continuación:

1.- Con la HIPOTECA objeto de la inscripción 4ª, de fecha 3 de agosto de 2007, al folio 36, del Libro 395, en virtud de la escritura otorgada en Vera, ante Don JORGE DÍAZ CADÓRNIGA, con número de protocolo 4582, el 20 de Diciembre de 2006, **a favor de la sociedad DSSV S.A.R.L.** (constituida inicialmente a favor de la entidad Barclays Bank SA), por un importe de, 155.400 euros del principal,

Código:	OSEQRDQJHLL5EEXNJE4N25F637QYFB	Fecha	24/04/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/14

devengando unos intereses ordinarios durante 6 meses al 5,05% incial, y con un tipo máximo del 10% anual, por un total de 7.770 euros; intereses de demora durante 24 meses al 9,05% inicial, y con un tipo máximo del 14% anual, por un total de 43.512 euros; con unos gastos de 31.080 euros; unos gastos extrajudiciales de 3.108 euros y otra cantidad en concepto de gastos de ejecución extrajudicial por un total de 4.662 euros con un plazo de amortización de 240 meses con fecha de vencimiento del 20 de Diciembre de 2026; con un valor de subasta de 230.136,48 euros.

Objeto de fusión por absorción por la inscripción 5ª, de fecha 20 de Abril de 2016, al folio 198, del Libro 429, mediante instancia suscrita en Barcelona, el treinta de marzo del año dos mil dieciséis, a favor de la entidad Caixabank, SA.

Y objeto de cesión, por la inscripción 6ª, de fecha 26 de Febrero de 2019, al folio 198, del Libro 429, en virtud de la escritura otorgada en Madrid, ante Don ANTONIO PÉREZ-COCA CRESPO, protocolo 6875, el 20 de Noviembre de 2018, a favor de la sociedad DSSV S.A.R.L.

2.- AFECTA por CINCO AÑOS, desde el día de la fecha, al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada por 3.342.403,54 EUROS, ingresados por autoliquidación; según nota puesta al margen de la inscripción 6ª, con fecha 26 de Febrero de 2019.

3.- Y AFECTA por CINCO AÑOS, desde el día de la fecha, al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada por haber alegado NO SUJECIÓN en autoliquidación; según nota puesta al margen de la inscripción 4ª, con fecha Vera a 25 de Enero de 2021.

Dicha hipoteca de la inscripción 4ª, objeto de fusión por la 5ª y cedida por la 6ª es la del procedimiento se halla inscrita a favor del ejecutante, se encuentra SUBSISTENTE y SIN CANCELAR y los extremos contenidos en el asiento respectivo conforme al Artículo 130 de la Ley Hipotecaria sobre la base del procedimiento de ejecución incoado, son los siguientes según traslado literal del asiento:

-Inscripción 4ª: "URBANA: (...) con arreglo a las siguientes, CLÁUSULAS: Sección 1ª.- CLÁUSULAS FINANCIERAS de conformidad con el anexo II de la Orden Ministerial de 5 de Mayo de 1.994 sobre Transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios: CLÁUSULA PRIMERA.- a.- "Barclays Bank, S.A.", entrega en el acto de otorgamiento de la escritura que se registra a la parte prestataria, que solidariamente lo recibe, en concepto de préstamo, la cantidad de CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS EUROS, mediante su abono en cuenta. CLÁUSULA SEGUNDA.- I.- El presente préstamo se establece por un plazo de duración que finalizará el día **veinte de diciembre de dos mil veintiséis**; sin perjuicio y salvo lo pactado en la escritura que se registra, debiendo quedar totalmente reintegrado al término de su vigencia. II.- A.- El capital prestado y los intereses pactados se devolverán, respectivamente, mediante el pago sucesivo de DOSCIENTAS CUARENTA CUOTAS mensuales, cuya obligación de pago vencerá el mismo día de cada uno de los meses siguientes, contados desde la fecha de firma de la escritura que se registra, debiendo coincidir en todo caso el pago de la última cuota con la fecha de vencimiento del préstamo. Cuando en el mes de vencimiento de una cuota no hubiera día

Código:	OSEQRDQJHLL5EEXNJE4N25F637QYFB	Fecha	24/04/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/14

equivalente al inicial del cómputo, la correspondiente obligación de pago vencerá el último día hábil del mismo mes, y en caso de que el vencimiento de pago de una cuota coincidiese con día inhábil, se trasladará al primer día hábil anterior. El importe de las cuotas variará en función de las revisiones del tipo de interés de conformidad con lo que más adelante se pacta. C.- La restitución del capital se efectuará, así pues, de forma progresiva, calculándose la cantidad a pagar en concepto de amortización de capital e intereses en base al tiempo de duración del préstamo, en el momento en que se calcule la cuota y al tipo de interés vigente en dicho momento, de forma tal que con el pago de la cantidad resultante, al vencimiento del préstamo queden saldadas las obligaciones por principal e intereses, de haberse atendido los pagos en las fechas pactadas. E.- Los pagos de la cuota de amortización de capital y devengo de intereses, hasta la primera revisión del tipo de interés, serán de MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS al mes. F.- Cada vez que se modifique el tipo de interés aplicable la cuota a pagar se variará estableciéndola en tal cuantía que la cantidad a pagar sea suficiente para cubrir los intereses que se devenguen por el préstamo y a devolver el capital pendiente en lo que reste de su vigencia. G.- Practicada la revisión, de no modificarse el tipo de interés, la cantidad a pagar comprensiva de la amortización de capital e intereses, no sufrirá variación alguna. III.- Uno.- La parte prestataria tendrá la facultad de efectuar reembolsos totales o parciales del capital, con anterioridad a la fecha de vencimiento del préstamo, siempre que se encuentre al corriente en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, especialmente las de pago, y que se cumplan las siguientes condiciones: a.- Cualquier reembolso deberá coincidir con una fecha de pago y ser objeto de preaviso por escrito al Banco, con al menos veinte días de antelación a la citada fecha. b.- Las cantidades entregadas serán aplicadas al capital que quede pendiente de amortizar en la fecha del reembolso anticipado. c.- En el supuesto de reembolso parcial, se verá modificada la duración del préstamo, que quedará cancelado cuando en virtud del pago de la cuota de amortización de capital y pago de intereses que se viniera devengando en el momento del reembolso anticipado, queden totalmente pagados los intereses y amortizado en su totalidad el capital prestado. d.- No obstante lo previsto en el párrafo anterior, la parte prestataria podrá optar por que, sin variación del plazo de duración del préstamo en la fecha del reembolso parcial, se modifique la cantidad a pagar en concepto de amortización de capital y devengo de intereses. e.- En caso de ejercitarse la opción prevista en la letra d, la cantidad mensual a pagar será aquélla cuya cuantía sea suficiente para cubrir los intereses que se devenguen por el préstamo y para devolver el capital pendiente en lo que reste de su vigencia en el momento en que se produzca la amortización anticipada. CLÁUSULA TERCERA.- I.- a.- El préstamo devengará, día a día, sobre el capital pendiente de amortizar, intereses que se liquidarán y pagarán por meses vencidos junto con el mismo el capital, en la forma prevista para el pago de las cuotas en la cláusula Dos.II.A. b.- El devengo de intereses se producirá por días naturales transcurridos, aplicados sobre la base de un año bancario de trescientos sesenta días al tipo de interés que corresponda según la escritura que se registra y calculados con la siguiente fórmula: "Producto del capital pendiente, por el tipo de interés nominal, por treinta días, dividido entre treinta y seis mil". II.- El principal del préstamo devengará durante los doce primeros vencimientos intereses al tipo nominal anual inicial del CINCO COMA CERO CINCO POR CIENTO. CLÁUSULA TERCERA-BIS.- Uno.- A.- El tipo de interés se revisará, por primera vez, al decimosegundo vencimiento y sucesivamente cada doce vencimientos, de acuerdo con el sistema de revisión que a continuación se indica: B.- El tipo de interés aplicable en virtud de las revisiones pactadas,

Código:	OSEQRDQJHLL5EEXNJE4N25F637QYFB	Fecha	24/04/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/14

será el siguiente: B-Uno.- El resultante de incrementar en un diferencial fijo de más UNO COMA VEINTICINCO PUNTOS porcentuales el tipo de REFERENCIA INTERBANCARIA a UN AÑO -Euribor-, que a su vez sea publicado por el Banco de España en fecha anterior más cercana a aquélla en que proceda la revisión. Para la revisión se aplicará el tipo de interés de referencia publicado por el Banco de España incrementado en el diferencial pactado directamente como tipo de interés nominal. B-Dos.- Si en cualquiera de las fechas en que conforme al presente contrato proceda la revisión no resultase aplicable el tipo de interés contemplado en el apartado anterior, se aplicará como tipo nominal, en los mismos términos y condiciones del presente contrato, el resultante de incrementar en un diferencial fijo de CERO COMA CINCUENTA PUNTOS PORCENTUALES el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedidos por los Bancos, establecido en la última resolución publicada por el Banco de España en el B.O.E., en fecha anterior al primer día del mes en el que proceda la revisión. Para la revisión se aplicará el tipo de interés de referencia publicado por el Banco de España incrementado en el diferencial pactado directamente como tipo de interés nominal. B-Tres.- Si por modificación legislativa o por cualquier otra causa se suprimiera o se dejase de publicar durante más de tres meses consecutivos el interés de referencia que en ese momento se estuviese aplicando conforme al apartado anterior, se aplicará como tipo sustitutivo para la revisión el resultante de incrementar en un diferencial fijo de CERO COMA CINCUENTA PUNTOS porcentuales el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedidos por Bancos, Cajas de Ahorros y Sociedades de Crédito Hipotecario, establecido en la última resolución mensual publicada por el Banco de España en el B.O.E., en fecha anterior al primer día del mes precedente al que proceda la revisión. El tipo de interés de referencia publicado por el Banco de España incrementado en el diferencial pactado se aplicará directamente como tipo de interés nominal. B.cuatro.- Si por cualquier causa, cambios en el Mercado o modificación de la Legislación, se suprimiera o dejara de publicar durante más de tres meses consecutivos el tipo de interés de referencia anterior, se tomará como tipo de referencia el del interés legal del dinero, establecido con carácter anual por la Ley de los Presupuestos Generales del Estado, correspondientes al año en que proceda la revisión, incrementando dicho tipo en CUATRO PUNTOS PORCENTUALES o enteros. B- Cinco.- En el eventual supuesto de que cualquiera que fueran las circunstancias no pudieran utilizarse como tipos de referencia, los tipos de interés antes citados, el tipo de interés aplicable en virtud de las revisiones pactadas será el que por mutuo acuerdo establezcan las partes. De no alcanzarse acuerdo al respecto se producirá la resolución del contrato. Dos.- Dos.tres.- La parte prestataria deberá comunicar al Banco, diez días naturales antes de la fecha prevista para la revisión, su aceptación o rechazo del tipo de interés. Dos.cuatro.- El no presentar en el Banco escrito rechazando el tipo de interés revisado supondrá la aceptación del mismo. Dos.cinco.- Si la parte prestataria no estuviera de acuerdo con el tipo de interés revisado, deberá comunicarlo así, por escrito, al Banco. Dos.seis.- El escrito de aceptación, o en su caso de rechazo, del tipo de interés que se deberá entregar en el Banco, ha de contener, claramente, referencia a la presente operación, identificando la misma, al menos, por la fecha de la escritura, Notario autorizante y protocolo, prestatarios, Oficina en la que ha sido entregado el préstamo y número de préstamo. Tres.- Caso de rechazo del tipo de interés aplicable se entenderá automáticamente vencida la totalidad del préstamo, debiendo pagar la parte prestataria al Banco en la fecha prevista para la revisión, la totalidad de la cantidad pendiente de amortizar, y las demás obligaciones pendientes. Cuatro.- No obstante lo anterior, la parte prestataria

Código:	OSEQRDQJHLL5EEXNJE4N25F637QYFB	Fecha	24/04/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/14

podrá optar por posponer el pago de lo debido dentro de un periodo de gracia de tres meses improrrogables a contar desde la fecha de revisión, siempre que antes de dicha fecha de revisión, y al tiempo que se solicite el periodo de gracia, paguen anticipadamente los intereses correspondientes al plazo de gracia sobre el total adeudado al Banco, calculándose dichos intereses al tipo aplicable al último periodo de devengo de intereses. Cinco.- La solicitud del periodo de gracia deberá hacerse entregando el correspondiente escrito en el Banco, y en ella deberá fijarse la fecha en la que, dentro de dicho periodo de gracia, debe procederse al pago de lo adeudado, constituyéndose en mora la parte prestataria a partir de dicha fecha, si no hubiera pagado los intereses correspondientes. CLÁUSULA SEXTA.- Intereses de demora: El retraso en el pago de las cantidades debidas, tanto por principal como por intereses, devengará un interés de demora anual de CUATRO PUNTOS por encima del tipo de interés vigente en el momento de entrar la parte deudora en situación de mora, que se computará a partir del día en que debió realizarse el pago, y ello sin necesidad de notificación a la parte deudora ni de denuncia de mora. El interés de demora es también aplicable en el supuesto de vencimiento anticipado por incumplimiento de la parte deudora, devengándose sobre la totalidad de la cantidad vencida y no pagada. SEXTA-BIS.- Causas de resolución anticipada: Uno.- Principales causas de resolución anticipada: No obstante el vencimiento pactado, el Banco podrá considerar vencido de pleno derecho el préstamo y exigibles todas las obligaciones de pago contraídas por la parte prestataria, en los siguientes supuestos: b.- Falta de pago, en la fecha de su vencimiento, de cualquiera de las cantidades debidas contempladas en la escritura que se registra, ya sea por principal o intereses. c.- Si al procederse a la inscripción, la finca hipotecada apareciese con otras cargas anteriores o posteriores, pero privilegiadas con respecto a la hipoteca. d.- Si el deudor, después de requerido para efectuar la ampliación de la hipoteca prevista en la legislación reguladora del Mercado Hipotecario, no hubiese ampliado la hipoteca en el plazo de dos meses desde la fecha de requerimiento, o no hubiese optado por la devolución de al parte del préstamo el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo. e.- Cuando la parte prestataria incumpla alguna de las obligaciones referidas en el epígrafe I de la cláusula Séptima. SECCIÓN SEGUNDA.- Cláusulas generales: CLÁUSULA SÉPTIMA.- I.- La parte prestataria se compromete a: Dos.- Pagar las cuotas y derramas que correspondan como participación en el mantenimiento y gastos del edificio y de la comunidad de propietarios del inmueble en que se encuentre situada la finca hipotecada. Tres.- Pagar las contribuciones e impuestos, arbitrios y recargos que incidan en la finca hipotecada y a exhibir los recibos que se libran por este concepto al Banco, si éste los interesara. Cuatro.- A concertar un contrato de seguro contra incendio y daños sobre el inmueble hipotecado en las siguientes condiciones: Cuatro.dos.- La suma asegurada coincidirá con el valor del seguro que figura en el Certificado de Tasación expedido por Sociedad de Tasación, S.A., por importe de setenta y nueve mil quinientos cincuenta euros con cuarenta y siete céntimos, incorporado a la matriz de la escritura que se registra. Cinco.- A no arrendar el inmueble a terceros por renta anual que capitalizada al seis por ciento no cubra la responsabilidad total asegurada, debiendo constar en el contrato de arrendamiento una cláusula de revisión anual de renta, en base a la cual se aplique a la última renta devengada el porcentaje de variación que haya sufrido el Índice General de Precios al Consumo, Conjunto Nacional Total. CLÁUSULA DÉCIMA.- II.- Las partes convienen expresamente que la cantidad exigible en caso de procedimiento de ejecución se determinará, en su día, según resulte de los libros de la contabilidad del Banco, acreditándose mediante la certificación que expida la entidad acreedora, que recoja el saldo de la cuenta indicada

Código:	OSEQRDQJHLL5EEXNJE4N25F637QYFB	Fecha	24/04/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	8/14

anteriormente al día del cierre, teniéndose por líquida la cantidad que resulte de la certificación, siempre que reuniéndose los requisitos previstos en la Ley, conste en documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes y que el saldo coincida con el que aparezca en la cuenta abierta al deudor. UNDECIMA.- I.- El Banco podrá ceder a cualquier otra persona o entidad el crédito hipotecario y cualquiera de los derechos, acciones y obligaciones dimanantes de este contrato sin necesidad de tener que notificar la cesión o transferencia a la parte prestataria, la cual renuncia al derecho que al efecto concede el artículo 149 de la Ley Hipotecaria y 242 de su Reglamento. DUODECIMA.- La parte prestataria constituye a favor del "Barclays Bank, S.A.", hipoteca sobre la finca de este número, que quedará respondiendo de los siguientes conceptos: A.- CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS EUROS, importe de la cantidad prestada. B.- Los intereses pactados, durante seis meses, si bien a efectos hipotecarios se determina un tipo máximo del diez por ciento anual, es decir, la cantidad de SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA EUROS. C.- Los intereses de demora de dos años, si llegaran a devengarse, calculados al tipo de demora pactado, si bien a efectos hipotecarios se determina un tipo máximo del catorce por ciento anual, es decir, una cantidad de CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DOCE EUROS. El importe de las cantidades adeudadas por intereses de demora podrá acreditarse mediante certificación expedida por el Banco en la que se acredite la cantidad devengada por este concepto, hasta la fecha que se determine, o incluirse en la certificación prevista en la cláusula décima, por los devengados con anterioridad a dicha certificación, remitiéndose las partes a lo dispuesto en los artículos 572 y 573 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás disposiciones aplicables. Respecto a los intereses de demora devengados con posterioridad a la expedición de certificación y a los efectos de su liquidez y cobertura por la garantía hipotecaria, tendrá plenos efectos la liquidación de intereses de demora que practique el Juzgado o Tribunal ante el que se siga procedimiento de reclamación de cantidad fundamentada en lo que se pacta en la que se registra. D.- El reintegro al Banco de los anticipos que éste hiciera para gastos y costas judiciales, determinándose a efectos hipotecarios una cantidad máxima del veinte por ciento del principal del préstamo, es decir, una cantidad de TREINTA Y UN MIL OCHENTA EUROS. E.- El reintegro al Banco de los anticipos que éste hiciere para gastos de la ejecución extrajudicial prevista en la Ley y Reglamento Hipotecarios, determinándose a efectos hipotecarios una cantidad máxima del tres por ciento del principal del préstamo, por una cantidad de CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS. F.- El reintegro al Banco de los anticipos que éste hiciere para aquéllos gastos extrajudiciales relativos a la efectividad de la garantía y conservación de la finca hipotecada, tales como las contribuciones y tributos en general que graven la finca hipotecada, los gastos de comunidad y los seguros, determinándose a efectos hipotecarios una cantidad máxima del dos por ciento del principal del préstamo, por una cantidad de TRES MIL CIENTO OCHO EUROS. DECIMOTERCERA.- La hipoteca se extenderá a cuanto determinen los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria vigente, y el artículo 215 de su Reglamento, y además, por pacto expreso, a los objetos muebles colocados permanentemente en la finca hipotecada para su adorno y comodidad y a los frutos cualquiera que sea la situación en que se encuentre, y a las rentas vencidas y no satisfechas. CLÁUSULA DECIMOCUARTA.- De conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del Mercado Hipotecario y disposiciones concordantes, cuando la finca hipotecada se deteriorase o disminuyera su valor, y dicha disminución de valor lo hiciese descender por debajo del veinte por ciento del de la tasación inicial, el Banco podrá exigir la ampliación de la hipoteca, a otros bienes, a menos que el deudor opte por la devolución de la totalidad del préstamo o de la parte de éste que exceda del

Código:	OSEQRDQJHLL5EEXNJE4N25F637QYFB	Fecha	24/04/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	9/14

importe resultante a aplicar a la tasación actual el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo. A estos efectos de determinación del valor de la finca hipotecada, las partes se someten al dictamen que emita la firma que ha efectuado la valoración inicial de la finca. Si dicha firma hubiese cesado su actividad, se someten las partes al dictamen de cualquier otra firma tasadora, habilitada para actuar en el ámbito del Mercado Hipotecario. CLÁUSULA DECIMOQUINTA.- Ejecución: A.- Judicial: La ejecución de este préstamo podrá realizarse por el Banco acreedor por cualquiera de los procedimientos establecidos en la Ley 1/2.000 de 7 de Enero de Enjuiciamiento Civil -en adelante L.E.C.- especialmente en sus artículos 517, 520, 549, 550, 572, 573, 574 y concordantes y por el procedimiento del artículo 129 de ejecución sobre bienes hipotecados de la Ley Hipotecaria -según redacción de la disposición final Novena de la L.E.C.- y capítulo V, título IV del Libro III de la L.E.C., estableciéndose para este último procedimiento lo siguiente: Uno.- La parte hipotecante designa como DOMICILIO de las notificaciones relativas a la ejecución hipotecaria y a los procedimientos judiciales de reclamación de cantidad, el de la finca hipotecada. Dos.- La Entidad acreedora podrá solicitar la administración o posesión interina de la finca, de conformidad con lo previsto en el artículo 690 de la L.E.C. Tres.- Se asigna para SUBASTA a la finca hipotecada el valor en que la compañía de peritaciones haya valorado la misma, es decir, DOSCIENTOS TREINTA MIL CIENTO TREINTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS y valor de seguro SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS.- B.- Venta Extrajudicial del bien hipotecado: Podrá también el Banco acreedor realizar la venta del bien hipotecado conforme a la disposición final novena de la L.E.C., por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario, y a tales efectos, las partes: Uno.- Fijan como valor en que la finca se tasa a efectos de SUBASTA el mismo que se ha señalado para el procedimiento ejecutivo judicial sumario. Dos.- Se conviene como DOMICILIO para la práctica de notificaciones y requerimientos el mismo determinado para el procedimiento del artículo 129 de la Ley Hipotecaria y capítulo V, título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento. Tres.- Designan al acreedor hipotecario como representante de la parte hipotecante, a los efectos del otorgamiento, en su caso, de la escritura de venta de la finca hipotecada. DECIMOSEXTA.- "Barclays Bank, S.A.", representada verbalmente por Doña Inmaculada Delgado Vivo, mayor de edad, soltera, vecina de Almería, Rambla Obispo Orberá, con D.N.I. 45.588.251, acepta la hipoteca constituida a su favor. DECIMOSÉPTIMA.- Se entiende por días hábiles aquéllos en que esté abierta al público la Oficina Bancaria señalada como domicilio de pago. Las obligaciones cuyo vencimiento caiga en día inhábil deberán cumplirse el día hábil inmediato anterior, al que se traslada el vencimiento. VIGÉSIMO SEGUNDA.- Se pacta un periodo de carencia de una duración igual a sesenta vencimientos, durante los cuales, y según lo que se establece en el párrafo siguiente, la parte prestataria sólo deberá pagar intereses. Durante el periodo de carencia la parte prestataria estará obligada a pagar, mensualmente, a partir del siguiente al de la firma de la escritura que se registra, los intereses pactados, quedando en suspenso la devolución de capital. Finalizado el periodo de carencia, la parte prestataria deberá pagar la cuota de amortización de capital e intereses que proceda, según lo convenido en las cláusulas Segunda y Tercera practicadas las revisiones de intereses que hayan caído dentro del periodo de carencia. En principio y para el supuesto de que no procediera modificación del tipo de interés como consecuencia de las revisiones del mismo que tengan lugar durante el periodo de carencia, la cantidad a pagar ascenderá a SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS. De proceder a la modificación del tipo

Código:	OSEQRDQJHLL5EEXNJE4N25F637QYFB	Fecha	24/04/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	10/14

de interés, dentro del periodo de carencia, la cantidad antes indicada será variada en la cuantía que corresponda.- (...) "

-Inscripción 5ª: "En instancia suscrita en Barcelona, el treinta de marzo del año dos mil dieciséis, por doña Norma Oriol Nuño, mayor de edad, con DNI/NIF número 38.116.781-P, actuando como apoderado de la entidad **CAIXABANK,S.A** con C.I.F número A-08663619, domiciliada en Barcelona, Avenida Diagonal, seiscientos veintiuno, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, hoja B-41232, antes **"Barclays Bank, S.A."**, anterior acreedora, que en fecha dieciocho de enero de dos mil doce, mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, Don Miguel Ruiz-Gallardón García de la Rasilla, protocolo número ciento cuarenta y uno, la entidad Barclays Bank, S.A. realizó un cambio de denominación social pasando a ser Barclays Bank, S.A.U.; por haber quedado fusionadas, mediante la absorción de Barclays Bank, S.A.U., por parte de Caixabank, S.A., se solicita la inscripción de la hipoteca que grava esta finca por su inscripción 4ª, a favor de **CAIXABANK, S.A.** Según testimonio expedido con fecha once de mayo del año dos mil quince, por el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart, dicha fusión por absorción ha quedado formalizada mediante escritura otorgada en Barcelona, ante el referido Notario, Don Tomás Giménez Duart, el día once de mayo de dos mil quince, protocolo número mil doscientos treinta y tres, mediante la cual "Caixabank, S.A.", absorbió a "Barclays Bank, S.A.U.", transmitiéndose en bloque todo el patrimonio de ésta a la entidad absorbente, que lo adquirió por sucesión universal, subrogándose, por tanto, la entidad absorbente, en todos los derechos y obligaciones de la entidad absorbida, testimoniado a su vez por el notario de Barcelona, don Jesús Benavides Lima, el día nueve de junio de dos mil quince. En la citada escritura se previó expresamente la asunción por parte de CAIXABANK, S.A. de los poderes otorgados por la entidad absorbida "a favor de los distintos apoderados por medio de los cuales Barclays Bank ha realizado hasta la fecha en el tráfico jurídico los actos propios de su actividad financiera". Dicha escritura fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en fecha trece de mayo de dos mil quince, al tomo 29.973, folio 217, sección 8, hoja número M-62564, en cuanto a la absorbida; y en el Registro Mercantil de Barcelona, en fecha catorce de mayo de dos mil quince, al tomo 44.413, folio 219, hoja número B-41232, en cuanto a la sociedad absorbente. Doña Norma Oriol Nuño es apoderada de la Sociedad Indra BPO Servicios, S.L.U, con C.I.F B-60096435, antes Indra BMB Servicios Digitales, S.L.U, en virtud de la escritura de poder especial otorgada ante el notario de Alcobendas, don Gerardo Von Wichmann Rovira, en fecha tres de junio de dos mil quince, protocolo número dos mil trescientos noventa y siete, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-535530, a su vez apoderada dicha sociedad de la entidad Caixabank, S.A, en virtud de escritura de poder otorgada ante el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart, en fecha dos de diciembre de dos mil catorce, protocolo número tres mil trescientos sesenta y cuatro de la entidad Caixabank, S.A. La firma de Doña Norma Oriol Nuño ha sido legitimada por el notario de Barcelona, don Jesús Benavides Lima, el día treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis. En su virtud **INSCRIBO** a favor de la entidad **CAIXABANK, S.A.**, su derecho de hipoteca sobre esta finca, por título de **fusión por absorción**. Así resulta del Registro y de la citada instancia, que fue presentada a las quince horas del día cinco de abril de dos mil dieciséis, según el asiento **1325** del Diario **169**. Vera a **veinte de abril del año dos mil dieciséis**. "

-Inscripción 6ª: **"URBANA**: Descrita en la inscripción 1ª. Gravada con la hipoteca objeto de la inscripción 4ª fusionada por la 5ª. La Entidad **"CAIXABANK, S.A."**, **titular del préstamo hipotecario** que grava esta finca por la inscripción 4ª

Código:	OSEQRDQJHLL5EEXNJE4N25F637QYFB	Fecha	24/04/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	11/14

fusionada por la 5ª, **LO CEDE Y TRANSMITE** a la sociedad **"DSSV S.Á.R.L."**, de nacionalidad Luxemburguesa, constituida conforme a la legislación de su nacionalidad el día seis de julio de dos mil dieciocho, con domicilio en 11 Rúe Sainte Zithe L-2763, Luxemburgo, e inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo bajo el número B-226072, y con NIF español N-0186596-C, que **ACEPTA Y ADQUIERE** el citado crédito. El precio **individualizado** para esta cesión se establece para este crédito en CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS EUROS, siendo el precio total de la transmisión de éste crédito y de otros mas, seis de ellos radicantes en este Distrito Hipotecario, la cantidad de CIENTO NOVENTA Y DOS MILLONES OCHENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS Y CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS. El precio global de todos los Créditos asciende a DOSCIENTOS MILLONES CIENTO SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES EUROS Y OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS, de dicho Precio la cantidad de CIENTO NOVENTA Y DOS MILLONES OCHENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS Y CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS corresponde a los Créditos con Garantía Hipotecaria, y la cantidad de OCHO MILLONES NOVENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS Y NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS corresponde a aquellos créditos que no tienen garantía hipotecaria y que, por tanto, no son objeto de cesión en virtud de la escritura que se registra. El pago del Precio por el Cesionario se ha realizado mediante transferencia bancaria a favor de CaixaBank, copia de orden de dicha transferencia emitida por el Cesionario así como un documento acreditativo de la recepción de fondos emitido por CaixaBank, se une mediante diligencia a la matriz de la escritura que se registra. Por consiguiente, CaixaBank declara haber recibido el Precio de los Créditos con Garantía Hipotecaria a su plena conformidad, otorgando por la presente la más completa y eficaz carta de pago por dicho precio. 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. En su virtud, **INSCRIBO** a favor de la sociedad **"DSSV S.Á.R.L."**, su derecho de hipoteca sobre esta finca, en los términos que resultan de su inscripción 4ª fusionada por la 5ª, por título de **cesión**. Extensamente consta en la inscripción 7ª de la finca 34442, al folio 168 del libro 406, tomo 1480. Vera, a veintiséis de Febrero del año dos mil diecinueve.- "

Tercero.- 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:

1°. Que la finca figura inscrita a favor de JAMES FREDERICK MYERSCOUGH, persona contra la que se sigue el procedimiento.

2°. Que la hipoteca se encuentra inscrita a favor de la sociedad DSSV S.A.R.L.

3°. Que no se ha practicada la comunicación prevenida en el artículo 689.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al no existir titulares de cargas o derechos posteriores .

4°. Que las cifras garantizadas por la hipoteca por cada uno de los conceptos son las que constan en el asiento transcrito como inscripción 4ª, observándose

Código:	OSEQRDQJHLL5EEXNJE4N25F637QYFB	Fecha	24/04/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	12/14

que en el mandamiento que la deuda reclamada por principal supera la garantía constituida por dicho concepto.

5°. Que no resulta del Registro que sea la vivienda habitual.

Cuarto.- Respecto de la finca de que se certifica se ha puesto la nota de expedición de certificación de cargas ordenada en el artículo 656.2°.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Quinto.- Que sobre la finca no existen presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se trasfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica.

Y para que conste, extiendo la presente, que firmo en **VERA**.

ADVERTENCIAS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del

Código:	OSEQRDQJHLL5EEXNJE4N25F637QYFB	Fecha	24/04/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	13/14

mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JUAN MANUEL GARCÍA TORRECILLAS GARCÍA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE VERA a día cinco de abril del dos mil veintidós.

(*) C.S.V. : 20401027B32B5EB3

Servicio Web de Verificación: https://www.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.).

Copia auténtica verificable de documento CSV: OSEQRDQJHLL5EEXNJE4N25F637QYFB

Código:	OSEQRDQJHLL5EEXNJE4N25F637QYFB	Fecha	24/04/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	14/14