EVA MARIA CASCALLANA MEANA, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE JAEN NUMERO UNO Y SU DISTRITO HIPOTECARIO

CERTIFICO: Que cumpliendo el precedente mandamiento dado en Jaén el catorce de febrero de dos mil veinticinco por doña Inmaculada Barajas Rojas, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Jaén-Familia, **autos de ejecución hipotecaria número 23/2025**, a instancia de PROMOTORIA LEZAMA D.A.C frente a María José Molina Gómez y Juan Antonio Acosta Pozo, con entrada el veintiséis de marzo de dos mil veinticinco presentado a las doce horas y cinco, motivando el asiento 1250 del Diario 2025, PRESENTADO 26/03/2025, PRORROGADO 28/03/2025, CALIFICADO DEFECTUOSO 28/03/2025, APORTADA DOCUMENTACIÓN 04/04/2025, DESPACHADO 07/04/2025, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo de este Registro a mi cargo, y de ellos resulta:
PRIMERO. Que la finca **17016 de Jaén - CRU: 23014000211152**, trasladada al folio al Registro Electrónico, por su inscripción 7ª, dice literalmente: " **URBANA. NUMERO TREINTA Y CUATRO**. Vivienda en la planta tercera, tipo E´, buhardilla, del edificio, con entrada por la calle Los Peñas, y que está sito en la confluencia de la Avenida Barranco de los Escuderos y las calles Los Peñas y Pozo, de esta capital de Jaén. Se accede a ella por la escalera número uno, consta de diferentes departamentos, habitaciones servicios. Tiene una superficie construida de ciento setenta y tres metros y ochenta y dos decímetros cuadrados. Linda, en su planta más baja, vista de las calle Los Peñas: frente, patio de luces al que abre huecos y viviendas H´y F´; derecha, descanso de la escalera por donde tiene su entrada; izquierda, Avenida Barranco de los Escuderos; fondo, vivienda tipo D´y patio al que abre huecos. **Cuota: 2,4505%**. Inscrita al folio 148 del tomo 1917, libro 151 de Jaén, inscripción 1ª."

SEGUNDO. La finca descrita en el anterior apartado consta inscrita en dominio a favor de **DOÑA MARIA JOSE MOLINA GOMEZ**, con D.N.I. 26.003.212-X, mayor de edad, soltera, con domicilio en Portillo de San Jerónimo, Edificio 1, 1ºB, con carácter privativo, por título de compra, en virtud de escritura pública otorgada en Jaén el 30 de mayo de 1994 ante el notario don Juan Lozano López, como sustituto de su compañero don Francisco Matas Pareja, número 949 de orden de protocolo, inscrita en la inscripción 3ª de fecha 01 de julio de 1994.

TERCERO. Dicha finca se encuentra gravada **al día de la fecha**, con las siguientes **CARGAS**:

1.- DERECHO REAL DE HIPOTECA a favor de PROMONTORIA LEZAMA Designated Activity Company", con domicilio social en 1-2 Victoria Buildings, Haddington Road, Dublín, 4, Irlanda, con NIF español N0074711C, que responde

C.S.V. : 223014081FFA9098

de: 57.096,15 euros de principal del préstamo; de la quinta parte de dicho principal para costas y gastos; y de los intereses de dicho principal de tres años al 15,75% anual. Se tasa para subasta en 95.493,31 euros. Plazo de amortización de 168 meses a contar desde el 17 de agosto de 1993. Constituido en la inscripción 2ª de fecha 8 de septiembre de 1993, en virtud de la escritura otorgada en Jaén el 17 de Agosto de 1993 ante el notario don Juan Lozano López, como sustituto de don Francisco Matas Pareja, número 1622 de protocolo.- Cedido dicho derecho real de hipoteca a la entidad "Promontoria Lezama Designated Activity Company" por la inscripción 6ª de fecha 3 de Marzo de 2021, en virtud de la escritura otorgada en Madrid, el día diecisiete de Diciembre de dos mil veinte, ante el Notario don Ignacio Paz Ares Rodríguez, número 2877 de su orden de protocolo.

2.- DERECHO REAL DE HIPOTECA a favor de PROMONTORIA LEZAMA Designated Activity Company", con domicilio social en 1-2 Victoria Buildings, Haddington Road, Dublín, 4, Irlanda, con NIF español N0074711C, que responde de: 180.000 euros del principal del préstamo; una anualidad de intereses remuneratorios al 12% anual; dos anualidades de intereses de demora al tipo máximo del 18%; del 5% de principal para asegurar el cobro comisiones; y del 15% por ciento de principal para costas y gastos. En junto 302.400 euros. El tipo de subasta se fija en la responsabilidad hipotecaria. El derecho real de hipoteca se constituye sobre esta finca en garantía de un préstamo por importe de 180.000 euros. Plazo de amortización 300 meses desde 29 de Noviembre de 2.004. Constituida en la inscripción 4ª, de fecha 15 de enero de 2005, en virtud de la escritura otorgada en Jaén, el 29 de noviembre de 2004, ante Don Alfonso Fernández Palomares, número 2584 de protocolo. Modificada por la inscripción 5ª el 19 de abril de 2006, en virtud de escritura pública otorgada en Jaén el día 22 de Marzo de 2.006 ante su notario Don Juan Lozano López, número de orden de protocolo 668. Cedido el derecho real de hipoteca a "Promontoria Lezama Designated Activity Company" por la inscripción 6ª de fecha 3 de Marzo de 2021, en virtud de la escritura otorgada en Madrid el día diecisiete de Diciembre de dos mil veinte, ante el Notario don Ignacio Paz Ares Rodriguez, número 2877 de su orden de protocolo.

La cual se halla subsistente y sin cancelar. Al margen de la inscripción 4ª se hace constar nota marginal de expedición de la presente certificación

A) La **inscripción 4ª de derecho real de hipoteca,** objeto de ejecución, dice literalmente así: **URBANA** descrita en la 1ª. **Cargas:** Hipoteca de la 2ª. Doña María José Molina Gómez, mayor de edad, casada en régimen de separación de bienes con don Juan Antonio Acosta Pozo, vecina de Jaén, con domicilio en calle Los Peñas, 10-3QE, con N.I.F., 26.003.218-X, es dueña de esta finca según la 3ª, y constituye hipoteca sobre ella, a favor de 1a Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba, domiciliada en Córdoba, con CIF, G14004485, que acepta representada por Don Antonio Mesa Jiménez, mayor de edad, casado, vecino de Jaén, facultado por poder otorgado en Córdoba el 19 de Marzo de 8.003, ante el Notario don Carlos Alburquerque Llorens, cuyas facultades son suficientes para este acto, según le consta al Notario autorizante e inscrito en el Registro Mercantil de Córdoba, cuyas facultades son suficientes para este acto, según le consta al Notario autorizante e inscrito en el Registro Mercantil de Córdoba, en garantía de

C.S.V. : 223014081FFA9098

un préstamo concedido a dicha señora, de **CIENTO OCHO HIL EUROS**, confesado recibido, que se pacta por **plazo de trescientos meses**, a contar desde el otorgamiento de la escritura que se registra, y será amortizado mediante trescientas entregas mensuales, comprensivas de las cantidades correspondientes a capital e intereses, cuya primera entrega habrá de efectuar el día en que se cumpla el primer mes a contar desde el otorgamiento de 1a escritura y las restantes en las mismas fechas de los meses sucesivos hasta su total amortización. Las seis primeras cuotas de amortización serán de quinientos cuarenta euros con sesenta y siete céntimos, cada una de ellas, excepción de la primera. Como consecuencia de la revisión del tipo de interés, el importe de las restantes cuotas de amortización será el resultante de aplicar a1 capital pendiente el nuevo tipo de interés, sin que ello implique novación o alteración de lo pactado.- La parte deudora abonará intereses a Cajasur sobre toda cantidad desembolsada, pendiente de reintegro a dicha entidad, los cuales se satisfarán por meses vencidos. El tipo de **interés** aplicable en el primer semestre de vigencia del préstamo es del t**res coma quinientas milésimas** por ciento por ciento nominal anual.- Este tipo de interés será revisado, al alza o a la baja, durante el resto de vigencia del préstamo semestralmente, en la forma que se dirá.- Sin perjuicio de lo pactado en esta escritura se establece expresamente que el tipo de interés aplicable en cada periodo no podrá superar el doce por ciento nominal anual ni ser inferior al tres coma cincuenta por ciento nominal anual. El tipo de interés aplicable en cada periodo semestral, a partir del segundo semestre de amortización, será el resultante de adicionar el diferencial constante de cero puntos, al valor que tenga el tipo medio de los prestamos hipotecarios a mas de tres años de las Cajas de Ahorros, correspondiente al segundo mes natural anterior a la fecha de revisión.- En el supuesto de que dejase de publicarse el índice de referencia anteriormente indicado se tomara como tal, a los mismos efectos, la referencia interbancaria a un año EURIBOR A UN AÑO-.- Se tomara pues referido índice incrementado en uno coma doscientos cincuenta puntos.- Intereses de demora: al tipo del dieciocho por ciento.- La infracción por la parte deudora a cualquiera de las estipulaciones consignadas en la presente escritura especialmente las causas que, entre otras, se enumeran, así como la concurrencia de cualesquiera de las causas de vencimiento anticipado establecidas por la Ley, producirán el vencimiento total del préstamo y Cajasur podrá exigir el cobro de todo lo que se le adeudare, así como la ejecución o efectividad de las hipoteca: 1) El impago de los intereses o de las cuotas de amortización a sus respectivos vencimientos. 3) Si se dejasen de pagar puntualmente, las contribuciones e impuestos que graven directamente cada finca y los gastos de la Comunidad de propietarios. S) Si se arrendase cualquiera de las fincas hipotecadas siempre que los correspondientes contratos no contuvieran cláusula valida de estabilización anual con arreglo a1 índice de Precios al Consumo o cualquier otro equivalente, o aunque se contenga dicha cláusula, si la renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un cincuenta por ciento mas, no cubre la responsabilidad total asegurada o el valor fijado para servir de tipo en la subasta, de conformidad con lo señalado en la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de 87-1-1986 y 88-7-1996, o bien, si la renta anual no cubre el importe de las

C.S.V. : 223014081FFA9098

amortizaciones, por capital e intereses, de cada año. La hipoteca se extiende lo que determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, 215 de su Reglamento, y en virtud de pacto expreso, a los frutos, muebles y rentas a que se refiere el artículo 111 de la Ley Hipotecaria, así como a las obras, mejoras y edificaciones que existan o, en delante, se realicen sobre el todo o parte de las fincas hipotecadas, salvo lo dispuesto en el artículo 112 de la citada Ley, así como, en general, a cuanto sea anejo o accesorio a las fincas gravadas, material o jurídicamente, o a la maquinaria o utillaje que pueda serle incorporada en el futuro, aparezca o no registrada.- En cuanto a las indemnizaciones motivadas por siniestro o expropiación total o parcial, a las que se refieren los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, la parte deudora y los sucesivos adquirentes conceden a Cajasur el derecho y subsiguiente mandato representativo para el percibo de tales indemnizaciones directamente de la compañía aseguradora o de la Administración expropiante, con la finalidad de aplicarlas, hasta donde proceda, a la extinción total o parcial del préstamo debido.- Se valora esta finca a efectos de **subasta** en doscientos treinta y seis mil trescientos noventa y cinco euros con veinte céntimos, y la parte deudora y, en su caso, el hipotecante no deudor, señalan como domicilio para la practica de notificaciones y requerimientos el designado por los mismos al principio.- En cuanto a las restantes condiciones del préstamo y de la hipoteca me remito a las clausulas financieras sexta excepto el tipo de interés- y clausulas no financieras Segunda, Tercera excepto la tasación y el domicilio-; y epígrafes "Acción Ejecutiva" y "Venta extrajudicial de las fincas hipotecadas", excepto la tasación y el domicilio, transcritas en la inscripción 4% de la finca 38.754, a1 folio 42 del tomo 8.053, libro 876.- Por ello inscribo a favor de la **CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CORDOBA** su derecho de hipoteca sobre esta finca, con pacto de vencimiento anticipado en los términos expresados, la cual responderá de la devolución del capital prestado, ascendente a **CIENTO OCHO HIL EUROS**, del pago de sus intereses ordinarios de un calculados al doce por ciento; de intereses de demora de dos años al dieciocho por ciento anual; de una cantidad igual al cinco por ciento del principal del préstamo para asegurar el pago de comisiones a cargo del prestatario por razón del préstamo; y de una cantidad igual a1 quince por ciento del capital prestado que se fija para costas y gastos -en junto ciento ochenta y un mil cuatrocientos cuarenta euros.- Así resulta de primera copia de la escritura otorgada en Jaén, el veintinueve de Noviembre último, ante el Notario don Alfonso Fernández Palomares, número 8.584 de protocolo, que fue presentada a las diez horas y cinco minutos del día catorce del mes pasado, asiento 1.535 del Diario 34. Pagado el Impuesto y archivada la carta de pago.- Jaén, quince de Enero de dos mil cinco.-"

B) La **inscripción 5ª modificación de hipoteca,** objeto de ejecución, dice literalmente así: **URBANA** descrita en la 1ª. **Cargas:** Hipotecas de las inscripciones 2ª y 4ª. Doña María José Molina Gómez, mayor de edad, casada en régimen de separación de bienes con Don Juan Antonio Acosta Pozo, vecina de Jaén, con domicilio en calle Los Peñas, 10-395' con N.I.F., 26.003.218-X, es dueña de esta finca según la y la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba, domiciliada en Córdoba, con C.I.F., G-14004485, es titular de la hipoteca objeto de la inscripción 4ª.- Por la escritura que se registra, 1a titular de

C.S.V. : 223014081FFA9098

la finca por si, y dicha entidad representada por Don Antonio Mesa Jiménez, mayor de edad, casado, vecino de Jaén, facultado por poder otorgado en Córdoba el 19 de Marzo de 2.003, ante el Notario don Carlos Alburquerque Llorens, inserto en lo pertinente e inscrito en el Registro Mercantil de Córdoba, modifican la escritura que causó la citada hipoteca en cuanto a lo siguiente: "Dicha señora confiesa haber recibido de dicha entidad la cantidad de SETENTA Y DOS MIL EUROS. El capital total, por razón del indicado préstamo y después de esta ampliación, es de **ciento ochenta euros**.- Con la presente ampliación queda pendiente de satisfacer la cantidad de ciento setenta y seis mil quinientos cuarenta y cuatro euros con noventa y cinco céntimos.- Se modifica la **responsabilidad hipotecaria** de esta finca que queda como sigue:-**en cuanto al capital ampliado: SETENTA Y DOS MIL EUROS** de principal; una anualidad de intereses remuneratorios, calculados al tipo máximo del doce por ciento anual; dos anualidades de intereses de demora, calculados al tipo máximo del dieciocho por ciento; y del quince por ciento del principal para costas y gastos; En junto: ciento veinte mil novecientos sesenta euros; y **cuanto al capital total**-: **ciento ochenta euros de principal;** una anualidad de intereses remuneratorios, calculados a1 tipo máximo del doce por ciento anual; dos anualidades de intereses de demora, calculados al tipo máximo del dieciocho por ciento; del cinco por ciento del principal, para asegurar el cobro de comisiones y del quince por ciento del principal para costas y gastos; En junto: trescientos dos mil cuatrocientos euros. El tipo de subasta de esta finca, será igual a la nueva responsabilidad hipotecaria.- Por ello inscribo a favor de la **CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CORDOBA** la expresada modificación de hipoteca sobre ésta finca, quedando **respondiendo,** en virtud de la ampliación de capital, por la cantidades y conceptos antes expresados. Así, resulta de primera copia de la escritura otorgada en Jaén, el veintidós de marzo último, ante el notario don Juan Lozano López, número 668 de protocolo que fue presentada a las trece horas y cuarenta y nueve minutos de igual día, asiento 1368 del Diario 39. Pagado el Impuesto y archivada la carta de pago. Jaén, diecinueve de abril de dos mil seis."

C) La **inscripción 6ª cesión de hipoteca,** objeto de ejecución, dice literalmente así: **" URBANA** descrita en la precedente inscripción 1ª.- **CARGAS: a)** Derecho real de hipoteca origen de la inscripción 2ª; **b**) derecho real de hipoteca origen de la 4ª, modificado por la inscripción 5ª;.- **Es objeto de este asiento los derechos reales de hipoteca origen de las inscripciones 2ª y 4ª – modificado por la 5ª---**de esta finca.- **I.–** La entidad ""Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba"", hoy **" CAJASUR BANCO, SOCIEDAD ANONIMA" Unipersonal**, domiciliada en Córdoba, en la Avenida Ronda de los Tejares, 18-24, con C.I.F. A-95622841, e inscrita en el Registro Mercantil, hoja CO-35656, es titular del derecho real de hipoteca de la inscripción 3ª**, a cuyo favor inscribo previamente dicho derechos reales de hipoteca**. **II.–-- CESION.** Que, el día 11 de diciembre de 2019, las entidades bancarias " **CAJASUR BANCO, SOCIEDAD ANONIMA" Unipersonal y** "**KUTXABANK, S.A**", domiciliada en Bilbao, Gran Vía de Don Diego López de Haro, números 30-32, con C.I.F. A-95653077, e inscrita en el Registro Mercantil, hoja BI- 58729, **y la mercantil " Promontoria**

C.S.V. : 223014081FFA9098

Lezama Designated Activity Company", constituida y que se rige por las leyes de Irlanda, inscrita en el Registro de Comercio y Sociedades de Irlanda (*Irish Companies Registration Office*)con el número 634151, con domicilio social en 1-2 Victoria Buildings, Haddington Road, Dublín, 4, Irlanda, con N.I.F. N0074711C, actuando todas debidamente representadas, suscribieron un contrato de compraventa denominado "*CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UNA CARTERA DE CRÉDITOS CON Y SIN GARANTÍA HIPOTECARIA Y ACTIVOS INMOBILIARIOS*" (en adelante, tal y como el mismo ha sido novado el 3 de abril de 2020, el 2 de julio de 2020 y el 17 de diciembre de 2020, y tal y como pueda ser novado en el futuro, el "**Contrato de Compraventa**"), en virtud del cual se regulan todos los efectos de la venta que efectúan los Vendedores a favor del Comprador de una cartera de activos consistentes en un conjunto de derechos de crédito con y sin garantía real y/o personal y, eventualmente, activos inmobiliarios procedentes de la ejecución de los referidos derechos de crédito (la "**Cartera Global**"), que incluye, entre otros, todos los derechos de crédito derivados de los Créditos Hipotecarios. En virtud de lo previsto en el Contrato de Compraventa, el Comprador compra también todos los derechos y privilegios accesorios a los Créditos Hipotecarios, incluyendo, a título ejemplificativo, todas las cantidades debidas ya sea por principal e intereses o por cualquier otro concepto distinto de los anteriores por los deudores, así como las garantías reales o personales asociadas a los Créditos Hipotecarios (incluyendo, en particular, las Hipotecas). El contrato de compraventa original fue elevado a público en póliza intervenida por el Notario autorizante de la escritura que se registra el día 19 de diciembre de 2019, asentada en el libro registro de operaciones mercantiles. Las novaciones del contrato de compraventa original suscritas el 3 de abril de 2020 y el 2 de julio de 2020 fueron elevadas a público en póliza intervenida por el Notario autorizante de la escritura que se registra, y después se dirá, el día 16 de septiembre de 2020, asentada en el libro registro de operaciones mercantiles. La novación del contrato de compraventa original suscrita en el día diecisiete de Diciembre de dos mil veinte, ha sido elevada a público en póliza intervenida por el Notario autorizante de la escritura que se registra, en el día diecisiete de Diciembre de dos mil veinte (la "**Tercera Novación**"). **III.----** Que la escritura que se registra constituye un acto de ejecución de lo convenido, a efectos obligacionales, en el referido Contrato de Compraventa, por lo que sus cláusulas, términos y condiciones pactadas por las Partes no quedan de ningún modo modificadas o restringidas por el otorgamiento de esta escritura, permaneciendo vigentes entre las Partes de conformidad con sus propios términos, entendiéndose que lo aquí pactado queda sujeto al contenido del Contrato de Compraventa con el que se integra. Que en dicho Contrato de Compraventa se preveía la ejecución del mismo en diferentes tramos o hitos, de manera que se establecían distintos cierres (Primer Cierre, Segundo Cierre y Tercer Cierre), cada uno de los cuales comprende un lote de activos, que es objeto de trasmisión en escritura separada. Para cada cierre se determina un precio (que constituye una parte del precio total de la Cartera Global, concreción que se efectúa en función de los activos incluidos definitivamente en cada cierre). **IV. ----** Que con fecha 19 de diciembre de 2019 se formalizó ante el Notario autorizante de la escritura que se registra, una escritura de cesión de créditos, número 3.594 de orden de protocolo, en virtud de la cual, los Vendedores, aquí representados, vendieron y transmitieron al

C.S.V. : 223014081FFA9098

Comprador, aquí representado, quien aceptó y adquirió, los créditos hipotecarios identificados en dicha escritura y que correspondían a los créditos cedidos en la Fecha del Primer Cierre (tal y como dicho término se define en el Contrato de Compraventa). **V. ---** Que con fecha 16 de septiembre de 2020 se formalizó ante el Notario autorizante de la escritura que se registra, una escritura de cesión de créditos, número 2.018 de orden de protocolo, en virtud de la cual, los Vendedores, aquí representados, vendieron y transmitieron al Comprador, aquí representado, quien aceptó y adquirió, los créditos hipotecarios identificados en dicha escritura y que correspondían a los créditos cedidos en la Fecha del Segundo Cierre (tal y como dicho término se define en el Contrato de Compraventa). **VI.----** La escritura que se registra, que se otorga en ejecución parcial del Contrato de Compraventa en función de los hitos allí previstos, tiene por objeto formalizar y solemnizar públicamente la transmisión de los Créditos Hipotecarios, que se corresponden con aquellos que deben ser cedidos al Comprador en la Fecha del Tercer Cierre (tal y como dicho término se define en el Contrato de Compraventa).-**VII. --- Transmisión de los Créditos Hipotecarios**. De conformidad con lo convenido en el Contrato de Compraventa, a los efectos de que se produzca la transmisión con efecto real a favor del Comprador de todos los derechos y privilegios inherentes y accesorios a los Créditos Hipotecarios y, en particular, para que se opere su plena adquisición por éste (especialmente de las Hipotecas), así como la plena subrogación en la titularidad crediticia cedida y la sucesión procesal, en su caso, en los procedimientos judiciales y/o concursales en curso, las Partes otorgan la presente escritura de conformidad con lo siguiente: **PRIMERA. Cesión de los créditos. CAJASUR BANCO, SOCIEDAD ANONIMA" Unipersonal**, vende y transmite a **Promontoria Lezama Designated Activity Company",** quien acepta y adquiere, los Créditos Hipotecarios identificados en el **Anexo 1**, de la escritura que se registra, en su totalidad, junto con las Hipotecas y todas sus demás garantías y derechos accesorios de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.528 del Código Civil, todo ello en cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Contrato de Compraventa, que las Partes declaran conocer en todos sus extremos y que en este acto expresa e íntegramente ratifican. **SEGUNDO. Precio. A**) Precio de los Créditos Hipotecarios del Tercer Cierre. El precio de la cesión de los Créditos Hipotecarios que son objeto de esta escritura es de VEINTISÉIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DOCE EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (26,636,212.43 €) (el "**Precio de los Créditos Hipotecarios del Tercer Cierre**") y se abona por el Comprador a cada uno de los Vendedores conforme a lo previsto en el apartado **b**) siguiente**.** El Precio de los Créditos Hipotecarios del Tercer Cierre forma parte del "Precio" (según este término se define en el Contrato de Compraventa) por la Cartera Global que se ha configurado como un precio en globo, fijo, conjunto y único. Sin perjuicio de lo anterior, las Partes manifiestan que, a los únicos efectos de permitir o facilitar la inscripción registral, el cálculo de los aranceles registrales y la liquidación de impuestos relativos a la transmisión de los Créditos Hipotecarios, así como para efectuar determinados cálculos y exclusiones bajo el Contrato de Compraventa, el valor individualizado que han acordado para la compraventa de los Créditos Hipotecarios (el "**Valor Individualizado**") es el que se indica en el

C.S.V. : 223014081FFA9098

documento que me han entregado y ha quedado inserto en la escritura que se registra como anexo 2. **B**).- Medios de Pago.- El Precio de los Créditos Hipotecarios del Tercer Cierre se efectúa conforme al siguiente esquema: B.1) una cantidad de QUINIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS DIECISÉIS EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS DEL EURO (514.816,95 €) , por compensación con los importes cobrados por los Vendedores en relación con los Créditos Hipotecarios desde la Fecha de Corte hasta la Tercera Fecha de Actualización, netos de los denominados costes de gestión y cobro, de acuerdo con lo previsto en la Cláusula 2.2.1 del Contrato de Compraventa. B.2) el resto, mediante sendas trasferencias bancarias, ordenadas en esta fecha, desde la cuenta identificada a continuación, por un lado, a la cuenta de Kutxabank (y beneficiario de la transferencia) número IBAN ES6020950986568300000986 y código SWIFT BASKES2BXXX y, por otro lado, a la cuenta de CajaSur (y beneficiario de la transferencia) IBAN ES4002374520988300004520 y código SWIFT CSURES2CXXX. La cuenta desde la que se transfieren los fondos para el pago del precio es la abierta en la entidad Barclays Bank Ireland PLC número IE25BARC99021245720500 abierta nombre de la entidad Promontoria Lezama DAC y código SWIFT BARCIE2DXXX. Adicionalmente se hace constar, con fines meramente aclaratorios, que las referidas transferencias comprenden, además del indicado precio correspondiente a los Créditos Hipotecarios (esto es, el Precio de los Créditos Hipotecarios del Tercer Cierre), (a) el precio de los créditos sin garantía hipotecaria; (b) el precio de los inmuebles que, en ejecución de lo previsto en el Contrato de Compraventa, los Vendedores transmiten al Comprador y a REOCo también en el día de hoy; y (c) los gastos asociados a determinados inmuebles transmitidos por Kutxabank en el día del otorgamiento de la escritura que se registra, y después se dira a REOCo mediante escritura de compraventa de inmuebles que se otorgará ante mí y a determinados inmuebles que fueron transmitidos en la Fecha del Segundo Cierre (tal y como esté termino se define en el Contrato de Compraventa), por un importe conjunto de 34.788,64€, más el IVA aplicable de 7.305,61€. Adicionalmente, de conformidad con lo previsto en la Tercera Novación, los Vendedores deben abonar a LoanCo un importe de 150.000 euros en concepto de indemnización acordada por las Partes en cumplimiento de lo previsto en la Cláusula 7.7.5 del Contrato de Compraventa respecto de la Reliquidación (tal y como este término se define en la Tercera Novación). La referida cantidad se compensa en la parte correspondiente con el Precio de los Créditos Hipotecarios del Tercer Cierre, de conformidad con lo previsto en la Cláusula Segunda (C) de la Tercera Novación. Por consiguiente, los Vendedores declaran haber recibido el Precio de los Créditos Hipotecarios del Tercer Cierre a su plena conformidad, otorgando por la presente la más completa y eficaz carta de pago, salvo buen fin de las indicadas transferencias. **TERCERO. Subrogación obligacional, real y procesal.** Mediante la venta y cesión operada, el Comprador ha quedado subrogado en cuantos derechos y acciones correspondían a cada uno de los Vendedores en relación con los Créditos Hipotecarios y especialmente, aunque sin carácter limitativo, en relación con su condición de acreedores hipotecarios bajo las Hipotecas sobre las Fincas. Asimismo, el Comprador se subrogará en la posición procesal que correspondiese a cada uno de los Vendedores por razón de los Créditos Hipotecarios cuya ejecución judicial hubiese sido iniciada según lo previsto en el

C.S.V. : 223014081FFA9098

Contrato de Compraventa. Por ello, el Comprador, como adquirente, podrá solicitar ante el Juzgado correspondiente, acreditando la transmisión, que se le tenga como parte en la posición que ocupaba el Vendedor correspondiente, mediante sucesión procesal. **CUARTO.** La escritura que se registra se regirá por la ley común española. Con renuncia a cualquier otro fuero que pudiere corresponderles, las Partes se someten para todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación que pudiese derivar de la ejecución o interpretación de esta escritura, a la jurisdicción exclusiva de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid. Por ello **INSCRIBO el derecho real de hipoteca origen de las inscripciones 3ª** y 4ª, de esta finca a favor de **" PROMONTORIA LEZAMA Designated Activity Company",** por título oneroso de cesión.--- Así resulta de copia electrónica de la escritura otorgada en Jaén, el día diecisiete de Diciembre de dos mil veinte, ante el Notario don Ignacio Paz Ares Rodriguez, numero dos mil ochocientos setenta y siete de su orden de protocolo. Presentación Registral. Presentada a las doce horas y cuatro minutos del día veintiuno de Diciembre de dos mil veinte, causando el asiento 439 del diario 73, a cuyo margen hago constar las operaciones relativas a las fincas radicadas en la demarcación de este Registro. Pagado el Impuesto y archivada la carta de pago. - Jaén, tres de Marzo de dos mil veintiuno. -Confrontado este asiento se observa: a) que en la línea séptima de la cara reversa del folio 149, al tomo 1.917, donde dice " derecho real de hipoteca de la inscripción 3ª "" debe decir "" derecho real de hipoteca de la inscripciones 2ª y 4ª, --modificado por la 5ª--""" y b) que en la línea treinta y dos de esta cara del folio, donde dice **" Por ello INSCRIBO** el derecho real de hipoteca de las inscripciones 3ª y 4ª",debe de ser sustituido por lo siguiente: **"""Por ello INSCRIBO el derecho real de hipoteca origen de las inscripciones 2ª y 4ª--- modificado por la 5ª-- ª"""""**. Jaén, a fecha anterior."

3.- AFECCIÓN por el Impuesto de actos jurídicos documentados durante cinco años desde el día 03 de Marzo de 2.021.-

Lo relacionado está conforme con sus originales, a los que me remito para que conste, no existiendo presentado ningún otro documento que a la indicada finca se refiera, según el Diario, expido la presente en Jaén a fecha de la firma.

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.

C.S.V. : 223014081FFA9098

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

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

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por EVA MARÍA CASCALLANA MEANA registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 JAEN a día ocho de abril del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 223014081FFA9098

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

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que

permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

C.S.V. : 223014081FFA9098

EVA MARÍA CASCALLANA MEANA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 1 JAEN, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria **CERTIFICO:**

DATOS DE LA FINCA

Finca: **17016**
Municipio/Sección: JAEN
CRU: **23014000211152**

Tipo: Vivienda
Estado constructivo: No es obra nueva
VPO: No
Cuota participación: 2,4505%
Orden PH: 34

Superficies
Superficie construida: 173,82 metros cuadrados

Linderos
Lindero Norte/Frente: PATIO DE LUCES AL QUE ABRE HUECOS Y VIVIVIENDAS H F
Lindero Sur/Derecha: DESCANSO DE LA ESCALERA POR DONDE TIENE SU ENTRADA
Lindero Este/Izquierda: AVENIDA BARRANCO DE LOS ESCUDEROS
Lindero Oeste/Fondo: VIVIENDA TIPO D Y PATIO AL QUE ABRE HUECOS
Observaciones Linderos: Descripción: VIVIENDA TIPO E BUHARDILLA

Descripción literal de la finca
URBANA. NUMERO TREINTA Y CUATRO. Vivienda en la planta tercera, tipo E?, buhardilla, del edificio, con entrada por la calle Los Peñas, y que está sito en la confluencia de la Avenida Barranco de los Escuderos y las calles Los Peñas y Pozo, de esta capital de Jaén. Se accede a ella por la escalera número uno, consta de diferentes departamentos, habitaciones servicios. Tiene una superficie construida de ciento setenta y tres metros y ochenta y dos decímetros cuadrados. Linda, en su planta más baja, vista de las calle Los Peñas: frente, patio de luces al que abre huecos y viviendas H? y F?; derecha, descanso de la escalera por donde tiene su entrada; izquierda, Avenida Barranco de los Escuderos; fondo, vivienda tipo D? y patio al que abre huecos. Cuota: 2,4505%.

Localización
CALLE LOS PEÑAS, número SN, bloque 1, escalera 1, planta 3, puerta E - Municipio: JAÉN

Coordinación de la finca con catastro
Estado coordinación: No Coordinada

TITULARIDAD

Datos titular
Titular:	MARIA JOSE MOLINA GOMEZ, N.I.F. 26003212X
Porcentaje:	100,000000 %
Participación literal:	Por Titulo de Compra 100%
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	COMPRAVENTA

C.S.V. : 22301412B547D8FC

Asiento: Inscripción 3 de fecha 03/07/1994

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

OTRAS CARGAS

A favor de: PROMONTORIA LEZAMA DESIGNATED ACTIVITY COMPANY, C.I.F. N0074711C
Porcentaje: 100,000000 %
Tipo de carga: HIPOTECA
Texto contenido: DERECHO REAL DE HIPOTECA a favor de PROMONTORIA LEZAMA DESIGNATED ACTIVITY COMPANY, que responde de 57.096,15 euros de principal del préstamo, de la quinta parte de dicho principal para costas y gastos; y de los intereses de dicho principal de tres años al 15,75% anual. Se tasa para subasta en 95.4933,31 euros. La hipoteca se constituyó sobre esta finca y treinta y cinco fincas más, en garantía de un préstamo por importe total de 1.533.261,51 euros. Plazo de amortización de 168 meses. Constituido en la inscripción 2ª de fecha 8 de septiembre de 1993, en virtud de la escritura otorgada en Jaén el 17 de Agosto de 1993 ante el notario don Juan Lozano López, como sustituto de don Francisco Matas Pareja, número 1622 de protocolo.- Vendido y transmitido a Promontoria Lezama Designated Activity Company el derecho real de hipoteca por la inscripción 6ª de fecha 3 de Marzo de 2021, en virtud de la escritura otorgada en Jaén, el día diecisiete de Diciembre de dos mil veinte, ante el Notario don Ignacio Paz Ares Rodriguez, número 2877 de su orden de protocolo.
Asiento: Inscripción 3 de fecha 03/07/1994

HIPOTECA

A favor de: PROMONTORIA LEZAMA DESIGNATED ACTIVITY COMPANY, C.I.F. N0074711C
Domicilio notificaciones:el de esta finca.-
Principal: 180.000,00 euros
Principal garantizado: No
Valor de subasta: 302.400,00 euros
Fecha de inicio: 29/11/1974
Fecha de vencimiento: 29/11/2004
Duración: 360 meses
Intereses ordinarios
Inicial: 3,5 %
Máximo: 12 %
Duración: 12 meses
Importe: 21.600,00 euros
Garantizado: No
Intereses demora
Máximo: 18 %
Duración: 24 meses
Importe: 64800,00 euros
Garantizado: No
Costas y gastos
Importe: 27.000,00 euros
Garantizado: No

C.S.V. : 22301412B547D8FC

Garantizado: No
Garantizado: No
Otras cantidades
Importe: 9.000,00 euros
Garantizado: No
Asiento: Inscripción 4 de fecha 15/01/2005
Fecha documento: 29/11/2004
Notario: ALFONSO FERNÁNDEZ PALOMARES

Certificaciones de carga

Fecha certificación: 08/04/2025
Título: CERTIFICACION JUDICIAL
Protocolo/Juicio: 23/2025
Notario/Juzgado: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 4 DE JAEN
Texto certificación: Expedida certificación de dominio y cargas para los autos de ejecución hipotecaria 23/2025 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Jaén-Familia a instancia de Promontoria Lezama D.A.C. frente a don Juan Antonio Acosta Pozo y doña María José Molina Gómez, en ejecución de la hipoteca de la 4ª, en virtud de mandamiento dado en Jaén el catorce de febrero de dos mil veinticinco por la Letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado, presentada el día 26 de marzo de 2025, asiento 1250 del diario 2025.

MODIFICADA por la inscripción 5

HIPOTECA

A favor de: PROMONTORIA LEZAMA DESIGNATED ACTIVITY COMPANY, C.I.F. N0074711C
Domicilio notificaciones: el de la finca
Observaciones: LA INSCRIPCION DE HIPOTECA 4° QUEDA MODIFICADA POR LA INSCRIPCION 5ª EN VIRTUD DE ESCRITURA OTORGADA POR EL NOTARIO D°. JUAN LOZANO LOPEZ EN FECHA 22 DE MARZO DE 2006 EN LOS TERMINOS Y CANTIDADES ANTERIORMENTE RESEÑADOS
Principal: 180.000,00 euros
Principal garantizado: No
Valor de subasta: 302.400,00 euros
Fecha de inicio: 29/11/1974
Fecha de vencimiento: 29/11/2004
Duración: 360 meses
Intereses ordinarios
Inicial: 3,5 %
Máximo: 12 %
Duración: 12 meses
Importe: 21.600,00 euros
Garantizado: No
Intereses demora
Máximo: 18 %
Duración: 24 meses
Importe: 64800,00 euros
Garantizado: No
Costas y gastos
Importe: 27.000,00 euros
Garantizado: No
Garantizado: No
Garantizado: No
Otras cantidades

C.S.V. : 22301412B547D8FC

Importe: 9.000,00 euros
Garantizado: No
Asiento: Inscripción 5 de fecha 19/04/2006
Fecha documento: 22/03/2006
Notario: JUAN LOZANO LÓPEZ
Modificación la inscripción 4

OTRAS CARGAS

Tipo de carga: CESION DEL CREDITO HIPOTECARIO
Texto contenido: El derecho real de Hipoteca de las inscripciones 2ª y 4ª-- yla modificacion del mismo en la inscripcion 5ª--- ha sido vendido y transmitido a Promontoria Lezama Designated Activity Company, quien acepta y adquiere los mismo, en virtud de copia electrónica de la escritura otorgada en Jaen, el día diecisiete de Diciembre de dos mil veinte, ante el Notario don Ignacio Paz Ares Rodriguez, numero dos mil ochocientos setenta y siete de su orden de protocolo.
Asiento: Inscripción 6 de fecha 03/03/2021
Fecha documento: 17/12/2020
Notario: IGNACIO PAZ-ARES RODRÍGUEZ

AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 03/03/2021

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

Título: CERTIFICACION JUDICIAL
Asiento/diario: 1420/2025 de fecha 04/04/2025.

Texto asiento presentación: MAURICIO GORDILLO ALCALA presenta a las quince horas y treinta y seis minutos, mandamiento dado por el Letrado de la Administración de Justicia del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 4 DE JAEN de JAEN, el día dieciocho de febrero del año dos mil veinticinco, por el que en los autos número 23/2025 a instancia de PROMONTORIA LEZAMA , SL, contra MARIA JOSE MOLINA GOMEZ Y JUAN ANTONIO ACOSTA POZO, en reclamación de 104.716,35 euros de principal y 32.424,42 euros calculadas para intereses y costas, se ordena se tome anotación preventiva de embargo sobre la finca número 17016 del término municipal de Jaen. Firmado Digitalmente (223014028C731CAB).

JAÉN a 08/04/2025 08:33:10.

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

C.S.V. : 22301412B547D8FC

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

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

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por EVA MARÍA CASCALLANA MEANA registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 JAEN a día ocho de abril del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 22301412B547D8FC

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

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

C.S.V. : 22301412B547D8FC