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

MARÍA TERESA ALONSO PRADO

Registrador/a de la Propiedad titular de LAS ROZAS DE MADRID Nº2

NAVARRA, 6, ESCALERA B - 3º
28231 - LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)
Teléfono: 916360034
Fax: 916409670
Correo electrónico: lasrozas2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

JUZGADO DE INSTRUCCION Nº 4 DE MAJADAHONDA

con DNI/CIF:

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **IDF28120000533707-2816523166**

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

MARÍA TERESA ALONSO PRADO, REGISTRADOR REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS ROZAS DE MADRID N°2, PARTIDO JUDICIAL DE MAJADAHONDA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

CERTIFICA: Que cumpliendo lo solicitado en el mandamiento, para que le sea expedida **CERTIFICACION DE DOMINIO Y CARGAS,** he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

FINCA NUMERO 49586; CRU: 28120000533707,

Que su descripción es como sigue:

URBANA: Vivienda piso sin anejos. URBANA: NÚMERO TREINTA Y UNO.- VIVIENDA letra C, en PLANTA PRIMERA del BLOQUE A-2, **construido,** señalado con el número 2-2 de la calle Islas Pitiusas integrado en el COMPLEJO URBANISTICO denominado "RESIDENCIAL LOS ÁLAMOS", construido sobre la finca número 4 -bloque A-2-, que forma parte de la Parcela 1-3 en el Polígono 3.A del Plan Parcial Las Matas A y B., en el término municipal de Las Rozas de Madrid. Ocupa una superficie construida aproximada de 114,30 metros cuadrados, más una terraza de 8,66 metros cuadrados y un tendedero de 4,07 metros cuadrados. Consta de varias dependencias. Linda, tomando como frente el de su puerta de acceso: frente, rellano distribuidor de escalera, y vivienda D. de esta misma planta y bloque; derecha entrando, con hueco del ascensor y con vivienda puerta B, de esta misma planta y bloque; izquierda, con vertical del bloque en su orientación Este; y espalda, con jardín de uso privativo. COEFICIENTES: Tiene una cuota de participación en los elementos comunes del bloque a que pertenece del 8,116 por ciento; y en el total conjunto urbanístico de 0,2873 por ciento.- REFERENCIA CATASTRAL: 4676121VK2847N0031EY.-

TÍTULO

Inscrito el pleno dominio de la finca a favor de **DON ENRIQUE LASEN DE LUCAS**, con N.I.F. número 50.407.309-A, por título de COMPRA en virtud de Escritura Pública otorgada en Madrid, ante Doña Isabel Griffo Navarro con número de protocolo 1.195/2007, el diecisiete de mayo del año dos mil siete, que causó la inscripción **4ª**, a nueve de julio del año dos mil siete.

CARGAS

Por razón de procedencia:

1.- Gravada con una servidumbre de medianería recíproca sobre las respectivas paredes colindantes de las futuras edificaciones a construir sobre esta finca y sobre la finca número 14.506 al folio 8 del tomo 2.243, libro 260, propiedad de INVERSIONES Y PROMOCIONES LASA, S.A., en la forma siguiente: a- Consentimiento de adosamiento recíproco, que se efectuará por el lindero Norte de la parcela 1-3 y el lindero Sur de la parcela 1-2-2. b- En relación con los bloques D-4 y D-5 de la parcela 1-3, INPROLASA autoriza la apertura de ventanas y terrazas sobre su parcela 1-2-2 con renuncia a las distancias establecidas en el Código Civil para servidumbres de luces y vistas. c FILASA autoriza que los bloques D-1 y D-2 de la parcela 1-2-2 se encuentren a una distancia inferior 3/4 de h. de los bloques construidos sobre su propia parcela. d- Cualquiera de las partes, INVERSIONES Y PROMOCIONES LASA, S.A y FOMENTO DE INMUEBLES LASA, S.A., se comprometen para el caso de transmitir a terceros su parcela, incluir en el documento por el que se transmita, una cláusula en virtud de la cual se respeten las obligaciones y derechos contenidos en los apartados anteriores. Dicha

servidumbre fue constituida mediante escritura otorgada en Madrid, el 1 de Julio de 1.999, ante el Notario Don José María Álvarez Vega, la cual causó con fecha 29 de Octubre de 1.999, la inscripción 2ª. Rectificada dicha servidumbre según consta en la inscripción 4ª.-

2.- Esta finca junto con la parcela 1-2-2 de Inversiones y Promociones Lasa, S.A., inscrita en el tomo 2.243, libro 260, folio 8, finca 14.506, forman un Conjunto Urbanístico denominado RESIDENCIAL LOS ALAMOS, formando una unidad en cuanto a la red viaria de circulación de vehículos y en cuanto a las vías peatonales de acceso a los portales de los edificios, que forman un único entramado y que servirán igualmente como vías de acceso para el servicio contra incendios y ambulancias de todo el conjunto. Cuentan también con varios espacios destinados a la práctica de actividades deportivas y recreativas, que tendrán derecho a utilizar todos los propietarios de elementos privativos destinados a viviendas, ya se encuentren físicamente en la parcela 1-3 de FILASA, como en la parcela 1-2-2 propiedad de INPROLASA. A la parcela 1-3 de Filasa, le corresponde una cuota en los gastos de mantenimiento y conservación de los elementos comunes de todo el conjunto inmobiliario del 62 por ciento, y a la parcela 1-2-2 de Inprolasa le corresponde una cuota del 38 por ciento. Por el mismo documento que luego diré, las compañías Fomento de Inmuebles Lasa, S.A. e Inversiones y Promociones Lasa, S.A., sobre las fincas de su respectiva propiedad, fincas 14.506 y 14.507, CONSTITUYEN SERVIDUMBRE RECIPROCA, REAL Y PERPETUA, para que los propietarios de las viviendas de los edificios que se construyan en ambas parcelas, integrantes todos ellos del Conjunto Urbanístico "RESIDENCIAL LOS ALAMOS" puedan utilizar indistintamente, sea cual fuere la parcela en que se encuentre su propiedad, todos los elementos comunes del total conjunto inmobiliario formado por ambas parcelas, contribuyendo a los gastos de mantenimiento y reparación ordinarios o extraordinarios con arreglo a las cuotas antes mencionadas. Todo lo anterior fue pactado en escritura otorgada en Madrid, el 30 de Julio de 1.999, ante el Notario Don Isidoro Lora-Tamayo Rodríguez. Dicha escritura ha sido rectificada mediante escritura otorgada ante el mismo Notario, el 31 de Marzo de 2.000.

3.- SE RECTIFICAN ACLARAN Y COMPLEMENTAN las escrituras que causaron las inscripciones 2ª y 3ª de la finca 14.507, de conformidad con las siguientes disposiciones: PRIMERA: La SERVIDUMBRE DE MEDIANERÍA RECIPROCA de la inscripción 2ª anterior, se amplia y complementa en un nuevo pacto con el siguiente texto literal: "En relación con el bloque B'4 de la parcela 1-2-2, propiedad de INPROLASA, la compañía Fomento de Inmuebles Lasa, S.A., autoriza la apertura de ventanas y terrazas sobre su finca número ocho, con renuncia a las distancias establecidas en el Código Civil para servidumbres de luces y vistas". SEGUNDA: La escritura de delimitación de espacios o fincas independientes y declaraciones de obras nuevas en construcción, que causó la inscripción 3ª anterior, se rectifica, aclara y complementa en los términos siguientes: 1.- Cuando se dice que sobre la parcela 1-3, es decir, la finca número 14.507, "se está construyendo un conjunto urbanístico" y pese a que ello es jurídicamente correcto, se aclara este punto en el sentido de dejar constancia de que en al día treinta y uno de Marzo de dos mil, no se ha iniciado ningún tipo de obra material. 2.- La descripción de la finca número nueve, se rectifica y aclara en cuanto a su superficie que es realmente de mil cuatrocientos cuarenta y siete metros cinco decímetros cuadrados, en cuanto a sus linderos, y en cuanto a que tiene como anejo o derecho de uso privativo, para aparcamiento de vehículos u otro destino de uso autorizado por las ordenanzas municipales, el espacio de terreno, libre de edificación, comprendido entre esta finca y la línea de

retranqueo de ocho metros de la vía de servicio de la Autopista A-6, y entre la parcela 1-2-2 y la mitad de la zona de retranqueo con el bloque D-6. 3.- El apartado "ELEMENTOS COMUNES DEL TOTAL COMPLEJO INMOBILIARIO", formado por las parcelas 1-3 y 1-2-2, se rectifica, aclara y complementa en los siguientes términos: El primer párrafo del epígrafe "EN LA PARCELA 1-2-2 queda redactado de la siguiente forma: "En la zona horquillada, entre los futuros bloques que se denominarán B'4 y B5, y en una superficie aproximada de ochocientos cincuenta y siete metros cuadrados, se construirá un pista de paddel-tenis de veinte metros ochenta centímetros por nueve metros ochenta centímetros". Y el segundo párrafo del mismo epígrafe "EN LA PARCELA 1-2-2", queda redactado de la siguiente forma. "En la zona ubicada entre los futuros bloques B'4 y D1 y en una superficie aproximada de setecientos cincuenta metros cuadrados, se construirá una piscina para adultos y otra infantil, destinándose el resto de esta zona a solarium y esparcimiento de los usuarios de la piscina".-

4.- Se constituye en régimen de propiedad horizontal para que en lo sucesivo figuren sus distintas plazas de garaje, trasteros y viviendas como fincas nuevas e independientes, siendo elementos de los citados bloques, los que resultan de la ordenación arquitectónica de la edificación, según las disposiciones comunes legales, como son los cimientos, muros, paredes Medianeras, y divisorias, pasillos, rellanos, escaleras, cubierta, obra de estructura, acometidas generales de agua, teléfono y electricidad, canalizaciones de aguas pluviales, residuales y de consumo, decoración, pintura y ornato de fachadas, y en general cuanto exista o se instale en la edificación para uso común de todos sus habitantes.- ESTATUTOS.- Las Propiedades Horizontales constituidas en los bloques B3 y D1, conforme y a los efectos del artículo 5° de la Ley de Propiedad Horizontal, se regirán por los ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "LOS ÁLAMOS" y por las disposiciones legales aplicables con carácter coactivo o supletorio, de la citada Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1.960, reformada por la de 6 de abril de 1.999; cuyos Estatutos de Comunidad obran protocolizados en la escritura de Declaración de Obras Nuevas de los bloques que por la presente se han constituido en Régimen de Propiedad Horizontal y que se transcribe literalmente a continuación: "RESIDENCIAL "LOS ÁLAMOS". PARCELAS 1-3. U.E.VIII-3C. LAS ROZAS -MADRID-. ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "LOS ÁLAMOS". Regirá como Estatutos de la Comunidad de Propietarios el artículo de la Ley 21 de Julio de 1960 sobre Propiedad Horizontal, reformada por la de 23 de Febrero de 1.988, por la Ley 3/1.990 de 21 de Junio que modifican aquella, y por la Ley 8/1.999, de 6 de Abril, en todo aquello no regulado expresamente por las normas que aquí se establecen. Estos Estatutos regirán para todo el Conjunto Urbanístico RESIDENCIAL "LOS ÁLAMOS" con independencia de que sean dos promociones que se desarrollen en dos fases, por ello no solo se incorporan a la escritura de Declaración de Obra Nueva de esta primera promoción que se desarrolla sobre la Parcela 1-3 -Bloques A1, A2, A3, B1, C1, C2, C3, D1, D2, D3, D6, E1, F1, E2, D'4 y D'5- sino que también se incorporarán -o se hará referencia a ellos- cuando se declare la Obra Nueva de la segunda promoción que se desarrollará sobre la Parcela 1-2-2 -Bloques Al, A2, A3, B1, B2, B3, B5, Cl, D1, D2 y B'4-. 1°- Son elementos de propiedad común de cada promoción, sin perjuicio de la6 asignaciones de uso causadas, o de su especial adscripción al uso y servicio de algún grupo de partes determinadas: El solar de cada promoción en toda su extensión, las cimentaciones, estructuras, muros, fachadas y cubiertas. Los portales, anteportales, escaleras y ascensores. Las redes de conducción eléctrica y de saneamiento, las bajantes generales. Los cuartos de Contadores de Electricidad, de Contadores de Agua, de la Maquinaria de Ascensores y de

Recogida de basuras. Las chimeneas y conductos de evacuación de humos o de ventilación del garaje. Las rampas de acceso a los garajes y los pasillos de distribución de los mismos. Las piscinas con sus correspondientes dependencias de vestuarios y aseos, así como las pistas del padel, sitas en ambas parcelas, pero de uso indistinto de las dos promociones. Las calles interiores de acceso de vehículos, así como las peatonales de acceso a los portales de los diferentes Bloques. Y en general, todo aquello cuanto exista o se instale en cada promoción, sin que su propiedad esté atribuida privativamente a alguna de las partes determinadas y sea de aprovechamiento común necesario de todos los propietarios de las viviendas. Los gastos que originen todas las cosas, elementos e instalaciones comunes expresadas, se abonarán por los dueños de la integridad de las partes determinadas de cada promoción, sin excepción, por las cuotas asignadas en cada descripción individual, salvo que expresamente en estas normas se señale lo contrario. 2°- Los propietarios de viviendas podrán realizar sobre las mismas, sin el consentimiento de la comunidad de propietarios, operaciones de segregación o división de elemento propio o de agregación o agrupación a otro elemento o elementos de su propiedad, incluso verticalmente, siempre y cuando permanezcan invariables las cuotas de los demás y respecto a las propias sean distribuidas proporcionalmente a las nuevas superficies en el caso de división o sumadas en el caso de agrupación. Por otra parte, la sociedad "FOMENTO DE INMUEBLES LASA, S.A." -FILASA-, o quien en su momento sea propietario, podrá realizar la División Horizontal de la Obra Nueva aquí declarada, e "INVERSIONES Y PROMOCIONES LASA, S.A." -INPROLASA-, PODRÁ REALIZAR LA Declaración de Obra Nueva y división Horizontal sobre su parcela, dividiendo los edificios en tantas fincas nuevas e independientes coso está previsto, todo ello sin el consentimiento de la Comunidad de Propietarios y sin alterar las cuotas de participación que respecto a sus respectivos conjuntos tienen las fincas individualizadas de cada promoción. 3°- Solamente podrán disfrutar de la zona interior peatonal y de la zona ajardinada, de las piscinas y de sus dependencias, y de las pistas de padel, los propietarios de las viviendas del Conjunto Urbanístico, que son los que contribuirán a su mantenimiento y conservación. Los propietarios de las viviendas del Conjunto contribuirán a los gastos de mantenimiento y conservación que todo ello conlleve con arreglo a las cuotas que a cada una de ellas se le asignen en la división horizontal respecto al, Conjunto, a razón de 62% entre los bloques de la Parcela 1-3 y 38% entre los bloques de la parcela 1-2-2, conforme a lo establecido en las normas generales por las que se rige el Conjunto Urbanístico; asimismo en la misma proporción las cuotas vacantes de los elementos privativos que no participan en dichos gastos. Para el caso de que pudiera ponerse en funcionamiento las piscinas, u otras instalaciones deportivas o recreativas, con anterioridad a la finalización de las obras de todos los Bloques del Conjunto Urbanístico, los Bloques no terminados no participarán en los gastos de mantenimiento y conservación de dichas instalaciones, mientras no se haya obtenido la licencia municipal de primera ocupación 4°.- Los propietarios de viviendas a los que pertenezca el uso y disfrute exclusivo de alguna terraza descubierta, tales como los pisos de las plantas segundas que disfrutarán de las terrazas abiertas a lo largo de toda la fachada o aquellas otras viviendas sitas en Plantas bajas que podrán usar y disfrutar con el mismo carácter la porción de solar destinada a jardín, a la que se accede por sus viviendas, deberán usar y disfrutar tales elementos con la diligencia debida, manteniéndolos en el estado adecuado para que no se produzca ningún deterioro en esos o en otros elementos, siendo responsable de aquellas consecuencias debidas a una falta de mantenimiento y cesando dicha responsabilidad cuando no dependa el posible deterioro de su voluntad, o de la ausencia de conservación. Por consiguiente los gastos que originen su

mantenimiento y conservación correrán a cargo exclusivo de cada una de las viviendas que utilizan de modo exclusivo y excluyente la correspondiente porción de solar y terrazas mencionadas. En los jardines y en las terrazas expresadas, no se podrán realizar construcciones de ningún tipo. 5°.- Los propietarios de cualesquiera fincas integrantes del Conjunto Urbanístico, conceden poder tan amplio, como en Derecho fuere necesario, para que las sociedades promotoras, en relación con el solar, puedan terminar las obras proyectadas, concluyendo las promociones del Conjunto Urbanístico RESIDENCIAL "LOS ÁLAMOS", así como hacer la Declaración de Obra Nueva de la promoción de la Parcela 1-2-2 y las Divisiones Horizontales de ambas, así como la Constitución, en su caso, de las servidumbres de cualquier tipo que fueron necesarias para el buen fin de la promoción, así como subsanar si fuere preciso, todas las escrituras de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal referentes al conjunto, y en su caso, los presentes Estatutos. 6°- Los propietarios de viviendas, no podrán poner letrero alguno, en sus fachadas, ni en terrazas. No obstante lo anterior, las Sociedades promotoras podrán instalar anuncios en las viviendas sin vender, así como letreros en portales. 7°- Todos los propietarios de plazas de garaje contribuirán al mantenimiento de los mismos, incluídas las puertas de acceso, en función de la superficie ocupada por cada plaza de acuerdo con los coeficientes de propiedad del conjunto de los garajes. 8°- Para el funcionamiento de la Comunidad de propietarios mientras no estén finalizadas las promociones en su totalidad, se establece que cada edificio funcione a estos efectos con carácter independiente, de tal manera que no se pueda repercutir a la sociedad promotora, cantidad alguna en concepto de gastos de comunidad por los porcentajes que detenta para los bloques futuros. Mientras no esté terminada la construcción de los demás edificios que componen el Conjunto, los gastos de mantenimiento de los elementos y servicios de la comunidad serán sufragados exclusivamente por los propietarios de elementos privativos integrados en los edificios totalmente terminados y, por tanto, se incorporarán los propietarios de los elementos privativos de los restantes edificios, una vez terminados éstos y entregada su titularidad por las constructoras a los nuevos propietarios. 9°- Los propietarios de viviendas no podrán tender ropa en las terrazas, salvo en las destinadas a este fin, ni introducir en ellas elementos antiestéticos o que modifiquen la configuración, decoración y estilo de las fachadas. 10°- Los propietarios de viviendas podrán cerrar mediante acristalamiento las terrazas que disfruten, siempre y cuando lo permita el Ayuntamiento y la Comunidad de Propietarios. 11°- Las plazas de aparcamiento de automóvil son espacios abiertos que figuran señalados y delimitados con pintura sobre el suelo y tendrán dicho destino. Queda totalmente prohibido el lavado de automóviles, el almacenamiento de aceites y combustibles y el cerramiento parcial o total de los aparcamientos. 12°- Todos los propietarios están obligados a consentir en su vivienda las visitas y reparaciones que exija el servicio del Bloque y permitir las servidumbres imprescindibles requeridas por el mantenimiento de servicios comunes en general. 13°- Los propietarios de viviendas no podrán variar su configuración, estado exterior y color de las fachadas, ni instalar toldos sin el previo permiso de la Comunidad de Propietarios en cuanto a su forma y color. 14°- Los gastos que afecten a las fincas que componen el Conjunto Inmobiliario serán satisfechos por sus propietarios, en proporción a sus cuotas de copropiedad, con las siguientes salvedades, a- Las plazas de garaje y cuartos trasteros están excluidas de los gastos de antena de televisión, b- Los gastos de los garajes serán repartidos exclusivamente entre todas las plazas de aparcamiento de cada garaje, c- Los gastos que pudieran tener los cuartos trasteros y que fueron susceptibles de individualización serán repartidos exclusivamente entre todos ellos. d- Los gastos específicos de cada Bloque son de cargo exclusivamente de las viviendas

integrantes el mismo. e- Las plazas de garaje, los cuartos trasteros y las zonas reservadas a uso terciario, no residencial, finca nº 9 de esta Declaración de Obra Nueva y la que se corresponda en la parcela 1-2-2- están excluidos de los gastos de mantenimiento y conservación de la zona interior ajardinada, de las piscina y de sus dependencias y de las pistas de padel. 15º- Los elementos comunes de cada promoción que podrán ser utilizados no solo por los propietarios de viviendas de la promoción de FILASA, sino también por los propietarios de viviendas de la promoción de INPROLASA, que configuran entre ambas el Conjunto Urbanístico RESIDENCIAL "L0S ÁLAMOS", se encuentran definidos en el apartado IV de la presente escritura. 16º- Las presentes normas son obligatorias para todos los propietarios actuales y para los futuros, a cuyo fin se hará referencia o remisión a la escritura en que se encuentran en todos los actos de transmisión o gravamen que de cualquiera de los elementos inmobiliarios se realicen, y también se inscribirán en el Registro de la Propiedad para que surtan efecto contra terceros, singularmente en las limitaciones al derecho dominical o cargas reales. 17º- Para todo lo no previsto en los presentes Estatutos se estará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y disposiciones concordantes, dictadas o que pudieran ser dictadas en su día. No obstante, sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas, los propietarios de los Bloques de que se compone el Conjunto Urbanístico, podrán establecer libremente un Reglamento de Régimen Interior, a fin de individualizar en todo cuanto fuere posible los gastos específicos y la forma de regirse de cada uno de dichos Bloques, así como del uso de las zonas comunes del Conjunto; nombrando tantos Presidentes y vocales como Bloques terminados existan, sin perjuicio de la existencia de los demás cargos que establezca la ley y de la designación de un Presidente General nombrado por todos.". Así resulta de escritura otorgada en Madrid, el veintiocho de julio de dos mil tres, ante su notario don Ignacio Manrique Plaza, que causó la inscripción 4ª de la finca matriz 38.869, con fecha fecha 8 de Agosto de 2.003.-

Respecto a esta finca:

5.- **Gravada con la HIPOTECA de la inscripción 3ª a favor de BILBAO BIZKAIA KUTXA,** en garantía de la devolución del capital prestado de DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS EUROS; del pago de sus intereses ordinarios hasta un límite de SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS; de la cantidad de CINCUENTA Y TRES MIL OCHENTA EUROS para responder de los intereses de demora o indemnizatorios, que pudieran devengarse por capital y/o intereses impagados, como se determina en la cláusula sexta, entendiéndose que con esta cantidad se garantizan los correspondientes al incremento o diferencial que se suma al tipo de interés nominal anual ordinario para obtener el tipo de demora; y de la cantidad de QUINCE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO EUROS que se fijan para costas y gastos.- Tiene una duración de 240 cuotas a partir del 9 de Enero de 2.004. MODIFICADA la hipoteca de la inscripción 3ª, en cuanto al tipo de interés, mediante escritura de compraventa, otorgada en Madrid el 17 de Mayo de 2.007, ante la Notario Doña Isabel Griffo Navarro, que causó la inscripción 4ª el 9 de Julio de 2.007.-

6.- Al margen de la inscripción 5ª, consta la siguiente nota marginal de afección fiscal, con fecha 4 de noviembre de 2022: "Esta finca queda afecta por CINCO años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 2.160 EUROS por autoliquidación. Las Rozas de Madrid, a fecha de la firma".-

7.- gravada con la hipoteca de la inscripción 5ª que **se halla subsistente y sin cancelar**, a favor de **QUINTO CAPITAL, S.L.**, con N.I.F. B02913317, en garantía de un préstamo, respondiendo la finca de este número de la obligación principal de la amortización del préstamo, es decir, la cantidad de **CIENTO OCHENTA MIL EUROS Y CERO CÉNTIMOS -180.000,00 €-** de principal; de los intereses ordinarios al tipo pactado, y hasta un importe máximo de **DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS EUROS Y CERO CÉNTIMOS -19.800,00 €-;** de los intereses de demora al tipo pactado y hasta un importe máximo de **SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS EUROS Y CERO CÉNTIMOS -79.200,00 €-;** y, como máximo, de **NUEVE MIL EUROS Y CERO CÉNTIMOS -9.000,00 €-** para costas y gastos procesales. Por consiguiente, la responsabilidad hipotecaria total asciende a **DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL EUROS Y CERO CÉNTIMOS -288.000,00 €-.** AMORTIZACIÓN.- El vencimiento de dicho préstamo tendrá lugar en el plazo de UN AÑO a contar del día del otorgamiento de la escritura que se inscribe, es decir, el día 28 DE SEPTIEMBRE de 2023, que podrá ser prorrogado por DOS años, por lo que la duración máxima del préstamo se establece hasta el 28 DE SEPTIEMBRE de 2025.- **OCTAVA.- RESOLUCIÓN ANTICIPADA.** "QUINTO CAPITAL, S.L." podrá exigir el pago de la totalidad de la deuda, considerándola vencida en cualquiera de los siguientes casos: a- Incendio de la finca hipotecada o cualquier otro acontecimiento que pueda influir notoria y poderosamente en el valor de la misma, salvo que se amplíe la hipoteca a otros bienes. A estos efectos, las mercantiles SMARTGEST 2014, S.L. y DON ENRIQUE DE LASEN DE LUCAS apoderan irrevocablemente a "QUINTO CAPITAL, S.L." para percibir directamente de los obligados a ello el importe de las indemnizaciones de todo tipo que sean procedentes por dichas causas y aplicarlas a la cancelación del préstamo y pago de las cantidades debidas a "QUINTO CAPITAL, S.L.", la cual entregará el sobrante a quien tuviere derecho a percibir la indemnización. b- Falta de pago por la mercantil SMARTGEST 2014, S.L. o DON ENRIQUE DE LASEN DE LUCAS de la prima del seguro o de las contribuciones e impuestos que graven en la actualidad o en lo sucesivo la finca hipotecada, o de las cuotas de propiedad horizontal, en su caso; así como el impago de los gastos originados por la presente escritura o de las previas que fuesen imprescindibles para la inscripción de esta en el Registro de la Propiedad, en cuyo caso "QUINTO CAPITAL, S.L." podrá optar por satisfacerlos por cuenta de la mercantil SMARTGEST 2014, S.L. con cargo a este préstamo. Tasada para caso de subasta en la cantidad de 423.233,39 € y con domicilio la parte no deudora, a efectos de subasta en la calle María Ayala, número 87, Madrid y la parte prestataria o deudora, en Las Rozas de Madrid, Calle María Guerrero número 3, portal 2, BJ. Dicha hipoteca se constituyó en virtud de escritura otorgada en Madrid, el día veintiocho de septiembre de dos mil veintidós ante su notario doña Cristina Caballería Martel, número 2009 de protocolo, copia electrónica ha sido presentada telemáticamente en el Registro a las dieciséis horas cuarenta y un minutos del día veintiocho de septiembre de dos mil veintidós, **según el asiento número 930 del tomo 70 del Diario, que causó la inscripción 5ª con fecha cuatro de noviembre de dos mil veintidós**, a la que me remito por fotocopia parcial que se une a esta certificación.-

Al margen de la citada inscripción 5ª de hipoteca, se ha hecho constar en fecha de 23 de diciembre de 2025 nota de expedición de la presente certificación que dice: **"Expedida certificación de dominio y cargas de acuerdo con el artículo 688 de la LEC** para el procedimiento de Ejecución Hipotecaria 45/2025 seguido en la SECCIÓN CIVIL Y DE INSTRUCCIÓN DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA Nº 4 DE MAJADAHONDA, a instancia de QUINTO CAPITAL S.L., contra SMARTGEST 2014 S.L.y Don ENRIQUE LASEN DE LUCAS, en ejecución de la hipoteca objeto de la inscripción 5ª de esta finca

conforme se solicita en virtud de mandamiento expedido el día diez de diciembre del año dos mil veinticinco presentado en el Registro telemáticamente a las dieciséis horas y cinco minutos del día 17/12/2025, que motivó el asiento número 2051.- Las Rozas de Madrid, a fecha de la firma".-

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho

Y Para que conste y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave, limite, modifique o condicione el dominio de la finca que se certifica y antes de la apertura del diario, expido la presente certificación antes de la apertura del Diario, en unión de las 6 hojas fotocopiadas con valor fehaciente que firmo a fecha de firma.-

MARÍA TERESA ALONSO PRADO



INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

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

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

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

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

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

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

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA TERESA ALONSO PRADO registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS ROZAS DE MADRID Nº2 a día veintitrés de diciembre del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 228165271606098F

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.).

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
MADRID	LAS ROZAS DE MADRID Nº 2	LAS ROZAS DE MADRID	208	3278

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	Viene del Tomo: 2868, Libro: 875 , Folio: 221 FINCA N.º 49586 Duplicado	167
CANCELADAS POR CADUCIDAD las notas de afección fiscal puestas al margen de las inscripciones 2ª, 3ª y 4ª .- Las Rozas de Madrid, a fecha de la firma.- Firmado Digitalmente (228165079A91EE7A) a 4 de Noviembre de 2022 Esta finca queda afecta por CINCO años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 2.160 EUROS por autoliquidación. Las Rozas de Madrid, a fecha de la firma.- Firmado Digitalmente (22816507EDE7D020) a 4 de Noviembre de 2022 REGISTRO DE LA PROPIEDAD N. 2 - LAS ROZAS DE MADRID - MARIA TERESA ALONSO PRADO	5ª TRASLADO E HIPOTECA	**URBANA:** NÚMERO TREINTA Y UNO.- VIVIENDA letra C, en PLANTA PRIMERA del BLOQUE A-2, **construido**, señalado con el número 2-2 de la calle Islas Pitiusas integrado en el COMPLEJO URBANISTICO denominado "RESIDENCIAL LOS ÁLAMOS", construido sobre la finca número 4 -bloque A-2-, descrita en la inscripción 1ª.- REFERENCIA CATASTRAL: 4676121VK2847N0031EY.- **CARGAS:** Por razón de procedencia, gravada con las servidumbres, afecta a los pagos, y sujeta al conjunto urbanístico que se indican en la inscripción 1ª, y como finca independiente, gravada con la hipoteca de la inscripción 3ª modificada por la 4ª.- **DON ENRIQUE LASEN DE LUCAS** adquirió la finca de este número por título de compraventa según la inscripción 4ª anterior, donde constan sus circunstancias personales; **y ahora**, por la escritura que diré, **DON ENRIQUE DE LASEN DE LUCAS**, mayor de edad, soltero, vecino de Madrid, calle Ayala, número 87, escalera C, 6°-D, con D.N.I. 50.407.309-A, **constituye hipoteca sobre la finca de este número**, a favor de la sociedad de nacionalidad española denominada **"QUINTO CAPITAL, S.L."**, con N.I.F. B02913317, domiciliada en 28010-Madrid, calle Amador de los Ríos, número 1; constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Joaquín M. Rovira Perea, el día once de diciembre de dos mil veinte, bajo el número 1.842 de orden de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 41.316, folio 73, hoja M-732290, inscripción 1ª, la entidad QUINTO CAPITAL, S.L. ha quedado inscrita en el Registro de prestamistas inmobiliarios del Bando de España, con el número de codificación D463, de conformidad con lo establecido en el artículo 42 y siguientes de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, **representada** por DON YAGO BUELA FERNANDEZ, con D.N.I. número 44.079.465-B, actúa en virtud de poder que le tiene conferido mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, Doña Cristina Caballería Martel, el día veintidós de marzo de dos mil veintiuno, con el número 536 de protocolo, que causó la inscripción 2ª de su hoja registral, de copia autorizada e inscrita de la citada escritura ha tenido a la vista el notario autorizante y emite juicio de suficiencia, **en garantía de un préstamo, que hace** a la sociedad **"SMARTGEST 2014, S.L."**, con C.I.F. B86984358, domiciliada en Las Rozas de Madrid -Madrid-, calle María Guerrero número 3, portal 2, bajo, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, DOÑA MARÍA HEREDERO CABALLERÍA, el día dos de abril de dos mil catorce, con el número 614 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32212, folio 192, hoja M-579756, **representada** por DON ÓSCAR-MIGUEL PEIRÓ FERNÁNDEZ, con D.N.I. y N.I.F. número 52.998.186-E, quien actúa en el ejercicio de su cargo de Administrador Único de la sociedad para el que fue nombrado por tiempo indefinido, en la citada escritura fundacional, y especialmente facultado en virtud de acuerdos de la Junta General de Socios, de fecha veintiséis de septiembre de dos mil veintidós, expedida por la compareciente como Administrador Única de la sociedad, cuya firma considera legítima por haber sido reconocida como suya en presencia del notario autorizante, de copia autorizada de dicha escritura, ha tenido a la vista el notario autorizante y de la certificación la cual queda unida a la escritura que se inscribe, y emite juicio de suficiencia aunque indica en la figura jurídica de autocontrato, múltiple representación o existan conflicto de intereses, y **que se formaliza con arreglo a lo siguiente:** Hacen constar asimismo que la finca ha sido tasada, según certificación incorporada a la escritura que se inscribe, en la cantidad de CUATROCIENTOS VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS Y TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS -423.233,39 €-. Hace constar de nuevo la parte deudora-hipotecante que la finca hipotecada **NO constituye su VIVIENDA habitual, ni familiar.** Declara **DON ENRIQUE DE LASEN DE LUCAS** que la finca hipotecada **NO constituye** su vivienda habitual. Que la sociedad **"SMARTGEST 2014, S.L."** ha solicitado un **préstamo NO CONSUMIDOR** cuya finalidad es para obtener liquidez para el desarrollo de su actividad empresarial. III.- **Que, el día veintisiete de septiembre de dos mil veintidós, y bajo el número 1995 de orden de mi protocolo, se autorizó el acta prevenida en el artículo 15 de la LEY 5/2019**, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO, con resultado POSITIVO, y que de acuerdo con la misma la parte hipotecante no deudor ha recibido de las sociedades prestamistas en plazo la documentación, FEIN, FIAE y demás anexos exigidos legal o reglamentariamente, y el asesoramiento previsto en dicho artículo. Hace constar la parte prestataria que la escritura que se inscribe no contradice la oferta de Préstamo que le ha efectuado la parte prestamista y que figura recogida en la FEIN. Esto expuesto, los señores comparecientes, en el concepto en que actúan, **ESTIPULAN CLÁUSULAS FINANCIERAS PRIMERA.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO.** La Entidad "QUINTO

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 49586 Duplicado
REGISTRO DE LA PROPIEDAD N. 2 - MARÍA TERESA ALONSO PRADO - LAS ROZAS DE MADRID		CAPITAL, S.L.", concede a **SMARTGEST 2014, S.L.** un préstamo con garantía hipotecaria por importe de **CIENTO OCHENTA MIL EUROS -180.000 €-. PRIMERA BIS.- FORMA DE ENTREGA.** La citada cantidad se entrega de la siguiente forma, siguiendo instrucciones del prestatario: a.- La cantidad de CATORCE MIL CUATROCIENTOS EUROS Y CERO CÉNTIMOS -14.400,00 €- se pagan mediante la compensación con la obligación de pagar la comisión de apertura, que queda de este modo cancelada. b- La cantidad de CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA EUROS Y CERO CÉNTIMOS -4.760,00 €-, de conformidad con lo pactado por las partes, mediante transferencia a la cuenta de la que es titular ASESORIA DEBESA, S.L., a petición expresa de la Sociedad prestataria, para hacer frente a los gastos de tramitación de la presente escritura. c.- La cantidad de VEINTE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS Y CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS -20.469,46 €- por expreso deseo de la parte deudora, mediante cargo en cuenta de la sociedad prestamista para hacer frente a las deudas de la sociedad deudora con la Agencia Tributaria. d.- La cantidad de OCHO MIL QUINIENTOS VEINTE EUROS Y CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS -8.520,44 €- por expreso deseo de la parte deudora, mediante cargo en cuenta de la sociedad prestamista, para hacer frente a la deuda que la parte deudora mantiene con la Seguridad Social. e.- La cantidad de NUEVE MIL EUROS Y CERO CÉNTIMOS -9.000,00 €- por expreso deseo de la parte deudora por los servicios de asesoramiento jurídico, mediante transferencia bancaria a la cuenta cuyo titular es AFIANZA ASESORES, S.L., intermediario en esta operación. f- La cantidad de CIENTO VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS Y DIEZ CÉNTIMOS -122.850,10 €-, por petición expresa de la parte prestataria, mediante transferencia bancaria a la cuenta del prestatario por lo que otorga carta de pago. Los números de dicha cuentas se reseñan en el título que se inscribe. Hace constar la parte prestamista que el dinero entregado y reseñado en los apartados anteriores, procede de la cuenta, abierta a su nombre, en la entidad Banco Santander, S.A., número que se reseña en el título que se inscribe.- **SEGUNDA.- AMORTIZACIÓN.**- Dado que el préstamo presente se concede con la intención de obtener el plazo necesario para la realización de diversas gestiones, las partes han acordado dejar aplazada la satisfacción de la cantidad prestada al vencimiento de dicho préstamo, el cual tendrá lugar en el plazo de **UN AÑO, a contar del día del otorgamiento de la escritura que se inscribe, es decir, el día 28 DE SEPTIEMBRE de 2023,** permitiendo de esta forma que la mercantil **"SMARTGEST 2014, S.L."** no tenga que hacer frente a pagos parciales desde el día de la fecha de la firma de la escritura que se inscribe hasta la fecha de vencimiento. **Dicho plazo podrá ser prorrogado por DOS años, por lo que la duración máxima del préstamo se** establece hasta el 28 DE SEPTIEMBRE de 2025. Para poder prorrogar la duración del préstamo, la parte deudora tiene que tener pagados, a fecha del vencimiento de cada anualidad los intereses de la anualidad anterior, y la comisión de renovación que más adelante se indica, así como canceladas las cargas previas reseñadas, no tener nuevas cargas posteriores a la de la presente hipoteca, encontrarse al corriente del pago de la prima anual del seguro de los inmuebles, y de sus tributos e impuestos. La mercantil SMARTGEST 2014, S.L. podrá cancelar anticipadamente el préstamo en cualquier fecha, con el efecto de descargo de intereses no devengados. Los pagos que debe efectuar la parte prestataria en razón de lo convenido en este contrato, se abonarán en la cuenta designada por la sociedad acreedora, abierta en la entidad BANCO SANTANDER, S.A., de la que es titular "QUINTO CAPITAL, S.L.". En el caso de que durante la vigencia del préstamo o después de su vencimiento normal o anticipado la parte deudora realizara pagos parciales de las cantidades adeudadas, los mismos se imputarán en primer lugar a los intereses de demora pendientes si existiesen, en segundo lugar, a los intereses ordinarios, y finalmente al capital. **TERCERA.-** El préstamo devengará un **interés FIJO del 11,00 % nominal anual, que será satisfecho con periodicidad anual** esto es, el **primer pago** tendrá lugar **el 28 DE SEPTIEMBRE de 2023.** El cálculo del importe total de los intereses devengados en cada periodo de liquidación, se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula: Intereses capital pendiente al principio de cada periodo, multiplicado por el interés nominal anual expresado en tanto por ciento, multiplicado por el número de días del periodo, y dividido por 365. Por consiguiente, a los efectos del cálculo de interés, y si éste se efectuase por días, se computarán los 365 días del año-. Los intereses ordinarios, según reconocen ambas partes, y de acuerdo con el criterio de las sentencias de Tribunal Supremo de 22 de abril de 2015 y 3 de junio de 2016, se seguirán devengando por su carácter remuneratorio, hasta el completo pago del préstamo, salvo cuando en su lugar se devenguen intereses de demora. **CUARTA.- INTERESES DE DEMORA.**- En caso de demora la parte

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
MADRID	LAS ROZAS DE MADRID Nº 2	LAS ROZAS DE MADRID	208	3278

NOTAS MARGINALES	Nº ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 49586 Duplicado 168

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N. 2 - MARIA TERESA ALONSO PRADO - LAS ROZAS DE MADRID

prestataria, como retribución por los gastos, daños y riesgos ocasionados por dicha demora, vendrá obligada a pagar en concepto de interés de demora, **el tipo de interés ordinario pactado más el tres enteros por ciento -3 %-, lo que arroja un interés de demora del 14,00 %**, que se devengará sobre las cantidades adeudadas y vencidas, es decir, sobre el principal del préstamo, desde el momento en que de acuerdo con lo aquí estipulado la obligación de abonarlo haya vencido, bien en el plazo de previsto o bien de forma anticipada. En cualquier caso, si existiera algún límite legal inferior para el tipo de interés de demora, el mismo será aplicado para la determinación del tipo de interés de demora aplicable. **QUINTA.- COMISIONES.** Además del interés pactado en las cláusulas anteriores, el préstamo concedido devengará las siguientes comisiones, ninguna de las cuales podrá ser objeto de modificación: **1. Cancelación:** En el caso de cancelación subrogatoria o no subrogatoria, total o parcial que se produzca durante la vida del préstamo la entidad acreedora percibirá de la parte prestataria, en el momento de efectuarse dicha cancelación, una comisión del **2,00 por ciento** sobre el importe del préstamo, sin prejuicio de que, si le fuera de aplicación la Ley 41/2007 es estará a lo allí dispuesto. En este supuesto, la parte prestataria deberá notificar con un plazo de antelación de diez días su intención de cancelarlo. **2. Comisión de apertura.** Igualmente, y por una sola vez devengará una comisión de apertura del **8,00%** sobre el importe del préstamo, pago que se realiza con cargo al principal del préstamo a entregar por la parte acreedora según lo dicho en la cláusula PRIMERA anterior. **4.- Comisión por impago al vencimiento.** Llegada la fecha de vencimiento del préstamo sin que se haya satisfecho el mismo, la parte prestataria vendrá obligada a satisfacer una comisión del **2,00 %** sobre el principal pendiente de amortizar. **SEXTA.- GASTOS derivados de este otorgamiento:** La parte prestataria expresamente asume y se obliga a, en particular, los siguientes gastos: -En caso de incumplimiento, las costas procesales que se originen, incluso los de cualquier tercería y los honorarios y derechos de letrado y procurador que intervengan en los procedimientos correspondientes, con las limitaciones que la Ley, en su caso, establezca para los mismos. -El seguro de daños adecuado a la naturaleza del bien, sobre la finca o fincas hipotecadas, obligándose a que el importe mínimo asegurado sea el que figura para este concepto en la tasación que se ha realizado para el estudio y constitución de este préstamo hipotecario. -Gastos de tasación del inmueble. -Gastos de copias de la presente escritura por ella solicitadas. -Gastos originados por la cancelación de la carga que aquí se constituye. -Gastos de cancelación de cargas preferentes a la que aquí se constituye y los de inscripción de titularidad que pudieran estar pendientes. La parte prestamista expresamente asume y se obliga a, en particular, los siguientes gastos: -Gastos de notario por razón de este préstamo, a excepción de las copias solicitadas por el deudor. -Los impuestos que por cualquier concepto se devenguen en razón de este préstamo. -Gastos de primera y ulteriores copias de la presente escritura por ella solicitadas. -Gastos de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad. -Honorarios del Registrador para su inscripción. -Gastos de la modificación o subsanación de esta escritura que en su caso fueran precisos. -Gastos de la gestoría que se contrate para su tramitación. "QUINTO CAPITAL, S.L." queda formal e irrevocablemente autorizada por la mercantil SMARTGEST 2014, S.L. y por DON ENRIQUE DE LASEN DE LUCAS para realizar los trámites necesarios con objeto de llevar a cabo la inscripción en el Registro de la Propiedad de la presente escritura y de los documentos previos y complementarios que fueran precisos para la inscripción de esta escritura, gestiones que realizará la entidad acreedora directamente, pagándose de acuerdo con lo indicado anteriormente los gastos, honorarios, tributos que se ocasionen o devenguen por tal motivo y por la inscripción de la escritura correspondiente. **SÉPTIMA.- TIPO DE INTERÉS ANUAL EQUIVALENTE.** A efectos informativos la Tasa porcentual Anual Equivalente -TAE-, según establece la Circular 8/1990 de 7 de septiembre del Banco de España -B.O.E. 20-9-90-, calculada para el supuesto de que el préstamo tenga una duración de un año, es del **20,652%** por ciento. En este cálculo se ha tenido en cuenta el tipo de interés y la comisión de apertura pactada. No se ha incluido el seguro de daños por ser gastos de contratación libre por el prestatario. La TAE considerando, además del tipo de interés aplicado, la comisión de apertura pactada y el costo de los honorarios de la intermediación financiera contratada por el prestatario, calculada para el supuesto de que el préstamo tenga una duración de un año, es del **26,087%** por ciento. En caso de que existan en el futuro amortizaciones anticipadas, la TAE variará en función de los importes y de las fechas en que

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 49586 Duplicado
REGISTRO DE LA PROPIEDAD N. 2 LAS ROZAS DE MADRID MARÍA TERESA ALONSO PRADO		se realicen. **OCTAVA.- RESOLUCIÓN ANTICIPADA.** "QUINTO CAPITAL, S.L." podrá exigir el pago de la totalidad de la deuda, considerándola vencida en cualquiera de los siguientes casos: a- Incendio de la finca hipotecada o cualquier otro acontecimiento que pueda influir notoria y poderosamente en el valor de la misma, salvo que se amplíe la hipoteca a otros bienes. A estos efectos, las mercantiles SMARTGEST 2014, S.L. y DON ENRIQUE DE LASEN DE LUCAS apoderan irrevocablemente a "QUINTO CAPITAL, S.L." para percibir directamente de los obligados a ello el importe de las indemnizaciones de todo tipo que sean procedentes por dichas causas y aplicarlas a la cancelación del préstamo y pago de las cantidades debidas a "QUINTO CAPITAL, S.L.", la cual entregará el sobrante a quien tuviere derecho a percibir la indemnización. b- Falta de pago por la mercantil SMARTGEST 2014, S.L. o DON ENRIQUE DE LASEN DE LUCAS de la prima del seguro o de las contribuciones e impuestos que graven en la actualidad o en lo sucesivo la finca hipotecada, o de las cuotas de propiedad horizontal, en su caso; así como el impago de los gastos originados por la presente escritura o de las previas que fuesen imprescindibles para la inscripción de esta en el Registro de la Propiedad, en cuyo caso "QUINTO CAPITAL, S.L." podrá optar por satisfacerlos por cuenta de la mercantil SMARTGEST 2014, S.L. con cargo a este préstamo. **NOVENA.-** La parte propietaria de las fincas podrá venderlas, pero ello no producirá la subrogación de la parte compradora en el préstamo, ni la liberación del deudor de su responsabilidad, sin el expreso consentimiento de la parte acreedora. **CLÁUSULAS HIPOTECARIAS CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA: PRIMERA.-** En garantía de la obligación principal de la amortización del préstamo que se formaliza en la presente escritura, es decir, la cantidad de **CIENTO OCHENTA MIL EUROS Y CERO CÉNTIMOS -180.000,00 €-** de principal; de los intereses ordinarios al tipo pactado, y hasta un importe máximo de **DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS EUROS Y CERO CÉNTIMOS -19.800,00 €-**; de los intereses de demora al tipo pactado y hasta un importe máximo de **SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS EUROS Y CERO CÉNTIMOS -79.200,00 €-**; y, como máximo, de **NUEVE MIL EUROS Y CERO CÉNTIMOS -9.000,00 €-** para costas y gastos procesales, en su caso, **DON ENRIQUE DE LASEN DE LUCAS, CONSTITUYE HIPOTECA** a favor de **"QUINTO CAPITAL, S.L."** que la acepta, sobre la finca de este número. Por consiguiente, la responsabilidad hipotecaria total asciende a **DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL EUROS Y CERO CÉNTIMOS -288.000,00 €-.** La hipoteca se extiende, además, a todo cuanto se menciona en los Artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, incluso por pacto expreso entre acreedor e hipotecantes a las edificaciones que existan o lleguen a existir en la finca hipotecada, siempre que su construcción haya sido costeada por la parte hipotecante y no por un tercero adquirente, y a los objetos muebles que se hallen colocados o se coloquen permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, así como a los frutos, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, y a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada, conforme al Artículo 111 de la Ley Hipotecaria, con la única limitación establecida en el Artículo 112 de dicha Ley. **SEGUNDA.-** La parte prestataria o/y la hipotecante queda obligada: a- A conservar la finca hipotecada en buen estado, y a hacer las obras y mejoras necesarias; a pagar puntualmente las primas de seguros, las contribuciones, impuestos y gastos de comunidad que pesen sobre la misma, tanto presentes como futuras, acreditando su pago a la Entidad acreedora cuando así lo exija. b- A tener asegurada de incendios y riesgos catastróficos l finca que se hipoteca, n cantidad suficiente para que, en caso de siniestro, queden cubiertas todas las responsabilidades antes indicadas, quedando facultada desde este momento "QUINTO CAPITAL, S.L." para percibir de la compañía aseguradora el importe de la indemnización, en caso de siniestro, con el fin de aplicarla al pago de las cantidades que, en su caso, se le adeuden. **TERCERA.-** Para la ejecución de la hipoteca la Entidad acreedora podrá ejercitar la acción hipotecaria o la personal por cualquiera de los procedimientos legales establecidos. La acción personal se ejercerá 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 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 conforme al artículo 1.858 del Código Civil y con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario, sirviendo en todos los casos como título para la ejecución la presente escritura. A los efectos legales prevenidos, las partes tasan la finca de este número para

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
MADRID	LAS ROZAS DE MADRID Nº 2	LAS ROZAS DE MADRID	208	3278

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 49586 Duplicado	169



subasta en **CUATROCIENTOS VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS Y TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS -423.233,39 €-. Se señala como domicilio** legal para la práctica de requerimientos y notificaciones, para la parte deudora, así como, en su caso, para la hipotecante no deudora, el que respectivamente aparece como suyo en la comparecencia de la escritura que se inscribe, **esto es, la parte hipotecante no deudora,** en **Madrid, calle Ayala, número 87,** y **para la parte prestataria o deudora, Las Rozas de Madrid, calle María Guerrero número 3, portal 2, bajo.** Hace constar de nuevo la parte deudora-hipotecante que la finca hipotecada **NO constituye su VIVIENDA habitual ni familiar. Pacto de liquidez.** A efectos de lo dispuesto en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente por los contratantes que la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el Acreedor en la forma convenida por las partes en el presente contrato. **CUARTA.**- Tal y como resulta de la cláusula anterior, las partes estipulan expresamente en sujeción al procedimiento extrajudicial -para los casos en que la Ley lo permita, actualmente sólo para el de impago del capital o los intereses-, y hacen constar: 1º.- Que el valor de lo hipotecado a efectos de subasta será el que conste en el certificado de tasación. 2º.- El domicilio de la parte deudora y en su caso de la hipotecante no deudora para la práctica de requerimientos y notificaciones es igualmente el señalado en la cláusula anterior. 3º.- La persona que en su día y en su caso hubiera de otorgar la escritura de venta en representación de la parte hipotecante es la propia entidad acreedora, como mandataria. 4º. A las finca hipotecada **NO se les atribuye el carácter de vivienda habitual ni familiar.** La realización extrajudicial de la hipoteca se llevará a cabo ante el Notario hábil para actuar en el lugar donde radique la finca hipotecada y, si hubiese más de uno, ante el que corresponda con arreglo a turno. Los contratantes convienen, además, expresamente, que los gastos que se originen con motivo de la ejecución extrajudicial hasta la puesta de la finca en posesión del rematante o adjudicatario, si lo fuera el acreedor, serán de cuenta de la parte prestataria, y con el máximo establecido en la constitución de hipoteca. **QUINTA.- Cesión.** Notificación. La parte prestataria consiente en la cesión del presente crédito, que la entidad acreedora le deberá notificar a efectos de que la cesión sea inscrita en el Registro de la Propiedad aplicándose lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1527 del Código Civil. **AUTORIZACION** I.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 15.7 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, el notario autorizante hace constar bajo su responsabilidad, que de acuerdo con el **acta autorizada por él, el día veintisiete de septiembre de dos mil veintidós, número 1995 de protocolo, por haber sido el Notario libremente designado,** y en la que han comparecido todas las personas exigidas por la referida Ley, el hipotecante no deudor ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previstos en dicho artículo, produciéndose este otorgamiento una vez transcurrido el plazo mínimo establecido en la señalada Ley. Asimismo en dicha acta consta como correo electrónico la siguiente: oscar.peiro@smart-club.es. II.- La presente escritura ha sido redactada con arreglo a la minuta presentada por la entidad acreedora, manifestando el predisponente expresamente bajo su responsabilidad, que ninguna de sus cláusulas han sido declaradas nulas por abusivas por sentencia judicial e inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, haciendo yo, el Notario, las advertencias derivadas del artículo 23 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, manifestando a estos efectos la parte acreedora que ha cumplido con la obligación de depósito en el referido Registro de Condiciones Generales de la Contratación de las cláusulas que tienen tal carácter antes de su comercialización bajo el IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 28065-20220003176-2.- Por diligencia extendida el tres de noviembre de dos mil veintidós por la notario autorizante, se subsana por el notario autorizante de la escritura que registro el error material sufrido al consignar que había recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en el artículo 15.7 de la Ley 5/2019 la parte prestataria, cuando en realidad fue el hipotecante no deudor.- En su virtud inscribo a favor de **QUINTO CAPITAL, S.L.**, el derecho de hipoteca sobre la finca de este número en los términos expresados.- Así resulta del Registro y de una escritura otorgada en Madrid, el día veintiocho de septiembre de dos mil veintidós ante su notario doña Cristina Caballería Martel, número 2009 de protocolo, copia electrónica ha sido presentada telemáticamente en el Registro a las dieciséis horas cuarenta y un minutos del día veintiocho de septiembre de dos mil veintidós, **según el asiento número 930 del tomo 70 del Diario,** siendo aportada copia autorizada en

NOTAS MARGINALES	Nº ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 49586 Duplicado
		Soporte papel el día veintiséis de octubre de dos mil veintidós.- Se aporta el día tres de noviembre de dos mil veintidós con el número de entrada 3421 copia electrónica de la diligencia antes mencionada.- Se acompaña diligencia de presentación telemática correspondiente al impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y justificante de ingreso en la tesorería de la Comunidad de Madrid de la autoliquidación del impuesto que se archiva.- Las Rozas de Madrid, a fecha de la firma.- **Firmado digitalmente por MARÍA TERESA ALONSO PRADO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE LAS ROZAS 2, el cuatro de noviembre del año dos mil veintidós (2281650603B002A9)**