REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOJÁCAR
Avenida del Mar, Centro Comercial
Marina de La Torre, Locales 8-12
04638 – MOJACAR (ALMERIA)

ENTRADA 5646/2026
ASTO 3119 - 2026
INCIDENCIAS MÁS RELEVANTES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL: PRESENTADO 05/05/2026, APORTADA DOCUMENTACIÓN 07/05/2026, PRORROGADO 12/05/2026, CALIFICADO DEFECTUOSO 12/05/2026, DESPACHADO 12/05/2026, SALIDA DEFINITIVA 13/05/2026

NÚMERO ENTRADA: 5646/2026; PETICIÓN Nº: **3247**
SOLICITANTE: **CENTRO DE ASESORIA HIPOTECARIA, S.L.**

DON JOSÉ RAMÓN ALCONCHEL SÁIZ-PARDO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE MOJÁCAR, PROVINCIA DE ALMERIA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE GRANADA.

CERTIFICO: Que para dar cumplimiento al precedente mandamiento expedido por duplicado, por la **SECCIÓN CIVIL Y DE INSTRUCCIÓN DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA Nº 4 DE VERA, en los AUTOS DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA NÚMERO 256/2023,** con fecha 23/04/2026, he examinado en todo lo necesario los libros del Archivo del Registro de mi cargo, de los cuales resulta:

Que la **DESCRIPCIÓN** de la FINCA DE Nº: 10165, según la inscripción 1ª, folio 11, libro 108, es la siguiente: **URBANA: ENTIDAD ONCE.- Vivienda** en planta segunda, señalada como C-2-Derecha, de un edificio localizado en Carboneras, Almería, avenida del Faro de Mesa Roldán. Tiene acceso por la escalera C y ascensor comunes del edificio. Extensión: Noventa y dos metros con treinta y tres decímetros cuadrados construidos, ochenta y dos metros con noventa y cinco decímetros cuadrados útiles; más una terraza a su frente en el nivel 2A de ocho metros con setenta y cinco decímetros cuadrados. Linderos: Norte, entidad doce; Sur, entidad diez; Este, zona de retranqueo; y Oeste, finca matriz. **Cuota:** Cinco enteros por ciento.

Por nota de fecha 26 de Junio de 2006, al margen de la inscripción 1ª, consta la TERMINACIÓN DE LA OBRA.-

Referencia catastral: No consta.-

Estado de coordinación gráfica con el Catastro: **No consta.** Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro (art. 10.4 de la Ley Hipotecaria). La constancia en su caso de la referencia catastral no implica la correspondencia de su descripción con la que aparece en el Catastro, ni exceso o defecto de cabida, ni modificación de linderos, sino sólo un dato descriptivo más que ayuda para la localización de la finca en un entorno o zona

determinados (Resolución de la D.G.R.N. de 2 de junio de 2012).-

Que dicha finca se encuentra **INSCRITA a favor de** BORJA CUAN-RUIZ, con nacionalidad de Estados Unidos de America, con N.I.E. X2256564B, mayor de edad, soltero, con domicilio en Estados Unidos de America, Calle Townsend Street, San Francisco, 88, es titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca con CARACTER PRIVATIVO,según la inscripción 4ª, de fecha 16 de agosto de 2006, al folio 11, del Libro 108 del término municipal de Carboneras, Tomo 1282 del Archivo, y en virtud de la escritura de Comp-Sub-Mod otorgada en Carboneras, ante Don VICENTE MARTORELL GARCÍA con número de protocolo 900, el 05 de julio de 2006**, última inscripción de dominio vigente.-**

Que la citada finca se encuentra **gravada** con las siguientes **CARGAS**:

- **HIPOTECA**: Según la Inscripción 3ª, de fecha 15 de abril de 2004, al folio 11, del Libro 108, Tomo 1282, del término municipal de Carboneras y en virtud de la escritura otorgada en Carboneras, ante Don VICENTE MARTORELL GARCÍA, con número de protocolo 370, el 11 de marzo de 2004, está gravada con una HIPOTECA, a favor de la entidad Banco Popular Español, S.A, **que se halla subsistente y sin cancelar**, cuyo contenido literal es el siguiente: La Entidad ***PROMOCIONES JUDIALBER SL***, dueña de la totalidad de esta finca en pleno dominio por los títulos que constan en la inscripción 1ª, la hipoteca a favor de la Entidad **"Banco Popular Español, S.A."**, a cuyo favor INSCRIBO su derecho de **hipoteca**, sobre esta finca, que queda respondiendo de: a.- el total importe de la obligación por **principal** que asciende a la cantidad de CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL CUARENTA Y CINCO EUROS, b.- el importe de **DOS** años de **intereses ordinarios al SIETE COMA VEINTICINCO POR CIENTO anual**, máximo previsto en letra g del apartado tres.cuatro de la cláusula primera de la extensa que se dirá. c.- el importe de **DOS** años de intereses de demora al tipo máximo reflejado en el **apartado seis** de la Cláusula primera, de la extensa que se dirá. d.- una cantidad adicional de VEINTE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS para **costas** y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario. **Tasación.** A los efectos procesales y para que sirva como tipo en la ***subasta*** que corresponda, se tasa cada una de las fincas que se hipotecan en el importe de la ***responsabilidad por principal***.- La extensa es la inscripción 3ª de la finca **10.166**, folio 12, de este mismo libro, **La extensa es la inscripción 3ª de la finca 10.166, folio 12, de este mismo libro, cuyo contenido literal es el siguiente**: La Entidad ***PROMOCIONES JUDIALBER SL***, con domicilio en Carboneras, Calle Constitución, número dos, inscrita en el Registro Mercantil de Almería, al tomo 633, sección 8ª, folio 188, hoja AL-15917, CIF B04389706, es dueña de la totalidad de esta finca en pleno dominio, por los títulos que constan en la inscripción 1ª.-La entidad **"Banco Popular Español, S.A."**, domiciliado en Madrid, calle Velázquez, treinta y cuatro, constituida en escritura autorizada por el Notario de Madrid Don José Toral y Sagristá, el día 14 de Julio de 1926, modificado su nombre por el actual, en escritura autorizada por el Notario de Madrid Don José Gastalver Gimeno, el día 8 de Marzo de 1947,inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 8601, folio 138, hoja M-2715, con C.I.F. A-28000727, otorga al promotor la **Entidad "Promociones Judialber, S.L." treinta y tres** préstamos, cuya suma total es de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL EUROS,**con destino a la construcción de ésta y treinta y dos fincas más. La parte prestataria confiesa haber recibido a su satisfacción el importe de los citados préstamos. **Dos.-** Plazo de amortización: **Dos.uno**.- Vencimiento y amortización: El plazo improrrogable de duración máxima del préstamo es por todo el tiempo que media hasta el **4 DE AGOSTO DE 2030,** que coincidirá con el último pago de amortización, siendo el primero el día **4 DE AGOSTO DE 2006**. Este plazo de duración se entenderá dividido en **dos periodos**: a.- **PERIODO DE CARENCIA**: Se extenderá desde la fecha

de la escritura que se registra, hasta la más próxima de las dos siguientes: el primer día 4 de mes en que deba practicarse liquidación, siguiente a la fecha en que sea otorgada la escritura pública de compra venta, por la que el prestatario promotor transmita a terceros las respectivas fincas hipotecadas. -el 4 de febrero de 2006.-b.- **PERIODO DE AMORTIZACION**: Se extenderá por un **plazo de CUARENTA Y NUEVE SEMESTRES**, a contar desde la fecha correspondiente al vencimiento del periodo de carencia conforme a lo previsto en esta estipulación. La finalización del periodo de amortización determinará en cada caso la fecha de vencimiento y cancelación total del préstamo. **Dos.dos.**- Pago de débitos: A.- Periodo de carencia: Durante el periodo de carencia la parte prestataria abonará **SEMESTRALMENTE** mediante adeudo en cuenta, que se efectuará los días **CUATRO DE AGOSTO Y CUATRO DE FEBRERO, correspondientes,** el importe de los intereses devengados, día a día, durante dicho periodo, por razón de las cantidades dispuestas de la cuenta especial por el prestatario, calculados al tipo de interés resultante de la aplicación del apartado Tres de la cláusula Primera. En tanto no se produzcan las subrogaciones de los adquirentes de las fincas hipotecadas en los diferentes préstamos, se practicará una única liquidación por todos los préstamos a cargo de un mismo prestatario. B.- Periodo de amortización: La amortización del principal de cada préstamo, así como el pago de sus intereses, se llevará a efecto mediante el pago de **CUARENTA Y NUEVE CUOTAS SEMESTRALES** de vencimientos consecutivos los días **4 DE CADA MES DE FEBRERO Y AGOSTO,** siguientes a la finalización del periodo de carencia, según lo previsto en la letra anterior. El importe inicial de la cuota de amortización al tipo que correspondería actualmente seria de **CIENTO OCHENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y OCHO CENTIMOS DE EURO,** por cada seis mil diez con doce euros de capital prestado.- El mencionado importe de las amortizaciones podrá variar al alza o a la baja de acuerdo con las modificaciones que experimente el tipo de interés inicialmente pactado para este periodo. A tales efectos será de aplicación la siguiente fórmula matemática: Cuota de intereses: "I = (C x i)/n"; Cuota de amortización de principal: "(1+i/n)m 1)"; siendo I= Intereses devengados, C= Capital pendiente del préstamo en el periodo de liquidación, i= Tipo de interés anual en tanto por uno, n= Número de cuotas al año, y m= Número de reembolsos pendientes; y la Cuota Periódica = I + A. **Dos.tres.-** Amortización anticipada: La parte deudora podrá hacer pagos anticipados a cuenta del capital, haciéndolos coincidir con la fecha establecida para el vencimiento de cualquiera de las liquidaciones periódicas. Los pagos anticipados serán en cantidad no inferior a la resultante de sumar la totalidad de las cuotas de amortización pagaderas en un año, o si fuere menor, la cantidad que faltare para la total amortización del capital e intereses devengados y no percibidos. Dichas entregas parciales se conviene sean aplicadas, en primer lugar, al reintegro de las costas y gastos suplidos por el Banco, en segundo lugar al pago de los intereses de demora, en tercer lugar al pago de los intereses ordinarios y, finalmente, podrán ser aplicados, a opción de la parte prestataria, a reducir el importe de las cuotas o a acortar el plazo de amortización del préstamo. **Tres.- Intereses:** Los intereses y las amortizaciones serán liquidados y abonados por la parte prestataria conforme queda pactado en los apartados **dos y tres** de esta cláusula. El cálculo de intereses se efectuará de acuerdo con la fórmula: "Interés= (C.R.T.)/36000"; donde: C= Principal del préstamo pendiente de amortizar; R= Tipo de interés nominal anual; T= Periodo de tiempo transcurrido desde la anterior liquidación o desde la formalización de la operación en el caso de la primera liquidación -en días-. **Tres.uno.-** Tipo de interés inicial: Desde la fecha de formalización de la escritura que se registra, el capital de los préstamos devengará, día a día, sobre las sumas dispuestas y no reembolsadas y hasta la amortización final de los mismos, los intereses que a continuación se indican, los cuales serán variables con excepción del primer periodo de interés, en el que se devengarán intereses a un tipo fijo: Hasta el **cuatro de agosto de dos mil cinco** se aplicará el tipo de interés nominal del **TRES CON CINCUENTA por ciento anual. Tres.dos.-** Variación del tipo de interés

C.S.V. : 20402308C7A381B2

inicial: A partir de la fecha antes indicada el tipo de interés anual aplicable a las liquidaciones que se produzcan se determinará de la siguiente forma: -*Durante el periodo de carencia*: mediante la **adición de** un margen o diferencial de **UN PUNTO porcentual al tipo de interés de referencia**. -*Durante el periodo de amortización*, mediante la adición de un margen o diferencial de U**N PUNTO porcentual al tipo de interés de referencia. Tres.dos.uno.** A estos efectos se establece como tipo de interés de referencia EL TIPO INTERBANCARIO A UN AÑO **-EURIBOR**- publicado mensualmente en el BOE. Aunque el tipo de interés de referencia corresponda a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la del préstamo objeto de este contrato, no se efectuará ningún ajuste o conversión en el tipo de interés de referencia antes de calcular el tipo de interés aplicable. En el caso eventual de que dicho tipo de interés de referencia dejara de publicarse definitivamente se aplicará como índice sustitutorio el **Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda** libre concedidos por los Bancos y publicado mensualmente en el B.O.E. como índice o tipo de referencia oficial.- Se entenderá que dicho tipo de interés de referencia ha dejado de publicarse definitivamente por la no aparición en el B.O.E. de tal tipo de referencia durante tres meses consecutivos computados de fecha a fecha y que uno de ellos fuera base para la referencia. **Tres.tres.-** Limite a la variación del tipo de interés aplicable. No obstante lo previsto en los apartados anteriores, se acuerda y pacta expresamente por ambas partes, que el tipo de interés nominal anual mínimo aplicable en este contrato será del **TRES COMA CINCUENTA POR CIENTO. Tres.Cuatro.** Revisión del interés pactado: Serán de aplicación las siguientes reglas en orden a la fijación del tipo de interés de referencia y del tipo de interés aplicable al segundo y posteriores periodos de interés: a.- A tal efecto, el segundo y posteriores periodos de interés del préstamo tendrán una duración, de doce meses, computados desde el **CUATRO DE AGOSTO** de un año hasta la misma fecha del año siguiente. b.- Para dichos segundo y posteriores periodos, el tipo de interés a aplicar será el que resulte de esta misma cláusula, tomando como tipo básico de referencia el último publicado el segundo día hábil anterior a la fecha de revisión. c.- Salvo en los casos en los que, por disposición legal, esté relevado de hacerlo, el Banco comunicará a la parte prestataria, por cualquier procedimiento escrito, el nuevo tipo de interés aplicable a la operación, con carácter previo a su aplicación, entrado en vigor el nuevo tipo en la fecha de revisión indicada anteriormente. d.- Si la parte prestataria no aceptara el nuevo tipo de interés, deberá comunicarlo por escrito al Banco en un plazo de diez días naturales desde la fecha de la notificación, debiendo cancelar el préstamo en el plazo máximo de un mes a contar desde su negativa, liquidándose también este periodo al tipo que se le venía aplicando. e.- Transcurrido el mes indicado en el párrafo anterior sin que la parte prestataria haya reembolsado el principal y los intereses correspondientes, el Banco podrá considerar vencido definitivamente el contrato, quedando expeditas para el Banco las acciones que se derivan del mismo y que se reflejan en la cláusula Tercera. f.- Se pacta expresamente que si por cualquier razón el prestatario no comunicara, o el Banco no recibiera, en tiempo y forma indicados, su decisión al respecto, se entenderá que acepta el tipo de interés comunicado por el Banco, continuando en vigor el presente préstamo con aplicación del nuevo tipo. g.- El tipo máximo de interés a aplicar será el **SIETE COMA DOSCIENTOS CINCUENTA POR CIENTO ANUAL.** h.- Como consecuencia de la revisión del tipo de interés, el importe de las nuevas cuotas comprensivas de interés y de amortización será el resultante de aplicar el nuevo tipo de interés al capital pendiente hasta el vencimiento del préstamo, sin perjuicio de las nuevas modificaciones que puedan corresponder por aplicación de esta cláusula. **Tres.cinco.-** Fecha de inicio de devengo de los intereses y su periodicidad: Desde la fecha de formalización de la escritura que se registra, los intereses se devengarán diariamente sobre las sumas dispuestas y no reembolsadas, liquidándose los días **CUATRO DE AGOSTO Y CUATRO DE FEBRERO DE CADA AÑO**, de conformidad con lo establecido en el presente apartado. **Tres.seis.-** Número de días del año para periodos de liquidación inferiores al año: Para

C.S.V. : 20402308C7A381B2

realizar el cálculo de intereses devengados durante periodos inferiores a un año se considerará que el año tiene trescientos sesenta días. **Cinco.- Gastos y obligaciones a cargo del prestatario: Cinco.dos.-** Obligaciones de la parte deudora para asegurar la conservación y efectividad de la garantía: Cinco.dos.uno.- Del promotor prestatario: Cinco.dos.uno.uno.- Destinar el importe de los préstamos a la construcción de las fincas que se hipotecan. Destinar asimismo a dicha construcción los recursos propios que sean necesarios. Cinco.dos.uno.dos.- Realizar la construcción conforme al proyecto de ejecución presentado al Banco. Cinco.dos.uno.tres.- Acreditar que se mantiene la viabilidad del proyecto en cualquier momento en que el Banco lo requiera. Cinco.dos.uno.cuatro.- Presentar en el Registro de la Propiedad dentro del término de tres meses, contado desde la terminación de las obras, Acta Notarial que incorpore la certificación expedida por el Técnico Director de las obras, de finalización de las obras conforme al proyecto aprobado. Cinco.dos.dos.- Del promotor hipotecante y, en su caso, de los adquirentes de las fincas: Cinco.dos.dos.uno.- Tener aseguradas las fincas que se hipotecan contra el riesgo de incendios y daños, de tal manera que la suma asegurada coincida con el valor máximo de reconstrucción a nuevo de la finca siniestrada que al respecto se fije. Cinco.dos.dos.cuatro.- No celebrar contratos de arrendamiento cuando pactándola la renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un cincuenta por ciento más, no cubra la responsabilidad total. **Seis.-** Mora: La parte deudora incurrirá en mora automáticamente sin necesidad de intimación o reclamación alguna, si dejase de pagar al vencimiento correspondiente, cualquier cantidad a su cargo por las obligaciones dinerarias dimanantes de la escritura que se registra. En caso de demora de la parte prestataria en el pago de dichas sumas, se pacta expresamente, conforme a los artículos 316 y 317 del Código de Comercio, un interés de demora calculado añadiendo **CUATRO PUNTOS** al tipo de interés ordinario que resulte de aplicación en tal momento, de acuerdo con lo establecido en los apartados cuarto y quinto de esta cláusula, que se liquidará voluntariamente por la pate prestataria en cualquier momento o conjuntamente con una liquidación de intereses ordinarios. El tipo máximo del interés de demora a efectos hipotecarios será del **ONCE CON VEINTICINCO POR CIENTO anual. Siete.**- Supuestos de **vencimiento anticipado**.- **Siete.uno.-** Principales supuestos de vencimiento anticipado: No obstante la fecha de vencimiento establecida para este contrato en el apartado segundo de la cláusula Primera, se pacta expresamente que el prestatario perderá el derecho a utilizar el plazo y la entidad acreedora podrá declarar vencido/s el/los presente/s préstamo/s y reclamar anticipadamente la devolución del capital prestado, o en su caso, de la parte del mismo no amortizada, intereses, demoras y demás gastos pactados, y exigir todo ello judicial o extrajudicialmente, ejercitando las acciones correspondientes, incluso en su caso la acción hipotecaria, en los siguientes supuestos: **Siete.uno.uno.-** Por falta de pago a sus vencimientos de cualquier cuota de amortización de capital y/o intereses a que se refiere esta cláusula Primera. **Siete.uno.tres.**- Si apareciesen cargas no mencionadas en la escritura que se registra que afecten a la propia finca hipotecada y sean preferentes a la hipoteca que se constituye o se trate de la existencia de contrato de arrendamiento o de una situación posesoria anteriores y distintos de lo declarado en esta escritura o posteriores y contrarios a lo pactado en sus cláusulas. **Siete.uno.cuatro.-** Cuando la parte deudora incumpliera alguna de las obligaciones contenidas en el apartado Cinco.dos de la cláusula primera. En los supuestos del apartado 5.2.2.3 de la cláusula primera, procederá la resolución cuando alguna de las fincas hipotecadas sufriera deterioro o merma que disminuya su valor en más de un veinte por ciento respecto del tipo fijado para subasta, y la parte prestataria o el propietario, en su caso, no ampliara la hipoteca a otros bienes suficientes. **Siete.uno.seis.**- Si transcurridos **DOS AÑOS** desde la fecha de la escritura que se registra no se hubiese finalizado la construcción de los inmuebles sobre los que se constituye garantía hipotecaria e inscrito en el Registro de la Propiedad la terminación de la obra. **Siete.uno.siete.-** Si fuera revocada,

suspendida o anulada la Licencia de obras para cuya financiación se concede el préstamo. **SEGUNDA.- HIPOTECA.- Uno.- Constitución:** Sin perjuicio de su responsabilidad personal, solidaria cuando proceda, y universal, **PROMOCIONES JUDIALBER, S.L. constituye** primera hipoteca sobre la finca de este número, a favor del Banco Popular Español, S.A., que la acepta, *representado por Don Alejandro Egea Prefasi*, soltero, NIF 34.789.188-D y por *Don Eduardo Cortés de los Ríos,* casado con NIF 27.491.644-C, ambos mayores de edad, con domicilio en Carboneras, calle Sorbas, número veinticinco, en representación voluntaria, como apoderados mancomunados, de la citada entidad, facultados en virtud de escrituras de poder autorizadas por los Notarios de Madrid Don Antonio Huerta Trólez, el 29 de septiembre de 2003 Don Francisco Javier Die Lamana, el 16 de enero de 1995, respectivamente, ambas debidamente inscritas en el Registro Mercantil de Madrid.-La hipoteca cubrirá: a.- El total importe de la obligación por **principal**, que asciende a la cantidad de **CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL CUATRO EUROS**.- b.- El importe de **dos años** de **intereses ordinario**s, al **SIETE COMA CINCUENTA POR CIENTO anual**, máximo previsto en la letra g del apartado tres.cuatro de la cláusula primera de la escritura que se registra.-c.- El importe de **dos años** de **intereses de demora** al tipo máximo reflejado en el apartado seis de la cláusula primera. d.- Una cantidad adicional del **VEINTIUN MIL NOVECIENTOS UN EUROS**, para **costas** y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario. Dos.- **Extensión:** La hipoteca se extiende a las accesiones naturales, mejoras, elevación de edificios, indemnizaciones debidas al propietario por razón del inmueble hipotecado, siempre que el hecho que las motiva haya tenido lugar después de la constitución de la hipoteca, objetos muebles colocados permanentemente en la finca para su servicio que no puedan separarse sin deterioro y a los excesos de cabida que se hayan hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción de la hipoteca. Por pacto expreso se extiende a cualquier clase de agregación de terrenos, a las nuevas construcciones de edificios sobre el inmueble hipotecado, a objetos muebles colocados permanentemente en las fincas hipotecadas que puedan separarse sin deterioro, frutos, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, y las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigir el cumplimiento de la obligación garantizada. Sin embargo, la hipoteca no se extiende a las nuevas construcciones ni a las mejoras que no sean de reparación, seguridad o transformación, ni a los muebles colocados permanentemente que hayan sido costeados por el nuevo dueño, tercer poseedor, ni a los frutos pendientes y rentas vencidas que le pertenezcan, si bien, cuando el tercer adquirente se subroga en la responsabilidad hipotecaria y en la obligación personal garantizada, la hipoteca le afectará en los mismos términos que al primitivo deudor. TERCERA.- SUPUESTOS DE **INTERVENCION JUDICIAL Y EJECUCION EXTRAJUDICIAL**: **Dos.- Acciones:** La Entidad acreedora podrá ejercitar la acción hipotecaria o la personal por cualquiera de los procedimientos legales. La acción personal se ejercitará por el procedimiento de ejecución dineraria previsto en el título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras que la acción hipotecaria se podrá ejercitar bien por el procedimiento ejecutivo para exigir el pago de las deudas garantizadas por hipoteca previsto en el título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades de su capítulo V, bien por el procedimiento de venta extrajudicial previsto en el artículo 129 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario, sirviendo en todos los casos como título para la ejecución la escritura que se registra. **Tres.- Procedimiento de ejecución extrajudicial**: La Entidad acreedora podrá acudir al procedimiento de ejecución extrajudicial previsto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario con las modificaciones introducidas en el mismo por el Real Decreto 290/92, de 27 de Marzo, designando a estos efectos mandatario para otorgar en su caso la escritura de venta en representación del hipotecante, a la propia Entidad acreedora, por quien podrá actuar cualquiera de sus apoderados con facultades para conceder préstamos hipotecarios o para

C.S.V. : 20402308C7A381B2

enajenar por precio bienes inmuebles, sirviendo en todos los casos como título para la ejecución la escritura que se registra. En el caso de que la Entidad acreedora acuda a la ejecución extrajudicial, el DOMICILIO para la práctica de los requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar y el VALOR DE TASACION de las fincas hipotecadas serán, respectivamente, los establecidos en los apartados cuatro y cinco de esta cláusula. **DOMICILIO:** Se señala como **domicilio legal** para la práctica de los requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar, *el suyo indicado.* **Cinco.- TASACION:** A los efectos procesales y para que sirva como tipo en la subasta que corresponda, tasan la finca que se hipoteca en el importe de la responsabilidad por principal a que se refiere la letra a del apartado Uno de la cláusula Segunda de la escritura que se registra.-**Seis.- Administración y posesión interina:** Para los casos previstos en las Leyes Hipotecaria y de Enjuiciamiento Civil, el hipotecante concede a la ejecutante la administración y posesión interina de la finca hipotecada, con expresa facultad para administrarla y aplicar sus frutos y rentas al pago de costas, intereses y capital del préstamo, cantidades anticipadas por la Entidad acreedora y sus intereses y al de los gastos de conservación y explotación de las fincas, incluidos los honorarios de administración que sean procedentes. **QUINTA.- Cesión del crédito:** La Entidad acreedora 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 al deudor, quien renuncia al derecho que al efecto le concede el artículo 149 de la Ley Hipotecaria. **OBSERVACIONES:**- MODIFICADA POR LA INSCRIPCIÓN 4ª Y OBJETO DE CAMBIO DE DENOMINACIÓN POR LA INSCRIPCIÓN 5ª.- **EXP. CERTIFICACIÓN: En la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Vera, Plaza n.º 4, se siguen Autos de Ejecución Hipotecaria número 256/2023, para la efectividad de la hipoteca de la inscripción 3ª, modificada por la 4ª y objeto de cambio de denominación por la 5ª, habiéndose expedido hoy la certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según mandamiento expedido el día diecinueve de septiembre dos mil veinticinco, presentado a las 09:13 horas del día 5 de Mayo de 2026, Asiento 3119 del Diario 2026.**

- NOVADA la hipoteca de la inscripción 3ª por la inscripción 4ª, a favor de **BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.** en los siguientes términos: La Entidad "**PROMOCIONES JUDIALBER, S.L."**, con domicilio en Carboneras, calle Constitución, número dos, constituida en escritura autorizada por el Notario de Carboneras Don Vicente Martorell García, el 2 de julio de 2.001, número 623 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Almería, hoja AL-15917, con C.I.F. B-04389706, adquirió la finca de este número por los títulos que se indican en la inscripción 1ª, y representada por Don Blas Moreno Muñoz, mayor de edad, soltero, con domicilio en Carboneras, Barrio Llano de Don Antonio, con DNI/NIF 75.239.808-T, en su calidad de apoderado, facultado en virtud de la escritura de poder autorizada por el Notario de Carboneras, Don Vicente Martorell García, el 28 junio de 2.006, número 831 de protocolo, la **VENDE,** a DON BORJA CUAN-RUIZ, de nacionalidad estadounidense, no residente en España, mayor de edad, soltero, con domicilio en San Francisco, California, Estados Unidos de América, en Townsend Street, número ochenta y ocho, bloque doscientos cuatro, con pasaporte 215034168 y NIE X-2256564-B, quien compra el pleno dominio de la finca, como cuerpo cierto. Es **PRECIO** TOTAL de esta compraventa la cantidad de **CIENTO OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS DIEZ EUROS,** de la que la parte vendedora da carta de pago. Dicha cantidad, manifiestan ambas partes, que ha sido satisfecha del siguiente modo: -El importe correspondiente a la deuda asumida lo retiene la parte compradora para hacer frente al préstamo hipotecario que grava la finca. El resto, confesado recibido con anterioridad al acto del otorgamiento de la escritura que se registra. ASUNCION DE DEUDA. La parte compradora SE SUBROGA, en el préstamo e hipoteca que afecta a la finca transmitida,

quedando subrogada dicha parte compradora no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada. La parte compradora manifiesta conocer todas las cláusulas del préstamo y de la hipoteca que grava el inmueble transmitido, y especialmente las de cuantía, interés pactado, duración del préstamo, periodicidad y cuantía de los reembolsos de amortización de capital e intereses, y acepta como domicilio para notificaciones el citado como suyo, aceptando, de forma especial, las causas de resolución del préstamo e hipoteca. **MODIFICACIÓN HIPOTECA.-** La parte compradora/deudora ha solicitado de **"BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.",** domiciliada en Madrid, calle Velázquez, número treinta y cuatro, con CIF A-28000727, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 8601 General, folio 138, hoja número M-2.715, y ésta, que actúa *representada por sus apoderados mancomunados***,** Don José Esteban Cruz Sánchez, casado, con N.I.F. 45.271.187-B, y Don Ricardo Ortega Rodríguez, soltero, con N.I.F. 45.596.303-E, ambos mayores de edad, con domicilio en Carboneras, calle Sorbas, número veinticinco, facultados para este acto, en virtud de escrituras de poder otorgadas por los Notarios de Madrid, Don Francisco Javier Die Lamana, el 30 de diciembre de 1.993, número 3.070 de protocolo, y Don Antonio Huerta Trólez, el 10 de noviembre de 2.003, número 2.748, de protocolo, respectivamente, ambas debidamente inscritas en el Registro Mercantil, le ha concedido la modificación del préstamo hipotecario que grava la finca de este número, en cuanto a las siguientes condiciones financieras del mismo: **1.- Tipo de Interés Inicial.-** Desde la fecha de formalización de la escritura que se registra, el capital del préstamo devengará, día a día, sobre las sumas no reembolsadas y hasta la amortización final del mismo, los intereses que a continuación se indican, los cuales serán variables con excepción del primer período de interés, en el que se devengarán intereses a un tipo fijo: Hasta el **CUATRO DE JUNIO DE DOS MIL SIETE,** se aplicará el tipo de interés nominal del **TRES COMA CINCUENTA POR CIENTO ANUAL**.- **2.- Variación del Tipo de Interés Inicial**.- A partir del **CUATRO DE JUNIO DE DOS MIL SIETE**, el "tipo de interés anual aplicable" a las liquidaciones que se produzcan será el resultante de: a.- La adición en todo caso, de un margen de **UNO COMA VEINTICINCO PUNTOS** porcentuales al tipo de "interés de referencia" y, en su caso, b.- La sustracción de una "Tasa de bonificación" sobre la adición anterior, en los casos en que corresponda de acuerdo con lo previsto en la escritura que inscribo.- **2.1.**- A estos efectos, se establece como tipo de interés de referencia el tipo **Interbancario a UN año, EURIBOR**, publicado mensualmente en el B.O.E. como índice o tipo de referencia oficial. **2.2.-** Aunque el tipo de interés de referencia corresponda a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la del préstamo objeto de este contrato, no se efectuará ningún ajuste o conversión en el tipo de interés de referencia antes de calcular el tipo de interés aplicable. **2.3.-** En el caso eventual de que dicho tipo de interés de referencia dejara de publicarse definitivamente, se aplicará como índice de referencia sustitutorio, el "**Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedidos por los Bancos**", y publicado mensualmente en el B.O.E. como índice o tipo de referencia oficial. Se entenderá que dicho tipo de interés de referencia ha dejado de publicarse definitivamente, por la no aparición en el Boletín Oficial del Estado de tal tipo de referencia, durante tres meses consecutivos computados de fecha a fecha y que uno de ellos fuera base para la referencia. **2.5.- Revisión del interés pactado.**- Serán de aplicación las siguientes reglas en orden a la fijación del tipo básico de referencia y el tipo de interés aplicable al segundo y posteriores períodos de interés: a.- A tal efecto, los segundos y posteriores períodos de interés del presente préstamo tendrán una duración de **doce meses,** computados desde el día **cuatro de junio** de un año, hasta la misma fecha del año siguiente. b.- Para dichos segundo y posteriores períodos, el tipo de interés a aplicar será el que resulte de lo establecido en esta misma cláusula, tomando como tipo básico de referencia el último publicado el segundo día hábil anterior a la fecha de revisión. c.- Salvo en los casos en los que, por disposición legal, esté relevado de hacerlo, el Banco comunicará a la parte

prestataria, por cualquier procedimiento escrito, el nuevo tipo de interés aplicable a la operación, con carácter previo a su aplicación, entrando en vigor el nuevo tipo en la fecha de revisión indicada anteriormente. d.- Si la parte prestataria no aceptara el nuevo tipo de interés, deberá comunicarlo por escrito al Banco en un plazo de diez días naturales desde la fecha de la notificación, debiendo cancelar el préstamo en el plazo máximo de un mes a contar desde su negativa, liquidándose también este período al tipo que se le venía aplicando. e.- Transcurrido el mes indicado en el párrafo anterior sin que la parte prestataria haya reembolsado el principal y los intereses correspondientes, el Banco podrá considerar vencido definitivamente el contrato, quedando expeditas para el Banco las acciones que se derivan del mismo. f.- Se pacta expresamente que si por cualquier razón la parte prestataria no comunicare, o el Banco no recibiera, en tiempo y forma indicados, su decisión al respecto, se entenderá que acepta el tipo de interés comunicado por el Banco, continuando en vigor el presente préstamo con aplicación del nuevo tipo. g.- A efectos meramente hipotecarios, respecto a terceros, el tipo máximo de interés a aplicar será el del **OCHO COMA CINCUENTA POR CIENTO ANUAL** h.- Como consecuencia de la revisión del tipo de interés, el importe de las nuevas cuotas de amortización será el resultante de aplicar el nuevo tipo de interés al capital pendiente hasta el vencimiento del préstamo, sin perjuicio de las nuevas modificaciones que puedan corresponder por aplicación de esta cláusula. **2.6.- Fecha de inicio de devengo de los intereses y su periodicidad.** Desde la fecha de formalización de la escritura que inscribo, los intereses se devengarán diariamente sobre las sumas dispuestas y no reembolsadas, liquidándose los días **cuatro** de cada mes, de conformidad con lo establecido en la presente Cláusula. **2.7.- Número de días del año para períodos de liquidación inferiores al año.** Para realizar el cálculo de intereses devengados durante períodos inferiores a un año se considerará que el año tiene trescientos sesenta días. **2.9.- Mora.-** La parte prestataria incurrirá en mora automáticamente, sin necesidad de intimación o reclamación alguna, si dejase de pagar, al vencimiento correspondiente, cualquier cantidad a su cargo por las obligaciones dinerarias dimanantes de la escritura que inscribo. En caso de demora de la parte prestataria en el pago de dichas sumas, se pacta expresamente, un interés de demora calculado **añadiendo cuatro puntos al tipo de interés ordinario** que resulte de aplicación en tal momento, de acuerdo con lo establecido anteriormente en esta misma Cláusula, que se liquidará coincidiendo con una liquidación de intereses ordinarios.- El tipo máximo de interés de demora a efectos hipotecarios será del **DOCE COMA CINCUENTA POR CIENTO ANUAL**.- En los casos de demora, el Banco podrá optar por la resolución y vencimiento anticipado o por la continuación del contrato, percibiendo los intereses indicados.- **3.- Modificación del período de amortización.-** Período de amortización: Se extenderá por un plazo de **DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MESES**, a contar desde la fecha correspondiente al vencimiento del período de carencia conforme a la pactado en al apartado a del número dos de esta misma estipulación. La amortización del principal del préstamo, así como el pago de sus intereses se llevará a efecto mediante el pago de **DOSCIENTAS OCHENTA Y OCHO cuotas mensuales de SETECIENTOS CATORCE EUROS CON VEINTINUEVE CENTIMOS** cada una y vencimientos consecutivos del día **cuatro de septiembre de dos mil seis** hasta el día **cuatro de agosto de dos mil treinta**, considerándose a todos los efectos esta última fecha como la de vencimiento y cancelación del préstamo. La cuota de amortización anteriormente citada podrá variar como resultas de las modificaciones del tipo de interés a las que se refiere la escritura que se modifica por la que se registra. A tales efectos será de aplicación la siguiente fórmula matemática: Ci I= Cuota de intereses n Ci/n A= Cuota de Amortización Principal (1+i/n)m-1, I= Intereses devengados; C= Capital pendiente del préstamo en el período de liquidación; i= Tipo de interés anual en tanto por uno. n= Número de cuotas al año; m= Número de reembolsos pendientes. CUOTA PERIÓDICA=I+A. En cuanto a las restantes condiciones del préstamo, continúan sin novación ni modificación de clase

C.S.V. : 20402308C7A381B2

alguna, quedando ratificado y plenamente vigente entre las partes el contenido íntegro de la escritura de préstamo hipotecario que causó la inscripción 3ª de esta finca. Don Borja, ha sido representado en este acto por Don Enrique Cuan-Ruiz, de nacionalidad estadounidense, no residente en España, mayor de edad, soltero, con domicilio en Londres, Reino Unido, King's Road, número 338-A, con pasaporte 701.570.067, facultado en virtud de la escritura de poder autorizada por el Cónsul General de España en San Francisco Don Camilo Barcía García-Villamil, el 23 de marzo de 2.006, número 36 de su protocolo. En su virtud **INSCRIBO** el pleno dominio de esta finca, a favor de **DON BORJA CUAN-RUIZ,** por título de COMPRAVENTA con la ASUNCIÓN DE DEUDA y MODIFICACIÓN de préstamo expresados.En virtud de escritura autorizada por el Notario Don Vicente Martorell García de Carboneras, el día cinco de julio del año dos mil seis, número de protocolo 900/2006. Inscripción 4ª de fecha dieciséis de agosto del año dos mil seis al Tomo 1282, Libro 108, Folio 11.

- AFECCIÓN: NO SUJETA A TRANSMISIONES. **AFECTA por CINCO AÑOS** al pago de la liquidación del Impuesto de T.P. y A.J.D. Quedando liberada por NO SUJETO. Mojácar a 7 de Marzo de 2022.-

- CEDIDA de la hipoteca de la inscripción 3ª por la inscripción 5ª, a favor de **BANCO SANTANDER, S.A.** ES CAMBIO DE DENOMINACIÓN DE LA ENTIDAD ACREDORA, POR FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A., EN FAVOR DE BANCO SANTANDER.- FORMALIZADA en virtud de instancia privada, de fecha 29/10/2021.- Constituida por la inscripción 5ª de fecha veintisiete de junio del año dos mil veintidós al Tomo 1460, Libro 125, Folio 124.

- AFECCIÓN: NO SUJETA A TRANSMISIONES. **AFECTA por CINCO AÑOS** al pago de la liquidación del Impuesto de T.P. y A.J.D. Quedando liberada por NO SUJETO. Mojácar a 27 de Junio de 2022.

Que se ha practicado la nota de expedición de certificación de cargas ordenada en el artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Que no se han practicado las comunicaciones ordenadas en el artículo 689.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por no existir asientos posteriores al gravamen que se ejecuta.

Y para que conste, firmo la presente, en Mojácar.-

ADVERTENCIAS

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

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.-

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.-

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.-

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

C.S.V. : 20402308C7A381B2

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JOSÉ RAMON ALCONCHEL SÁIZ-PARDO registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOJÁCAR a día tres de junio del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 20402308C7A381B2

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. : 20402308C7A381B2