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

MARÍA TERESA ZAPICO DÍAZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LUCENA NÚMERO 1

Plaza de Aguilar, 5 bajo
14900 - LUCENA (CORDOBA)
Teléfono: 957500185
Fax: 957860261
Correo electrónico: lucena1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

MAURICIO GORDILLO ALCALA

con DNI/CIF: 27308454W

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **IDF14009000327455-140093055**

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

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	**Fecha**	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	**Página**	1/29

DOÑA MARIA TERESA ZAPICO DIAZ

REGISTRADORA TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LUCENA NÚMERO UNO Y SU PARTIDO

C E R T I F I C O: Que para dar cumplimiento al precedente mandamiento del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número DOS de LUCENA, expedido con fecha diecinueve de mayo del año dos mil veintidós, por Doña Carmen Purificación Pérez Gálvez, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número DOS de LUCENA, que ha sido presentado en esta Oficina a las nueve horas y treinta minutos del día diecisiete del mes actual, según asiento número 175 del Diario 167, he examinado los libros correspondientes del archivo de este Registro de mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO: Que la finca **2/11.050** a que se refiere el citado mandamiento tiene en el Registro la siguiente descripción: **URBANA. PARCELA OCHO: CASA UNIFAMILIAR** de dos plantas, construida sobre un SOLAR **sito en la carretera de Lucena a Loja, sin número marcado, kilómetro dos,** en Lucena, con fachada o frente a calle de nueva apertura sin número que va de Norte a sur, es decir, de la carretera de Lucena a Loja a el camino de Priego. Tiene una superficie solar de CIENTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, y la vivienda una superficie útil total es de OCHENTA Y NUEVE METROS CON SESENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS, y según Cédula de Calificación Definitiva, de OCHENTA Y OCHO METROS Y SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, cuya fachada mira al frente de la parcela. Ocupa toda la parcela, excepto una franja al frente y otra en el fondo destinadas a jardín y patio. Se compone en planta baja: hall, salón-comedor, cocina-terraza-lavadero, aseo y la cochera que después se indicará. En planta primera: tres dormitorios y baño. En la planta baja hay el arranque de escalera a la alta y en ésta el hueco de escalera. Tiene además en planta baja una cochera o garaje inseparable de la vivienda que tiene una superficie útil total de CATORCE METROS CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS, si bien conforme a Cédula de Calificación Definitiva, de CATORCE METROS Y VEINTITRES DECIMETROS CUADRADOS, con entrada independiente igual que la vivienda a que pertenece. Linda: derecha, entrando, parcela de esta misma procedencia número SIETE; izquierda, parcela de igual procedencia número NUEVE; fondo, Juan y José Cantizani Oliva. HA OBTENIDO LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PRIVADA.

La finca de este número NO SE HALLA EN ESTADO DE COORDINACIÓN CON EL CATASTRO INMOBILIARIO, a los efectos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, por no haber sido objeto de incorporación la base gráfica catastral del inmueble.

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/29

SEGUNDO: Que es titular de la finca antes descrita, en el día de la fecha, los cónyuges **DON RAFAEL ARJONA MONTES Y DOÑA MARÍA ARACELI CATENA PAREJO, con D.N.I.-N.I.F. 75.642.192 y 75.679.814, respectivamente**, por compra que hicieron a Don Rafael Cantizani Oliva, en virtud de escritura otorgada en Lucena, el dieciséis de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, ante el Notario Don Emilio Garciá Peña, y que motivó la **inscripción 3ª de la finca número 2/11.050 de que se certifica**, extendida con fecha tres de enero del año mil novecientos ochenta y nueve, en el folio 101 vuelto del libro 716 del Ayuntamiento de Lucena, tomo 800 del Archivo, número IDUFIR 14009000327455.

TERCERO: Que la finca **2/11.050** de que se certifica, se encuentra **GRAVADA** en el día de la fecha, con las cargas siguientes:

1ª) Con una **HIPOTECA** a favor de la entidad **CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CORDOBA**, en la que se incluye expresamente el pacto de vencimiento anticipado, constituida por los citados Don Rafael Arjona Montes y Doña Araceli Catena Parejo, en garantía de un préstamo hipotecario por importe de **SETENTA Y DOS MIL EUROS**, que dicha Caja ha concedido a la entidad "FABRICA DE MUEBLES ARJONA, S.L.", para su devolución en el plazo de **CIENTO OCHENTA MESES**, a partir del día **DIECIOCHO DE DICIEMBRE DE DOS MIL DOS**, y devengando el interés nominal inicial del **CUATRO ENTEROS Y VEINTICINCO CENTÉSIMAS POR CIENTO NOMINAL ANUAL**. La finca de este número queda **RESPONDIENDO** en garantía de la devolución del capital prestado ascendente a **SETENTA Y DOS MIL EUROS**, del pago de sus intereses ordinarios de un año, calculados a estos efectos al tipo máximo del doce por ciento, ascendentes a un máximo de **OCHO MIL SEISCIENTAS CUARENTA EUROS**; de intereses de demora de dos años hasta una cantidad máxima de **VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS VEINTE EUROS**, calculados al tipo máximo del dieciocho por ciento; de una cantidad igual al cinco por ciento del principal del préstamo equivalente a una cantidad máxima de **TRES MIL SEISCIENTOS EUROS**, para asegurar el pago de comisiones a cargo del prestatario por razón de este préstamo; y de una cantidad igual al quince por ciento del capital prestado que se fija para costas y gastos, ascendente a un máximo de **DIEZ MIL OCHOCIENTOS EUROS**, en junto, por **CIENTO VEINTE MIL NOVECIENTOS SESENTA EUROS**. Tasada a efectos de subasta **en una cantidad igual a su total responsabilidad**. Así resulta de la **inscripción 5ª de la finca número 11.050 de que se certifica**, extendida con fecha ocho de enero de dos mil tres, en el folio 102 del libro 716 del Ayuntamiento de Lucena, tomo 800 del Archivo, motivada en virtud de una escritura de préstamo hipotecario otorgada en Lucena, el dieciocho de Diciembre del año dos mil dos, ante el Notario Don Enrique Amado Solís, número 1462 de Protocolo.

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/29

Mediante escritura otorgada en Lucena, el veintiocho de Abril del año dos mil nueve, ante la Notario Doña María del Carmen Bascón Berrios, número 723 de Protocolo, las partes han convenido **MODIFICAR PARCIALMENTE** las condiciones del préstamo que grava la finca de este número, Don Rafael Arjona Montes y su esposa Doña Araceli Catena Parejo, y la **CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CÓRDOBA** acuerdan interrumpir el periodo de amortización y establecer con efectos desde el día dieciocho de Marzo del año dos mil nueve un nuevo periodo de carencia de **DOCE MESES**, que finalizará el día dieciocho de Marzo del año dos mil diez. Durante este periodo de carencia sólo se abonarán intereses que serán satisfechos por meses vencidos. El tipo de interés aplicable al periodo de carencia será de **CINCO ENTEROS Y CINCUENTA CENTÉSIMAS POR CIENTO NOMINAL ANUAL.** A partir de dicha fecha, las partes convienen que el interés aplicable durante dicho periodo de carencia será el resultante de adicionar el diferencial constante de TRES PUNTOS a la referencia interbancaria a un año EURIBOR A UN AÑO, y concluido el periodo de carencia, se establece un nuevo plazo de AMORTIZACION de CIENTO OCHENTA MESES. Como consecuencia de dicha modificación la fecha de vencimiento final el día **DIECIOCHO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.** Así resulta de la inscripción 6ª de la finca 11.050 Duplicado, al folio 197 del libro 902 del Ayuntamiento de Lucena, tomo 1204 del Archivo.

Mediante escritura de cesión de créditos otorgada en Madrid el diecisiete de diciembre de dos mil veinte, ante el Notario Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, número 2877 de su protocolo, la Caja de Ahorros de Monte de Piedad de Córdoba -hoy CAJASUR BANCO, S.A.U.-, CEDE las HIPOTECAS objeto de las inscripciones 5ª y 7ª, a la entidad PROMONTORIA LEZAMA DESIGNATED ACTIVITY COMPANY, según resulta de la inscripción 10ª de la finca número 11.050 quintuplicado, extendida al folio 128 del libro 1031 del Ayuntamiento de Lucena, tomo 1553 del Archivo.

2ª).- Con una **HIPOTECA** a favor de la entidad **CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CORDOBA**, en la que se incluye expresamente el pacto de vencimiento anticipado, constituida por los citados Don Rafael Arjona Montes y Doña Araceli Catena Parejo, en garantía de un préstamo hipotecario por importe de **SETENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS**, que dicha Caja les ha concedido, para su devolución en el plazo de **CIENTO NOVENTA Y DOS MESES**, a partir del día **VEINTIOCHO DE ABRIL DE DOS MIL NUEVE**, y devengando el interés nominal inicial del **CINCO ENTEROS Y CINCUENTA CENTÉSIMAS POR CIENTO NOMINAL ANUAL**. La finca de este número queda **RESPONDIENDO** en garantía de la devolución del capital prestado ascendente a **SETENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS**, del pago de sus intereses ordinarios de **SEIS MESES**, calculados a estos efectos al tipo máximo

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/29

del **DOCE POR CIENTO,** ascendentes a un máximo de **CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS;** de intereses de demora de **dos** años hasta una cantidad máxima de **VEINTICINCO MIL QUINIENTOS OCHO EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS** calculados al tipo máximo del **DIECIOCHO POR CIENTO;** y de una cantidad igual al DOS por ciento del principal del préstamo equivalente a una cantidad máxima de **MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE EUROS CON DIECISÉIS CÉNTIMOS** para asegurar el pago de comisiones a cargo del prestatario por razón de este préstamo y de una cantidad igual al quince por ciento del capital prestado que se fija para costas y gastos, ascendente a un máximo de **DIEZ MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS,** en junto, de **CIENTO DOCE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS.** Tasada a efectos de subasta **en CIENTO SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS.** Así resulta de la **inscripción 7ª de la finca número 11.050 de que se certifica,** extendida con fecha quince de junio de dos mil nueve, en el folio 197 vuelto del libro 902 del Ayuntamiento de Lucena, tomo 1204 del Archivo, motivada en virtud de una escritura de préstamo hipotecario otorgada en Lucena, el veintiocho de Abril del año dos mil nueve, ante la Notario Doña María Del Carmen Bascón Berrios, número 722 de Protocolo.

Mediante escritura de cesión de créditos otorgada en Madrid el diecisiete de diciembre de dos mil veinte, ante el Notario Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, número 2877 de su protocolo, la Caja de Ahorros de Monte de Piedad de Córdoba -hoy CAJASUR BANCO, S.A.U.-, CEDE las HIPOTECAS objeto de las inscripciones 5ª y 7ª, a la entidad PROMONTORIA LEZAMA DESIGNATED ACTIVITY COMPANY, según resulta de la inscripción 10ª de la finca número 11.050 quintuplicado, extendida al folio 128 del libro 1031 del Ayuntamiento de Lucena, tomo 1553 del Archivo.

3ª).- Con una **HIPOTECA** a favor de la entidad **BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.,** en la que se incluye expresamente el pacto de vencimiento anticipado, constituida por los citados Don Rafael Arjona Montes y Doña Araceli Catena Parejo, en garantía de un préstamo hipotecario por importe de **DOCE MIL EUROS,** que dicha Caja ha concedido a la entidad "FABRICA DE MUEBLES ARJONA, S.L.", cuyo plazo plazo improrrogable de duración del préstamo es por todo el tiempo que media hasta el día **cinco de julio de dos mil quince,** y devengando el interés nominal inicial del **CINCO ENTEROS Y CINCUENTA CENTÉSIMAS POR CIENTO NOMINAL ANUAL.** La hipoteca cubrirá: a) El total importe de la obligación por principal que asciende a la cantidad de **DOCE MIL EUROS.** b) El importe de dos años de intereses ordinarios al **NUEVE ENTEROS Y SEISCIENTAS VEINTICINCO MILÉSIMAS POR CIENTO,** máximo previsto en el apartado 3.5 de la cláusula PRIMERA de la

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/29

escritura. c) El importe de dos años de intereses de demora al tipo máximo reflejado en el apartado sexto de la Cláusula PRIMERA. d) Una cantidad adicional de **MIL OCHOCIENTOS EUROS** para costas y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario. Tasada a efectos de subasta por razón de la hipoteca que ahora se constituye, **en una cantidad igual al importe de la responsabilidad por principal**. Así resulta de la **inscripción 8ª de la finca número 11.050 de que se certifica**, extendida con fecha veintinueve de julio de dos mil diez, en el folio 28 vuelto del libro 1002 del Ayuntamiento de Lucena, tomo 1494 del Archivo, motivada en virtud de una escritura de préstamo hipotecario otorgada en Lucena, el cinco de Julio del año dos mil diez, ante el Notario Don Emilio García Peña, número 989 de Protocolo.

4ª).- Con una **HIPOTECA** a favor de la entidad **BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.**, en la que se incluye expresamente el pacto de vencimiento anticipado, constituida por los citados Don Rafael Arjona Montes y Doña Araceli Catena Parejo, en garantía de un préstamo hipotecario por importe de **VEINTIDÓS MIL EUROS**, que dicha Caja ha concedido a la entidad "FABRICA DE MUEBLES ARJONA, S.L.", cuyo plazo plazo improrrogable de duración del préstamo es por todo el tiempo que media hasta el día **VEINTINUEVE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO**, y devengando el interés nominal inicial del **seis por ciento anual**. La hipoteca cubrirá: a) El total importe de la obligación por principal que asciende a la cantidad de **VEINTIDÓS MIL EUROS**. b) El importe de dos años de intereses ordinarios al **diez enteros y ciento veinticinco milésimas de entero por ciento**, máximo previsto en el apartado 3.5 de la cláusula PRIMERA de esta escritura. c) El importe de dos años de intereses de demora al tipo máximo reflejado en el apartado sexto de la Cláusula PRIMERA. d) Una cantidad adicional de **tres mil trescientos euros** para costas y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario. Tasada a efectos de subasta por razón de la hipoteca que ahora se constituye, **en una cantidad igual al importe de la responsabilidad por principal**. Así resulta de la **inscripción 9ª de la finca número 11.050 de que se certifica**, extendida con fecha veintiuno de febrero de dos mil doce, en el folio 144 vuelto del libro 1015 del Ayuntamiento de Lucena, tomo 1523 del Archivo, motivada en virtud de una escritura de préstamo con hipoteca otorgada en Lucena, el veintinueve de Diciembre del año dos mil once, ante el Notario Don Joaquín Zejalbo Martín, número 1584 de protocolo, subsanada por diligencia extendida a continuación de la misma, por el referido Notario, el cuatro de Enero del año dos mil doce.

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/29

5ª) Y con una **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO** a favor del **INSTITUTO DE COOPERACIÓN CON LA HACIENDA LOCAL ·DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CÓRDOBA·**, seguido en el **procedimiento de apremio expediente ejecutivo GEX 3480600 ·procedimiento de embargo GEX 5031138·**, contra el deudor **DON RAFAEL ARJONA MONTES,** a responder de los siguientes descubiertos: **Principal, DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON DOCE CENTIMOS; Recargos de apremio, QUINIENTOS OCHO EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS; Intereses de demora estimados, TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMOS; Costas estimadas, MIL DOSCIENTOS TRES EUROS CON NOVENTA Y OCHO CENTIMOS; TOTAL DESCUBIERTO, CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CENTIMOS.** Así resulta de la **anotación preventiva de embargo letra A de la finca 11.050 quintuplicado de que se certifica,** extendida con fecha veintitrés de julio de dos mil veintiuno, en el folio 129 vuelto del libro 1031 del Ayuntamiento de Lucena, tomo 1553 del Archivo, motivada en virtud de un mandamiento expedido por triplicado en Córdoba, el cinco de julio de dos mil veintiuno, por Don Luis J. Chamorro Barranco, Jefe del Servicio de Gestión Recaudatoria del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local -Diputación Provincial de Córdoba-.

Al margen de dicha anotación de embargo letra A consta que con fecha veintitrés de julio de dos mil veintiuno se ha expedido la certificación de cargas que ordena dicha anotación.

Y además la finca de que se certifica está SUJETA: 1ª) A la afección a responder del pago de afección caucional que resulta de la nota extendida al margen de la inscripción 3ª; 2ª) Y a la afección a responder del pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre A.J.D. y que resulta de la nota extendida al margen de la inscripción 10ª.

CUARTO: Que la inscripción LITERAL de la hipoteca que motivó la inscripción **QUINTA** de la finca **2/11.050** de que se certifica es la siguiente, extendida en el folio **CIENTO DOS VUELTO** del libro **SETECIENTOS DIECISÉIS** del Ayuntamiento de Lucena, tomo **OCHOCIENTOS** del Archivo, es la siguiente: **"URBANA.- PARCELA OCHO.- CASA UNIFAMILIAR** de dos plantas, sita en la Carretera de Lucena a Loja, sin número de gobierno, kilómetro dos, en Lucena, con fachada o frente a calle de nueva apertura sin número que va de Norte a Sur, es decir, de la carretera de Lucena a Loja a el camino de Priego, cuya restante descripción resulta de las inscripciones 1ª y 3ª de este número. REFERENCIA CATASTRAL: 9617605UG6491N0001WL, según se acredita con el Recibo de la Contribución que se inserta en la escritura que motiva este asiento. Tasada a efectos de subasta por razón de la hipoteca que ahora se constituye, en una cantidad igual a su total

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/29

responsabilidad. **LIBRE DE CARGAS** y SUJETA a las afecciones al pago de las liquidaciones caucionales del Impuesto y del Impuesto que resultan de las notas al margen de las anteriores inscripciones 1ª, 2ª, 3ª y 4ª; y SUJETA la finca matriz, a la afección al pago de la liquidación caucional del Impuesto que resulta de la nota al margen de su inscripción 1ª, y dicha finca matriz por su procedencia, a las afecciones al pago de las liquidaciones caucionales del Impuesto que resultan de las notas al margen de las inscripciones 14ª, 2ª y 2ª de las fincas números 3.031, 9.238 y 9.239 del Registro. Ha obtenido la Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada. No está arrendada. Don Rafael Arjona Montes, y su esposa Doña María Araceli Catena Parejo, son dueños de esta finca por título de compra, teniéndola inscrita con carácter ganancial, según resulta de la inscripción 3ª de este número. Y ahora los citados, Don Rafael Arjona Montes y Doña Araceli Catena Parejo, mayores de edad, casados en régimen legal de gananciales, vecinos de Lucena, [redacted], con D.N.I.-N.I.F. 75.642.192-E y 75.679.814-Q, respectivamente, **CONSTITUYEN HIPOTECA** sobre la finca de este número a favor de la CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CORDOBA, en adelante CAJASUR, domiciliada en Córdoba, Ronda de los Tejares, 18-24, resultando esta denominación de la FUSION POR ABSORCION, realizada por el Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Córdoba CAJASUR, sobre la Caja Provincial de Ahorros de Córdoba, según escritura otorgada en Córdoba, el treinta y uno de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario Don José Peñafiel Burgos, mediante la absorción de la segunda por el primero, adquiriendo éste, por sucesión universal, todos los derechos y obligaciones de la entidad absorbida, inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, al tomo 569, folio 104 vuelto, hoja número CO-2423, inscripción 67ª, con C.I.F. G-14004485, y cuya entidad es de carácter benéfico-social, clasificada como particular por Real Orden de 25 de Enero de 1.886, que tiene su origen en la fundación hecha el 1° de Septiembre de 1.864 por el Excelentísimo Cabildo Catedral de Córdoba, constando inscrita en el Registro Especial de las Cajas Generales de Ahorro con el número cuarenta y uno, que se rige por los Estatutos adaptados a la Ley 31/1985 de 2 de Agosto y al Decreto 99/1986 de 28 de Mayo de la Junta de Andalucía que han sido aprobados por la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, con fecha 21 de Octubre de 1.986 y 18 de Mayo de 1.993, constando inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, al folio 1, del tomo 569, hoja número CO-2423, inscripción 1ª. Está representada la citada Caja, por Don Rafael Peñalba Corpas, mayor de edad, casado, Director de Oficina de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	8/29

Córdoba, vecino de Cabra, con domicilio en Avenida de Góngora, 34, con D.N.I.-N.I.F. 30.033.983-P, facultado en virtud de sustitución parcial de poder conferido a su favor por Don Luis Alberto Valero Aranda, Director General de dicha Caja, mediante escritura otorgada en Córdoba, el veintiocho de Noviembre de mil novecientos noventa y siete, ante el Notario Don Vicente Mora Benavente, inscrito en el Registro Mercantil de Córdoba, al tomo 1168, folio 71, hoja número CO-2423, inscripción 251ª, y cuyo poder es suficiente a juicio del Notario autorizante para el otorgamiento de la escritura que motiva la presente. La hipoteca se constituye en garantía de un préstamo hipotecario que la Entidad Mercantil, "FABRICA DE MUEBLES ARJONA, S.L.", domiciliada en Lucena, calle Fernán Núñez, sin número, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Lucena, el diecinueve de Diciembre de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario Don Joaquín Zejalbo Martín, inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, al tomo 1148, folio 145, hoja CO-11004, inscripción 1ª, con D.I.F. B-14.459.754, representada por el citado Don Rafael Arjona Montes, como Administrador Único de dicha entidad, cargo para el que fue nombrado en la propia escritura de constitución de la sociedad antes reseñada, la cual es suficiente a juicio del Notario autorizante, ha solicitado de CAJASUR y obtenido de ésta, y que se formaliza en base a las siguientes **ESTIPULACIONES: PRIMERA. CAPITAL Y DISPONIBILIDAD DEL MISMO:** CAJASUR, a través de su representante, formaliza la concesión a "FABRICA DE MUEBLES ARJONA, S.L.", de un préstamo, por importe de **SETENTA Y DOS MIL EUROS.** La cantidad antes citada ha quedado ingresada por la parte prestataria en la cuenta corriente número 330.0040.0034019, abierta a nombre de la parte prestataria en la Entidad acreedora, considerándose este abono como entrega de referido préstamo, lo que consiente la parte prestataria. Para que la misma pueda disponer de expresada cantidad deberá acreditar ante la Entidad acreedora, la presentación al Libro Diario del Registro de la Propiedad del documento que motiva la presente, la inexistencia de cargas, gravámenes, limitaciones de dominio y condiciones que afecten a la libre disposición del hipotecante, así como que la titularidad de la/s finca/s sea la que resulta de la escritura que motiva la presente, y ello mediante la remisión de la correspondiente nota simple. Aportará, además, a dicha Entidad el justificante de pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados originado como consecuencia del otorgamiento de la escritura que motiva la presente. En el supuesto de que la parte prestataria no haya obtenido el total cumplimiento de lo anteriormente expuesto en el plazo de quince días a contar desde la fecha del otorgamiento de

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	9/29

la escritura que motiva la presente, CAJASUR procederá a la resolución del presente contrato, reintegrándose del capital del préstamo previamente abonado en la citada cuenta corriente ·una vez detraídas las correspondientes comisiones de apertura y estudio generadas a su favor·, para lo que queda expresamente facultada. El prestatario está obligado a reintegrar a la Entidad acreedora la cantidad que reste hasta completar el total importe concedido. **SEGUNDA. PLAZO DE DURACIÓN DEL PRÉSTAMO Y AMORTIZACIÓN:** El presente préstamo se pacta por plazo de **CIENTO OCHENTA MESES**, a contar desde el día del otorgamiento de la escritura que motiva la presente, y será amortizado mediante CIENTO OCHENTA ENTREGAS MENSUALES, comprensivas de las cantidades correspondientes a capital e intereses, cuya primera entrega habrá de efectuarse el día en que se cumpla el primer mes a contar desde el otorgamiento de la escritura que motiva la presente, 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 Y UN EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS** cada una de ellas. En el caso de que la parte prestataria no tenga la libre disposición del préstamo tras la firma de la escritura que motiva la presente, la primera cuota será diferente a las indicadas anteriormente, siendo su importe igual a la cantidad resultante de adicionar al capital amortizado los intereses devengados desde la fecha de disposición hasta la de la primera amortización que deba efectuarse. Como consecuencia de la revisión del tipo de interés, el importe de las restantes cuotas de amortización será el resultante de aplicar al capital pendiente el nuevo tipo de interés, sin que ello implique novación o alteración de lo pactado en la escritura que motiva este asiento. ... **Domicilio de pago:** ... **Amortizaciones anticipadas:** Sin perjuicio de lo consignado anteriormente sobre la forma y tiempo de pago de las amortizaciones del préstamo, CAJASUR podrá aceptar de la parte deudora, durante toda la vigencia de aquél, amortizaciones anticipadas de capital, que en ningún caso podrán ser inferiores al cinco por ciento de la responsabilidad que, por capital, se asigne inicialmente a cada inmueble hipotecado, ni superar, anualmente, el veinticinco por ciento del saldo que presente el préstamo a comienzo del año natural en que realicen, salvo que aquélla cancele, totalmente, el préstamo concreto. Las amortizaciones anticipadas deberán ser comunicadas a la Entidad acreedora con un mes de antelación. Estas amortizaciones anticipadas se aplicarán en primer lugar, a las costas, intereses de demora y ordinarios devengados hasta ese momento, hayan o no vencido, y el resto a capital pendiente. Estos reembolsos a cuenta producirán, a elección de la parte prestataria, el efecto de: a) reducir la

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	10/29

cuota de amortización aplicable a la fecha de la anticipación; b) disminuir el plazo de amortización, manteniéndose sin variación la cuota que, por tal concepto, deba satisfacerse en dicho momento; o c) posibilitar que la parte prestataria abone exclusivamente intereses sobre el capital pendiente, hasta que, en función del capital amortizado y del plazo de duración del préstamo, deba producirse una nueva amortización de capital e intereses. Si no optase expresamente, en el momento del pago anticipado, por una determinada alternativa, aquél se aplicará a reducir la cuota de amortización. La anticipación de los pagos respecto a la forma estipulada en el documento que motiva la presente, devengará en favor de la Entidad acreedora las comisiones que, por amortización parcial o total anticipadas, se exponen en la cláusula financiera denominada "COMISIONES" de la escritura que motiva la presente, calculadas ambas sobre le nominal amortizado y pagaderas de una sóla vez, en el momento en que se produzca la cancelación o amortización anticipada. **Indivisibilidad de la deuda e imputación de pagos: ... TERCERA. INTERESES ORDINARIOS:** La parte deudora abonará intereses a CAJASUR sobre toda cantidad desembolsada, pendiente de reintegro a dicha Entidad, **a satisfacer por MESES vencidos.** No obstante lo indicado anteriormente, durante el periodo transitorio en el que la parte prestataria no tiene la libre disponibilidad del préstamo al no haberse cumplido las condiciones exigidas en la cláusula financiera PRIMERA de la escritura que motiva la presente, no se devengarán de intereses. El tipo de interés aplicable en el primer SEMESTRE de vigencia del préstamo es de **CUATRO ENTEROS Y VEINTICINCO CENTÉSIMAS POR CIENTO NOMINAL ANUAL.** El tipo de interés anteriormente fijado se revisará, al alza o a la baja, durante el resto de vigencia del préstamo SEMESTRALMENTE, en la forma expuesta en la CLAUSULA FINANCIERA TERCERA BIS. Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, el tipo de interés aplicable en cada periodo no podrá ser inferior a CUATRO ENTEROS POR CIENTO NOMINAL ANUAL ni superar el DOCE POR CIENTO NOMINAL ANUAL. Si del cálculo efectuado según el criterio de variación previsto en la CLÁUSULA FINANCIERA TERCERA BIS, resultarán unos tipos inferiores o superiores a los límites fijados anteriormente, se aplicarán estos últimos. ... Para la aplicación del tipo de interés se tomará como base el año de trescientos sesenta días. **TERCERA BIS. TIPO DE INTERÉS VARIABLE:** 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 **UN PUNTO**, al valor que tenga la **referencia interbancaria a un año ·EURIBOR A UN AÑO·**, correspondiente al segundo mes natural anterior a la fecha de revisión y redondeándose al octavo de punto más

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	11/29

cercano. A los efectos de este préstamo se entenderá por tal referencia la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo diario de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación ·EURIBOR·, de conformidad con lo previsto en la circular 7/1999 de 29 de Junio, del Banco de España, que modifica la número 8/1990 de siete de Septiembre, de dicho Banco. Referido índice se publica mensualmente en el Boletín Oficial del Estado. **Índices de referencia sustitutivos:** En el supuesto de que dejase de publicarse el índice de referencia anteriormente indicado, se tomará como tal, a los mismos efectos, el **TIPO MEDIO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A MÁS DE TRES AÑOS DE LAS CAJAS DE AHORROS**, correspondiente al segundo mes natural anterior a la fecha de revisión; se define referido índice ·el cual se publica mensualmente en el B.O.E.· como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por el conjunto de cajas de ahorros en el mes a que se refiere el índice. Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de Cajas, de acuerdo con la norma segunda de la circular 8/1990 del Banco de España de 7 de Septiembre, modificada por la circular 5/1994 de dicho Banco, de 22 de Julio. Se tomará pues, referido índice, incrementado en **DOSCIENTAS CINCUENTA MILÉSIMAS DE PUNTO**, y redondeándose al alza al cuarto de punto más cercano. Si en el mes antes citado dicho índice no hubiese sido publicado, se aplicará el **TIPO ACTIVO DE REFERENCIA DE LAS CAJAS DE AHORROS** correspondiente al tercer mes natural anterior a la fecha de revisión, redondeándose al octavo de punto más cercano. Dicho tipo se publica mensualmente en el Boletín Oficial del Estado. Referido TIPO ACTIVO DE REFERENCIA se define como el noventa por ciento, redondeado a octavos de punto, de la media simple correspondiente a la media aritmética, eliminando los valores extremos, de los préstamos personales formalizados mensualmente por plazos de un año a menos de tres años y a la media aritmética, eliminando los valores extremos, de los préstamos con garantía hipotecaria para adquisición de vivienda libre formalizados mensualmente por plazos de tres años o más. Los tipos utilizados en el cálculo de las medias serán los tipos anuales equivalentes, ponderados por sus respectivos principales, comunicados por las Cajas de Ahorros Confederadas al Banco de España para cada una de esas modalidades de préstamos y esos plazos,

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	12/29

en virtud de lo previsto en la norma segunda de la circular 8/1990 del Banco de España de 7 de Septiembre, modificada por la circular 5/1994 de dicho Banco, de 22 de Julio. Si dejaran de elaborarse y publicarse los tipos de referencia anteriormente indicados, se pacta expresamente que continuará aplicándose como tipo de interés del préstamo, el último que estuviera rigiendo para el mismo. Si posteriormente fuese reestablecido y publicado alguno de los anteriores, se aplicará referido tipo al préstamo en la forma pactada, al comienzo del periodo semestral inmediatamente posterior. Se hace constar en la misma escritura que motiva la presente que la entidad acreedora no efectuará ningún ajuste sobre el tipo que presente el de referencia adoptado, a efectos de determinar el interés nominal aplicable en cada periodo de vigencia del préstamo. Como se ha hecho constar en la cláusula financiera TERCERA precedente, tanto en el supuesto de que se aplique un tipo sustitutivo u otro de los previstos anteriormente, se pacta expresamente que el interés resultante no podrá superar el **DOCE POR CIENTO NOMINAL ANUAL** ni ser inferior al **CUATRO POR CIENTO NOMINAL ANUAL. Comunicación al prestatario del tipo de interés aplicable:** Con independencia de que el EURIBOR o el índice que se aplique en defecto de aquél, tomado como referencia para calcular el tipo de interés aplicable a cada periodo, incrementado con el diferencial constante ya citado en esta estipulación, se publique en el Boletín Oficial del Estado ·según el tipo de interés aplicable·, CAJASUR lo comunicará, a la parte prestataria también en el aviso de vencimiento de la amortización del préstamo en que operará el nuevo tipo de interés, o bien, en referido recibo, o si no fuera factible la emisión de dichos documentos, mediante comunicación dirigida a la parte deudora. La parte deudora podrá reclamar ante la Entidad acreedora, en un plazo de diez días a contar desde la comunicación del nuevo tipo de interés aplicable, si considerara que el nuevo tipo de interés comunicado no ha sido calculado de conformidad con lo pactado en la escritura que motiva este asiento. La Caja revisará el indicado interés y si lo estimara conforme, lo notificará a la parte prestataria, argumentándole la forma de cálculo. Contra esta notificación no cabrá ulterior reclamación. En cualquier caso, si la parte deudora no aceptara el nuevo tipo de interés, deberá comunicarlo por escrito a la Caja en un plazo de quince días, a contar desde la fecha prevista para la primera amortización en que comenzará a operar el nuevo tipo, debiendo cancelar el préstamo en el plazo máximo de un mes a contar desde su negativa, liquidándose este periodo al último tipo de interés aplicado. La cancelación anticipada prevista en este apartado devengará en favor de CAJASUR la comisión que, por este concepto, se establece en la cláusula "COMISIONES" del

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	13/29

documento que motiva la presente. Transcurrido el mes a que se refiere el apartado penúltimo precedente sin que la parte prestataria haya reembolsado el principal e intereses correspondientes, CAJASUR podrá considerarlos vencidos y ejercitar cualquiera de las acciones previstas en la escritura que motiva la presente para la reclamación total de la deuda. Si el prestatario no comunicare a la Caja, en el tiempo y forma indicados, su decisión respecto a la variación del tipo de interés, se entenderá que acepta el notificado por la Entidad acreedora, continuando en vigor el préstamo con aplicación del nuevo tipo. La Tasa Anual de Equivalencia correspondiente a los tipos de interés inicial es de **CUATRO ENTEROS Y TRESCIENTAS SETENTA Y UNA MILÉSIMAS POR CIENTO**. La T.A.E. ha sido calculada con arreglo a lo establecido en la Circular del Banco de España número 8/1990, de 7 de Septiembre, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 20 de Septiembre de 1.990, modificada por la Circular de dicho Banco número 5/1994 de 22 de Julio, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 3 de Agosto. En el cálculo de la T.A.E. no se incluyen los impuestos, honorarios notariales, derechos de Registro y Gestoría, ni seguros de construcción y daños o para garantizar la amortización del préstamo, salvo que respecto a estos últimos hayan sido exigidos por parte de CAJASUR como condición necesaria para la concesión del préstamo. La modificación del tipo de interés nominal dará lugar a la correlativa variación del tipo anual efectivo. Dicho tipo o coste efectivo remanente ·C.E.R.·, será comunicado al prestatario en los documentos de liquidación de la presente operación que se faciliten a la parte prestataria por CAJASUR. **CUARTA. COMISIONES Y GASTOS:** La parte deudora deberá satisfacer a CAJASUR, las comisiones que, a continuación se expresan: · Comisión de apertura sobre el capital del préstamo: UNO POR CIENTO. Dicha comisión se calcula sobre el nominal concedido y será pagadera, de una sóla vez, a la formalización del presente préstamo. · Comisión por cancelación total anticipada: UNO POR CIENTO. · Comisión por amortización parcial anticipada: UNO POR CIENTO. Referidas comisiones por anticipos totales o parciales de los pagos se calcularán sobre el nominal amortizado y se pagarán, de una sóla vez, cuando se produzca la amortización o cancelación anticipada. · Comisión por gestión de reclamación de cuotas impagadas: Se percibirá una comisión de **DIECIOCHO EUROS Y TRES CÉNTIMOS**, por la reclamación de cada cuota vencida que resulte impagada a su vencimiento. · Comisión por admisión, por parte de la Entidad acreedora, de subrogación de los sucesivos adquirentes de la/s finca/s hipotecada/s en los préstamos garantizados por la misma: UNO POR CIENTO, calculada sobre el capital pendiente de la deuda, la cual será satisfecha al solicitarse cada subrogación por el

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	14/29

respectivo adquirente de la respectiva finca hipotecada. Si la misma no se admitiera, le será reintegrada. · Comisión por modificación de condiciones del presente préstamo: UNO POR CIENTO, calculada sobre el principal adeudado del préstamo a la fecha de realización de dicha modificación de condiciones. Finalmente se cobrarán a la parte prestataria los gastos de la operaración mencionados en la clausula posterior, incluidos los correspondientes a servicios prestados directamente por la Entidad. **QUINTA. GASTOS A CARGO DEL PRESTATARIO: ... SEXTA. INTERESES DE DEMORA:** La parte prestataria incurrirá en mora de forma automática si dejase de pagar en cualquier vencimiento, la cantidad a su cargo por capital o intereses, en cuyo caso, además de la facultad de la Entidad acreedora de declarar vencido anticipadamente este préstamo, a tenor de lo establecido en la estipulación siguiente de la escritura que motiva este asiento, dará lugar a que las cantidades vencidas y no satisfechas devenguen sin necesidad de reclamación o aviso previo, intereses de demora desde la fecha del vencimiento impagado hasta su total cancelación, al tipo de interés nominal anual del **DIECIOCHO POR CIENTO**. ... Los intereses de demora se devengarán y liquidarán día a día y su importe será igual al cociente de dividir por treinta y seis mil el resultado de multiplicar la cuota vencida, sea de capital y/o intereses, por el tipo de interés de demora aplicable y por el número de días transcurridos desde aquél en que se produjo la falta de pago hasta el día en que se satisfaga el débito. **SEXTA BIS. RESOLUCIÓN ANTICIPADA DEL PRÉSTAMO:** La infracción por la parte deudora a cualquiera de las estipulaciones inscritas, especialmente las causas que, a continuación, 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 la hipoteca: **1) El impago de los intereses o de las cuotas de amortización a sus respectivos vencimientos. 2)** Si, ... durante el plazo de vigencia del asiento de presentación de la escritura que motiva este asiento, no se hubiesen cancelado registralmente las cargas, limitaciones o condiciones relacionadas en el apartado "CARGAS" de las fincas a gravar, o bien, si ingresasen en el Registro otras nuevas cargas, limitaciones, condiciones o actos dispositivos con prioridad registral respecto a la hipoteca que en el acto del otorgamiento la escritura que motiva la presente se constituye. **3)** Si se dejasen de pagar puntualmente la prima de los seguros de las fincas hipotecadas, las contribuciones e impuestos que correspondan a cada finca, los gastos de la Comunidad de Propietarios, o dejasen de abonarse cualesquiera otros que fueran

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	15/29

imputables por Ley o por el presente contrato a la parte deudora. **4)** ... **5)** Si se arrendase cualquiera de las fincas hipotecadas siempre que los correspondientes contratos no contuvieran cláusula válida de estabilización anual con arreglo al 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 más, no cubre la responsabilidad total asegurada, de conformidad con lo señalado en la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de 27 de Enero de 1.986 y 22 de Julio de 1.996, o bien, si la renta anual no cubre el importe de las amortizaciones por capital e intereses, de cada año. **6)** Si por cualquier circunstancia, sufrieren deterioro o merma los bienes hipotecados, que disminuyan su valor en más de un quince por ciento respecto al tipo fijado para la subasta, acreditándose tal disminución mediante tasación emitida por perito o Sociedad de Tasación imparcial, y la parte prestataria no ampliare la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre el valor de los bienes fijado para subasta y el préstamo que garantizan. **7)** ... **8)** ... **CLAUSULAS NO FINANCIERAS: PRIMERA. HIPOTECA:** En garantía de la devolución del capital prestado ascendente a **SETENTA Y DOS MIL EUROS**, del pago de sus intereses ordinarios de un año, calculados a estos efectos al tipo máximo del doce por ciento, ascendentes a un máximo de **OCHO MIL SEISCIENTAS CUARENTA EUROS**; de intereses de demora de dos años hasta una cantidad máxima de **VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS VEINTE EUROS**, calculados al tipo máximo del dieciocho por ciento; de una cantidad igual al cinco por ciento del principal del préstamo equivalente a una cantidad máxima de **TRES MIL SEISCIENTOS EUROS**, para asegurar el pago de comisiones a cargo del prestatario por razón de este préstamo; y de una cantidad igual al quince por ciento del capital prestado que se fija para costas y gastos, ascendente a un máximo de **DIEZ MIL OCHOCIENTOS EUROS**, en junto, por **CIENTO VEINTE MIL NOVECIENTOS SESENTA EUROS**, Don Rafael Arjona Montes y Doña Araceli Catena Parejo sin perjuicio de la responsabilidad personal, solidaria e ilimitada, de la parte prestataria, **CONSTITUYE HIPOTECA** a favor de CAJASUR, sobre la finca de este número. En la cantidad consignada para costas y gastos, se incluyen también cualquier otra relacionada con la conservación y efectividad de la garantía que correspondiese ser soportada por el prestatario, como las primas de los seguros de los bienes hipotecados, los gastos de comunidad y los impuestos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca. Esta/s hipoteca/s se extiende/n a 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,

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	16/29

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 adelante, 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 y utillaje que pueda serle incorporada en el futuro, aparezca o no registrada. ... **SEGUNDA. GENERALES: I.** ... **II.** ... **III.** ... **IV.** Queda obligada, asímismo, la parte deudora a conservar como un diligente padre de familia la/s finca/s que se hipoteca/n en la escritura que motiva este asiento, haciendo en ellas las obras y reparaciones necesarias para su conservación a fin de que no disminuya su valor, y poniendo en conocimiento de la Caja cualquier novedad dañosa o cualquiera otra circunstancia que pudiera perjudicar a la finca o limitar el pleno ejercicio del derecho de propiedad, facultando en este acto a la Caja, durante la vigencia de la operación, a inspeccionar el cumplimiento de lo señalado anteriormente. **V.** También se obliga la parte prestataria a tener asegurada en Compañía de notoria solvencia, la totalidad de la/s finca/s hipotecada/s, contra riesgo de daños, incluido el riesgo de incendio, en Compañía de notoria solvencia, durante toda la vigencia del préstamo en las condiciones establecidas en el artículo 8 de la Ley 2/1981, de 25 de Marzo de regulación del Mercado Hipotecario y en el artículo 30 del Real Decreto 685/1982, de 17 de Marzo que desarrolla la Ley citada, con expresa designación de CAJASUR como beneficiario del seguro. Debe recogerse como una de las condiciones de la póliza, la obligación del asegurador de notificar a CAJASUR la falta de pago de la prima o cualquier otra modificación o incidencia que afecte a referido seguro. En relación al seguro antes indicado la Caja queda en este acto facultada por la parte deudora para suscribir, en su caso, en nombre y por cuenta de la misma, la correspondiente póliza por la cuantía señalada en la tasación pericial de la/s finca/s hipotecada/s, así como para satisfacer por cuenta de aquélla las primas correspondientes a citados seguros, sin perjuicio de la facultad de resolución anticipada del préstamo prevista en la cláusula financiera sexta bis de la escritura que motiva la presente. **VI.** ... **VII.** ... **TERCERA. CESIÓN DE CRÉDITO:** CAJASUR se reserva la facultad de transferir a cualquier otra persona o Entidad todos los derechos, acciones y obligaciones dimanantes de este contrato, sin necesidad de tener que notificar la cesión o transferencia a la parte deudora en cada momento, la cual renuncia al derecho que, a tal efecto, le concede el artículo 149 de la Ley Hipotecaria. **CUARTA. PROCEDIMIENTO:** Vencido el crédito por cualquiera de las causas que se prevén en

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	17/29

la escritura que motiva este asiento, la Entidad acreedora, para hacer efectivos por la vía judicial el capital intereses y gastos que se la adeudaren, podrá ejercitar cualquiera de los procedimientos que la Ley señala y, en especial, el de ejecución directa regulado en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de Enero. Conforme a lo previsto en el artículo 685 de citada Ley a la demanda se acompañará la escritura que motiva la presente, así como los demás documentos a que se refieren el artículo 550 y, en sus respectivos casos, los artículos 573 y 574 de dicha Ley. A efectos procesales, los interesados valoran la/s finca/s hipotecada/s para que sirva de tipo en la subasta judicial, en **su total responsabilidad**. A los mismos efectos, la parte deudora señala como domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos el designado por el/los mismo/s anteriormente. CAJASUR podrá pedir en el momento procesal oportuno, la administración y posesión interina de las fincas hipotecadas para el caso de que se den los supuestos previstos en el artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o en la legislación general, con facultad de cobrar las rentas vencidas y no satisfechas y los frutos y rentas que fueren venciendo, para destinarlos a los gastos de conservación y explotación de los bienes y después a su propio crédito. **ACCIÓN EJECUTIVA:** Para el supuesto de que la entidad acreedora iniciase la acción ejecutiva tipificada en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de Enero, a la demanda ejecutiva se acompañará, la escritura que motiva la presente, documento o documentos en que se exprese el saldo resultante de la liquidación efectuada por el acreedor, extracto de las partidas de cargo y de abono y las correspondientes a la aplicación de intereses que determinan el saldo concreto por el que se pide el despacho de ejecución; el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura que motiva este asiento, así como la notificación efectuada con carácter previo al deudor ·y, en su caso, avalistas· de la cantidad exigible. En orden a la notificación prevista en el artículo 572 de la L.E.C., los deudores fijan como domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos el suyo propio anteriormente indicado y aceptan como medio válido de tal notificación telegrama o carta certificada con acuse de recibo enviada a través de Notario, o cualquier otro medio admitido en Derecho. **VENTA EXTRAJUDICIAL DE LA FINCA HIPOTECADA:** Sin perjuicio de lo establecido anteriormente sobre los procedimientos a ejercitar por la Caja en reclamación de la deuda, las partes convienen expresamente que la entidad acreedora podrá hacer efectivos sus derechos a través de la venta extrajudicial de la/s finca/s

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	18/29

hipotecada/s, con las formalidades previstas en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, a cuyo fin y conforme a lo establecido en el artículo 234 del Reglamento de la Ley Hipotecaria, se hace constar: a) Como domicilio de la parte hipotecante y/o deudora, a efectos de notificaciones, requerimientos y citaciones, el mismo que el señalado para el caso de la ejecución directa previsto en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. b) Se designa como valor en el que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo de subasta, el mismo que el señalado en la escritura para el de ejecución directa. c) Se designa a la Entidad acreedora con carácter irrevocable, como representante a los efectos de intervenir en el otorgamiento de la escritura de venta de los bienes hipotecados, de conformidad con el artículo 234 del Reglamento de la Ley Hipotecaria. **JURISDICCIÓN:** Sin perjuicio de aquellos procedimientos que tengan establecida legalmente una jurisdicción específica, los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Córdoba. **QUINTA. ... SEXTA. ... SÉPTIMA. ... OCTAVA. ... NOVENA: PETICIÓN DE COPIAS. ... DÉCIMA.** Los señores otorgantes aceptan y consienten el total contenido de la escritura que motiva este asiento y la representación de CAJASUR la hipoteca constituida a su favor. **UNDÉCIMA. IMPUESTOS: ... DUODÉCIMA. ...** En su virtud, **INSCRIBO** a favor de la **CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CORDOBA, su derecho de hipoteca sobre la finca de este número**, en los términos antes relacionados, **entre los que se incluye expresamente el pacto de vencimiento anticipado**. Así resulta del Registro y de la escritura de préstamo hipotecario otorgada en Lucena, el dieciocho de Diciembre del año dos mil dos, ante el Notario Don Enrique Amado Solís, cuya primera copia se presentó en esta Oficina por telefax a las doce horas y treinta y un minutos del día dieciocho de Diciembre último, según asiento número 1093 del Diario 124, y definitivamente el día veinticuatro de Diciembre último. Pagado el Impuesto y archivada la carta de pago. Lucena a ocho de Enero del año dos mil tres. Rubricado. Firma ilegible."

El asiento anteriormente copiado coincide a la letra con su original al que me remito.

QUINTO: Que la inscripción LITERAL de la novación de préstamo que motivó la inscripción **SEXTA** de la finca **2/11.050** de que se certifica es la siguiente, extendida en el folio **CIENTO NOVENTA Y SIETE** del libro **NOVECIENTOS DOS** del Ayuntamiento de Lucena, tomo **MIL DOSCIENTOS CUATRO** del Archivo, es la siguiente: "**URBANA. PARCELA OCHO: CASA UNIFAMILIAR** de dos plantas, construida sobre un SOLAR **sito en la carretera de Lucena a Loja, sin número marcado, kilómetro dos,** en Lucena, con fachada o frente a calle de nueva apertura sin número que va de

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	19/29

Norte a sur, es decir, de la carretera de Lucena a Loja a el camino de Priego, cuya restante descripción resulta de las inscripciones 1ª y 3ª de este número. REFERENCIA CATASTRAL: 9617605UG6491N0001WL. No consta su valor. **GRAVADA la finca de este número** con la HIPOTECA a favor del Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Córdoba, objeto de la anterior inscripción 5ª, que se MODIFICA por la presente, y SUJETA a las afecciones al pago de las liquidaciones caucionales del Impuesto que resultan de las notas extendidas al margen de sus inscripciones 1ª, 2ª y 3ª. No está arrendada. Ha obtenido la Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada. Don Rafael Arjona Montes y su esposa Doña María Araceli Catena Parejo adquirieron el pleno dominio de la finca de este número con carácter ganancial, por título de compra, según resulta de la inscripción 3ª de este número. Mediante escritura de préstamo hipotecario otorgada en Lucena, el dieciocho de Diciembre del año dos mil dos, ante el Notario Don Enrique Amado Solís, los citados cónyuges Don Rafael Arjona Montes y Doña Araceli Catena Parejo constituyeron hipoteca sobre el pleno dominio de la finca de este número a favor de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CÓRDOBA, en garantía de un préstamo que dicha entidad concedió a la entidad mercantil FÁBRICA DE MUEBLES ARJONA, S.L., en los términos que constan en la anterior inscripción 5ª. Y ahora mediante escritura otorgada en Lucena, el veintiocho de Abril del año dos mil nueve, ante la Notario Doña María del Carmen Bascón Berrios, número 723 de Protocolo, los citados cónyuges Don Rafael Arjona Montes y Doña Araceli Catena Parejo, mayores de edad, empresarios, casados en régimen legal de gananciales, vecinos de Lucena, [redacted], con D.N.I./N.I.F. 75.642.192-E y 75.679.814-Q, respectivamente, por sí; y además, el citado Don Rafael Arjona Montes, en nombre y representación, como Administrador Único de la entidad mercantil FÁBRICA DE MUEBLES ARJONA, SOCIEDAD LIMITADA, domiciliada en Lucena, [redacted], constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Lucena, el diecinueve de Diciembre de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario Don Joaquín Zejalbo Martín, número 1380 de Protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, en el tomo 1148, folio 145, hoja CO-11004, inscripción 1ª, con C.I.F. B-14459754, cargo para el que fue designado en virtud de la misma escritura constitucional antes reseñada, y cuyas facultades son suficientes a juicio de la Notario autorizante, han solicitado de la CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CORDOBA, cuyas circunstancias constan en la anterior inscripción 5ª, representada por Don Rafael Muñoz Jiménez, mayor de edad, empleado de banca, vecino de Lucena, Córdoba, [redacted], con D.N.I./N.I.F. 30.458.892-S, facultado en

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	20/29

virtud de poder que dicha entidad le tiene conferido mediante escritura otorgada en Córdoba, el treinta de Mayo del año dos mil siete, ante el Notario Don Carlos Alburquerque Llorens, número 3129 de Protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, en el tomo 1649, folio 153, hoja número CO-2423, inscripción 467ª, y cuyas facultades son suficientes a juicio del Notario autorizante, la interrupción del plazo de amortización y establecer un nuevo plazo de carencia de referido préstamo en DOCE MESES y un nuevo plazo de amortización, lo que dicha Caja ha accedido, lo que llevan a efecto de acuerdo con las siguientes **ESTIPULACIONES: PRIMERA.** Los otorgantes acuerdan interrumpir el periodo de amortización y establecer con efectos desde el día dieciocho de Marzo del año dos mil nueve un nuevo periodo de carencia de DOCE MESES, que finalizará el día dieciocho de Marzo del año dos mil diez. Durante este periodo de carencia sólo se abonarán intereses que serán satisfechos **por meses vencidos.** El tipo de interés aplicable al periodo de carencia, comprendido entre el día dieciocho de Marzo del año dos mil nueve hasta el dieciocho de Septiembre del año dos mil nueve será de **CINCO ENTEROS Y CINCUENTA CENTÉSIMAS POR CIENTO NOMINAL ANUAL.** *A* partir de dicha fecha, las partes convienen que el interés aplicable durante dicho periodo de carencia será el resultante de adicionar el diferencial constante **de TRES PUNTOS** al tipo de referencia pactado en la escritura que motivó la inscripción anterior inscripción 5ª, esto es, la **referencia interbancaria a un año EURIBOR A UN AÑO**, correspondiente al segundo mes natural anterior a la fecha de revisión y **redondeándose al octavo de punto más cercano. SEGUNDA.** Concluido el periodo de carencia, se establece un nuevo plazo de **AMORTIZACION de CIENTO OCHENTA MESES.** Como consecuencia de dicha modificación la fecha de vencimiento final el día DIECIOCHO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO. La T.A.E. resultante es de CINCO ENTEROS Y SEISCIENTAS VEINTIOCHO MILÉSIMAS POR CIENTO. **El nuevo tope máximo del tipo de interés es de DOCE POR CIENTO y el mínimo de CINCO ENTEROS Y CINCUENTA CENTÉSIMAS POR CIENTO.** Permanecen invariables las restantes estipulaciones contenidas en la escritura de préstamo que, por la presente se modifica, que no se vean alteradas por lo ahora pactado. **TERCERA.** CAJASUR percibirá en concepto de comisión por modificación de condiciones **VEINTICINCO CENTÉSIMAS DE PUNTO PORCENTUALES** calculado sobre el capital pendiente y pagadero de una sola vez tras la firma de la escritura. **CUARTA. ... QUINTA.** Quedan subsistentes, con las salvedades derivadas de las modificaciones introducidas en este documento, los restantes pactos y condiciones establecidos en la escritura de préstamo que motivó la anterior inscripción 5ª y, especialmente, la hipoteca constituida en garantía

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	21/29

del mismo. **SEXTA.** Los otorgantes aceptan el contenido de la escritura que motiva la presente. ... En su virtud, **INSCRIBO a favor de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CÓRDOBA, la MODIFICACION de la HIPOTECA que motivó la inscripción 5ª de este número,** en los términos antes relacionados. Así resulta del Registro y de la escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario antes citada; cuya primera copia autorizada electrónica exacta se presentó en esta Oficina a las doce horas y cincuenta y siete minutos del día veintiocho de Abril último, según asiento número 913 del Diario 148. Alegada la exención del Impuesto y archivada la carta de pago de la Autoliquidación. Lucena a quince de Junio del año dos mil nueve. Rubricado. Firma ilegible."

El asiento anteriormente copiado coincide a la letra con su original al que me remito.

SEXTO: Que la inscripción LITERAL de cesión de crédito que motivó la inscripción **DÉCIMA** de la finca 2/11.050 de que se certifica es la siguiente, extendida en el folio **CIENTO VEINTIOCHO** del libro **MIL TREINTA Y UNO** del Ayuntamiento de Lucena, tomo **MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES** del Archivo, es la siguiente: "**URBANA. PARCELA OCHO: CASA UNIFAMILIAR** de dos plantas, construida sobre un SOLAR **sito en la carretera de Lucena a Loja, sin número marcado, kilómetro dos**, en Lucena, con fachada o frente a calle de nueva apertura sin número que va de Norte a sur, es decir, de la carretera de Lucena a Loja a el camino de Priego, cuya restante descripción resulta de las inscripciones 1ª y 3ª de este número. La finca de este número NO SE HALLA EN ESTADO DE COORDINACIÓN CON EL CATASTRO INMOBILIARIO, a los efectos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, por no haber sido objeto de incorporación la base gráfica georreferenciada del inmueble. No consta su valor. **GRAVADA** con las HIPOTECAS a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba, objeto de las inscripciones 5ª, modificada por la inscripción 6ª, e inscripción 7ª, y **QUE SE CEDEN POR LA PRESENTE**; y con las HIPOTECAS a favor del BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A. objeto de las anteriores inscripciones 8ª y 9ª, y SUJETA a la afección al pago de la liquidación caucional del Impuesto que resulta de la nota extendida al margen de su inscripción 3ª. No está arrendada. Ha obtenido la Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada. Don Rafael Arjona Montes y su esposa Doña María Araceli Catena Parejo, adquirieron el pleno dominio de la finca de este número, con carácter ganancial, por título de compra, según resulta de la inscripción 3ª de este número. Mediante escritura de préstamo hipotecario otorgada en Lucena, el dieciocho de Diciembre del año dos mil dos, ante el Notario Don Enrique Amado Solís, número 1462 de protocolo, los

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	22/29

citados cónyuges Don Rafael Arjona Montes y Doña Araceli Catena Parejo constituyeron hipoteca sobre el pleno dominio de la finca de este número a favor de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CÓRDOBA, en garantía de un préstamo que dicha entidad concedió a la entidad mercantil FÁBRICA DE MUEBLES ARJONA, S.L., en los términos que constan en la inscripción 5ª. Por otra escritura otorgada en Lucena, el veintiocho de Abril del año dos mil nueve, ante la Notario Doña María del Carmen Bascón Berrios, número 723 de Protocolo, los citados cónyuges, y la CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CORDOBA, modificaron el préstamo en los términos que constan en la inscripción 6ª de este número. Por otra escritura de préstamo hipotecario otorgada en Lucena, el veintiocho de Abril del año dos mil nueve, ante la Notario Doña María Del Carmen Bascón Berrios, número 722 de Protocolo, los citados cónyuges, Don Rafael Arjona Montes y su esposa Doña María Araceli Catena Parejo, constituyeron sobre la finca de este número, la HIPOTECA a favor de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CORDOBA, objeto de la inscripción 7ª de este número. Con fecha **once de diciembre de dos mil diecinueve**, la citada entidad CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CORDOBA, hoy Cajasur Banco, S.A. y Kutxabank, S.A. como vendedores y la entidad PROMONTORIA LEZAMA DESIGNATED ACTIVITY COMPANY, como comprador, suscribieron un contrato de compraventa denominado "*CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UNA CARTERA DE CRÉDITOS CON Y SIN GARANTÍA HIPOTECARIA Y ACTIVOS INMOBILIARIOS*". En virtud de lo previsto en el Contrato de Compraventa, el Comprador compra también todos los derechos y privilegios accesorios a los Créditos Hipotecarios, en particular las garantías reales. El Contrato de Compraventa ha sido intervenido por el Notario de Madrid Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez con fecha diecinueve de diciembre de dos mil diecinueve, en virtud de póliza asentada a su libro registro de operaciones mercantiles. Las novaciones del contrato de compraventa original suscrita el día tres de abril de dos mil veinte y dos de julio de dos mil veinte, fueron elevadas a público en póliza intervenida por el mismo Notario el día dieciséis de septiembre de dos mil veinte, asentada en su libro registro de operaciones mercantiles, habiendo declarado las partes conocer íntegramente el Contrato de Compraventa, y que se ejecuta dicha escritura constituyendo un acto de ejecución de lo convenido, a efectos obligacionales, siendo así que los efectos reales o traslativos -de carácter inmobiliario- de dicha cesión son los que se concretan en la escritura que motiva este asiento. El Comprador manifiesta que tiene por objeto regular la cesión, a título de compraventa, convenida entre las Partes de la Cartera Global, entre los que se incluyen los Créditos Hipotecarios. Y ahora, por **escritura otorgada en Madrid, el diecisiete de diciembre de dos mil veinte,**

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	23/29

ante el Notario Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, número 2877 de su protocolo, las entidades Kutxabank, S.A., y **CAJASUR BANCO, S.A., Sociedad Unipersonal**, antes BBK BANK CAJASUR, S.A., Sociedad Unipersonal, domiciliada en Córdoba, Avenida Ronda de los Tejares, 18-24, y constituida el día veinte de Septiembre de dos mil diez, en escritura otorgada en Bilbao, el veinte de Septiembre del año dos mil diez, ante el Notario Don Vicente María del Arenal Otero, número 1.283 de Protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, Tomo 5157, Folio 31, Hoja BI-57221, inscripción 1ª, e inscrita en el Registro de bancos y banqueros del Banco de España con el número 0237. Su C.I.F. es el número A-95.622.841. Con fecha veintinueve de Diciembre de dos mil diez se ha formalizado escritura de Cesión Global de Activo y Pasivo de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba -CajaSur- como cedente, a favor de BBK Bank, S.A., Sociedad Unipersonal, como cesionario, otorgada ante el Notario de Córdoba, D. José-María Montero Pérez-Barquero, bajo el número 4.275 de su Protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, al Tomo 2.150, Folio 28, Hoja CO-2.423, inscripción 547ª, y en virtud de la cual Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba cede globalmente el activo y pasivo, transmitiendo en bloque todo su patrimonio por sucesión universal al cesionario, BBK Bank, S.A.U., comprendiendo dicha cesión la de todos los bienes, derechos y obligaciones del cedente. Ocupando BBK Bank, S. A. U., desde el día uno de Enero de dos mil once, fecha de la eficacia de la Cesión, la posición jurídica del Cedente, quedando desde entonces como única persona legitimada para la titularidad, administración y disposición de cualesquiera bienes y derechos, por cualquier título, de los que se posesiona y entendiéndose, desde la indicada fecha de eficacia de la Cesión, realizadas por BBK Bank, S.A.U., todas las operaciones relacionadas con el Negocio de la entidad cedente. Posteriormente, como consta reflejado en el mencionado testimonio, en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Bilbao, Don Vicente María del Arenal Otero, el día tres de Enero de 2011, bajo el número 3 de su protocolo general, inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al Tomo 5157, Folio 70, Hoja BI-57221, inscripción 18ª, se ha procedido al cambio de denominación de BBK Bank S.A.U. que ha pasado a denominarse BBK Bank CajaSur S.A.U.. Asimismo en virtud de la escritura autorizada ante el Notario de Bilbao, Don Vicente María del Arenal Otero, el día veinticinco de Abril de dos mil trece, bajo el número 629 de su protocolo general, inscrita el día 26 de abril de 2013 en el Registro Mercantil de Vizcaya al tomo 5348, folio 55, hoja número BI-57221, inscripción 93ª, se ha procedido nuevamente al cambio de denominación de BBK Bank CajaSur S.A.U. que ha pasado a denominarse CAJASUR BANCO, S.A.U.,

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	24/29

representada por **Don José Ramón Blázquez Cagigas**, mayor de edad, de nacionalidad española, casado, empleado de banca, con domicilio a estos efectos en Bilbao, [redacted] y titular del D.N.I./N.I.F. número 30.552.515-M, facultado en virtud de poder especial conferido a su favor por el Consejero Delegado de la compañía, Don Jose Alberto Barrena LLorente, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Bilbao, Don Vicente-María del Arenal Otero, el día doce de marzo de dos mil veinte, número 457 de orden de su protocolo, y cuyas facultades son suficientes a juicio del Notario autorizante, **CEDEN** y **TRANSMITEN** cada uno los créditos hipotecario de su respectiva titularidad, a la entidad mercantil de nacionalidad irlandesa denominada **PROMONTORIA LEZAMA DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**, -en adelante, el **Comprador-**, 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, y con N.I.F. N0074711C, que acepta y adquiere, en particular la hipoteca constituida sobre la finca de este número y varias más, representada por **Don Francisco de Asís Chaves Sanz**, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid [redacted], y con D.N.I.-N.I.F. número 07.219.720-C, en virtud de poder especial conferido por la compañía a su favor, a través de su representante legal con facultades de representación, Doña Mary Murphi, con documento de poder redactado a doble columna en inglés y español, ante el Notario de Dublín, Don James Jones, el día diez de septiembre de dos mil veinte, que consta debidamente legalizado y apostillado, obrando unido a dicho poder un certificado expedido por el Notario, Don James Jones, en el que expresamente: (i) certifica la vigencia y subsistencia de la compañía, (ii) legitima la firma de Doña Mary Murphi, y (iii) certifica que dicho señora, en su calidad de administrador de la compañía, tiene facultades de representación suficientes para conferir dicho poder, y (iv) que se han cumplido todas las formalidades por ley, siendo sus facultades suficientes a juicio del Notario autorizante, quedando el Comprador subrogado en la posición de acreedor hipotecario bajo dichos derechos de crédito. El precio individualizado que han acordado para la compraventa de los derechos derivados de los Créditos Hipotecarios es el que se indica en el documento que se inserta en la escritura que motiva este asiento. El precio de la transmisión de la Cartera Global, esto es, el que percibirán los Vendedores como contraprestación de la transmisión de la Cartera Global, es fijo, conjunto y único y asciende a la cifra total de **VEINTISEIS MILLONES**

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	25/29

SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DOCE EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS ·el "**Precio de la Cartera**", del que resulta que los crédito que gravan la hipoteca objeto de su inscripción 5ª, es por el precio de **un euro**, y para la hipoteca de la inscripción 7ª, el precio de **treinta y dos mil novecientos veintisiete euros con cincuenta y un céntimos**. 2.- El Precio de los Créditos Hipotecarios se efectúa conforme al siguiente esquema: B.1) una cantidad de QUINIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS DIECISEIS EUROS CON NOVENTA Y CINCO CENTIMOS, por compensación con los importes cobrados por los Vendedores en relación con los Créditos Hipotecarios desde la Fecha de Corte hasta la Segunda 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 la fecha de otorgamiento que motiva este asiento, 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 Segundo Cierre·, (a) el precio de los créditos sin garantía hipotecaria; y (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 del otorgamiento de la escritura que motiva la presente; y (c) los gastos asociados a determinados inmuebles transmitidos por Kutxabank en el día de hoy 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 TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y CUATRO CENTIMOS, más el IVA aplicable de SIETE MIL TRESCIENTOS CINCO EUROS CON SESENTA Y UN CENTIMOS. Adicionalmente, de conformidad con lo previsto en la Tercera Novación, los Vendedores deben abonar a LoanCo un importe de CIENTO CINCUENTA MIL EUROS en concepto de indemnización acordada por las Partes en cumplimiento de lo previsto en la Cláusula 7.7.5 del Contrato de Compraventa

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	26/29

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 Segundo Cierre a su plena conformidad, otorgando por la presente la más completa y eficaz carta de pago, salvo buen fin de las indicadas transferencias. 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 el derecho real de hipoteca 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 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. En su virtud, **previa inscripción de las hipotecas primeramente a favor de BBK BANK CAJASUR, S.A.U.**, por título de cesión de derechos y por último **a favor de CAJASUR BANCO, S.A.U.**, por título de cambio de denominación, **INSCRIBO** los derechos reales de las **hipotecas** objeto de las inscripciones 5ª, modificada por su inscripción 6ª, e inscripción 7ª de este número, a favor de la entidad **PROMONTORIA LEZAMA DESIGNATED ACTIVITY COMPANY**, por título de cesión de crédito. Así resulta del Registro y de la escritura de cesión de créditos antes citada; cuya primera copia autorizada electrónica exacta se presentó en esta oficina a las quince horas y dos minutos del día veintiuno de diciembre último, según asiento número 431 del Diario 164, al margen del cual se indicarán las operaciones relativas a cuatro fincas más. Pagado el impuesto y archivada la carta de pago. Lucena a veintidós de febrero de dos mil veintiuno. Rubricado. Firma ilegible."

El asiento anteriormente copiado coincide a la letra con su original al que me remito.

SÉPTIMO: Que la **HIPOTECA** a favor de la entidad **LA CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CÓRDOBA**, anteriormente indicada y que motivó la **inscripción 5ª de la finca 2/11.050 de que se certifica**, novada por la inscripción 6ª, **cuyo crédito se ha cedido a PROMONTORIA LEZAMA DESIGNATED ACTIVITY COMPANY, según la inscripción 10ª, se halla SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR.**

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	27/29

OCTAVO: Se hace constar que al margen de la inscripción **5ª de dicha finca 2/11.050 de que se certifica**, se ha puesto la nota de expedición de esta certificación de cargas.

NOVENO: En el día de hoy quedan extendidas las pertinentes comunicaciones a los titulares de derechos posteriores a los del actor, las cuales se remiten por correo certificado a sus destinatarios, las cuales están pendientes de que se compruebe su efectividad.

Y no habiendo otro extremo de que certificar, sin que al cierre del Diario a fecha dieciocho del mes actual, exista presentado, pendiente de despacho, documento alguno que condicione o modifique lo anteriormente expresado, expido la presente antes de la apertura del Diario del día de hoy, en el lugar, fecha y firma que consta en el Código de Validación electrónica de este documento.

HONORARIOS Y SUPLIDOS IVA INCLUIDO: .- €UROS NUMEROS 1-3 y 4 DEL ARANCEL

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:

1. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma 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.

2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

3. 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.

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	28/29

4. 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.

5. 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.

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 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 MARÍA TERESA ZAPICO DÍAZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE LUCENA 1 a día diecinueve de abril del dos mil veintitrés.

(*) C.S.V. : 21400927FC6DC21D

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: OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9

Código:	OSEQR49C5UKB9VJ7L5A93JNPB4ZGV9	Fecha	30/05/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	29/29