



FERNANDO J. RIVERO SÁNCHEZ-COVISA  
NOTARIO  
Avda. Real de Pinto, 20 - 1.ª Planta  
Teléfs. 91 798 46 34 - 91 798 53 13  
28021 MADRID - Fax: 91 795 88 12

**ESCRITURA DE PRESTAMO HIPOTECARIO  
OTORGADO A FAVOR DE MUÑOZ FENOLLOSA  
INVERSIONES, S.A.-** -----

NÚMERO.- QUINIENTOS VEINTITRÉS. -----

EN LA VILLA DE MADRID, mi residencia, a quince de  
marzo de dos mil veintidós.-----

Ante mí, **FERNANDO JOSÉ RIVERO SÁNCHEZ-  
COVISA**, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residen-  
cia en esta Capital, -----

**-COMPARECEN.-** -----

**De una parte.-** -----

**DON JAVIER DIAGO GONZALO**, mayor de edad, ca-  
sado, de vecindad civil común, vecino de SORIA (SORIA),  
C/DIPUTACIÓN, Nº1 y con D.N.I./N.I.F. número  
72.885.854-G. -----

Profesión: Empleado de Caja Rural de Soria, Sociedad  
Cooperativa de Crédito. -----

**Y de otra parte.-** -----

**DON RUBÉN MUÑOZ FENOLLOSA**, mayor de edad,  
casado, de vecindad civil común, vecino de Majadahonda

(Madrid), Calle Granadilla, nº16 y con D.N.I./N.I.F. número 52.477.086-X.-----

Profesión: Empresario del sector inmobiliario.-----

**INTERVENCIÓN:**-----

a.-) Interviene la primera parte compareciente **como mandatario verbal, según manifiesta**, de **"CAJA RURAL DE SORIA, Sociedad Cooperativa de Crédito"**, domiciliada en Soria (Diputación, núm. 1), organizada y regida por los Estatutos que adaptados a la Ley General de Cooperativas de 19 de Diciembre de 1.974 y su Reglamento de 16 de Noviembre de 1.978, por acuerdo de la Junta General celebrada el 28 de Mayo de 1.981, formalizada en escrituras autorizadas por el Notario que fue de Soria don José Rodríguez Nestar, los días 22 de Marzo y 24 de Mayo de 1.982, figura inscrita en el libro de Sociedades Cooperativas del Servicio de Registros de Cooperativas del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, al folio 1.733, asiento número 7, habiéndosela asignado como número de inscripción 417/S.M.T. Figura además inscrita en el Banco con el número 32 de la sección c) y en el Registro de Entidades Cooperativas de Crédito del Ministerio de Hacienda con el número 2 de la sección A. -----

Cambiada su denominación y adaptados sus Estatutos a la ley 13/1.989 de 26 de mayo de Cooperativas de Crédito y



al Real-Decreto 84/1.993 de 22 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 13/1.989, mediante escritura pública otorgada en esta ciudad el día 28 de Noviembre de 1.994, ante el Notario de la misma don Sebastián Rivera Peral, bajo el número 1.922 de protocolo, figura inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia al folio 168 del tomo 54, libro 2 de la sección general, hoja número SO-45, inscripción 33. -----

Adaptados sus estatutos a la vigente Legislación, por escritura otorgada en esta ciudad con fecha 19 de junio de 2002, ante el Notario de Soria Don Sebastián Rivera Peral, con el número 1094 de protocolo. Inscrita al tomo 54, libro 2, folio 190, sección 8, hoja SO-45, inscripción 81.-----

Tiene Cédula de Identificación Fiscal, número: F-42001255. -----

Su objeto es la intermediación financiera.-----

De los Estatutos Sociales que rigen la vida de la Sociedad, que están contenidos en la escritura de Adaptación de Estatutos, referida anteriormente, transcribo a continuación como pertinentes a este los particulares siguientes, sin que

en lo omitido haya nada que lo condicione, modifique o restrinja: -----

Artículo 43º.- El Consejo Rector, es el órgano de gobierno, gestión y representación de esta Caja Rural, asume cuantas facultades no están reservadas por Ley o por estos Estatutos a otros órganos sociales y establece las directrices generales de actuación de la Entidad, con sujeción a la Ley, a los Estatutos y a la política fijada por la Asamblea General.

**Advierto Yo, el Notario autorizante a las partes intervinientes de la obligatoriedad de ratificar la presente escritura por parte de "CAJA RURAL DE SORIA, Sociedad Cooperativa de Crédito", para la plena eficacia jurídica de este instrumento público, manifestando quedar enterados, insistiendo, no obstante en el presente otorgamiento, y exonerándome a mí, el Notario, de toda responsabilidad por la falta advertida.-----**

b.-) E interviene la segunda parte compareciente, en nombre y representación, en su calidad de **consejero delegado**, con facultades **solidarias**, de la compañía mercantil de responsabilidad limitada denominada **"MUÑOZ FENOLLOSA INVERSIONES, S.L."**; con C.I.F. número B-81863698; domiciliada en Majadahonda (Madrid), Calle Granadilla, nº16. Constituida por tiempo indefinido como Sociedad Anónima mediante escritura otorgada por el Notario



de Madrid (Madrid), Don Vicente de Parada de Guaita, el día 5 de noviembre de 1.997, con el número 4.456 de orden de su protocolo, que fué inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12.548, folio 91, hoja M-200.309, inscripción 1ª.-----

Transformada como sociedad limitada, mediante escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada por mí, el Notario autorizante de la presente, el día 28 de marzo de 2007, con el número 810 de orden de mi protocolo, que fué inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 12548, folio 98, sección 8ª, hoja M-200309, inscripción 10ª.-----

Su objeto social consiste, básicamente, en la adquisición y venta de cualquier forma válida en derecho de bienes muebles, derechos, créditos, valores en renta fija o variables, participaciones de cualquier clase en negocios comerciales e industriales, la tenencia, uso y disfrute de los mismos, así como su administración y gestión, tanto de los propios como de los ajenos, con exclusión expresa de las actividades reservadas por la ley reguladora del Mercado de Valores y la Legislación sobre Instituciones de Inversión Colectiva, así como de cual-

quier oras actividades reguladas por la legislación especial. - -

Ampliado su capital en virtud de escritura autorizada por mí, el Notario autorizante de la presente, el día 7 de Junio de 2013, con el número 1.169 de orden de mi protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, que causó la inscripción 13ª. -----

Actua en su condición de Consejero-Delegado Solidario, habiendo sido nombrado, por plazo indefinido, miembro del Consejo de Administración por acuerdo de la Junta General Universal de socios de fecha 16 de Enero de 2007, siendo, a su vez, nombrado Presidente del Consejo de Administración y Consejero-Delegado, con facultades solidarias, por acuerdos del Consejo de Administración de la entidad "Muñoz Fenollosa Inversiones S.L., de fecha 16 de Enero de 2.007, por el cual le fueron delegadas solidariamente todas las facultades del Consejo de Administración salvo las indelegables, cuyos acuerdos fueron elevados a público mediante escritura autorizada por mí, el infraescrito Notario, el día 28 de marzo de 2.007, con el número 810 de orden de mi protocolo, que fué inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12.548, folio 98, Sección 8, Hoja M-200.309, inscripción 10ª, de la cual, Yo, el Notario, hago constar tengo a la vista copia auténtica de la misma y en su virtud, tiene, a mi juicio, facultades representativas suficientes para el otorga-



miento de la presente escritura de préstamo con garantía hipotecaria y todos los pactos complementarios contenidos en esta escritura. -----

Me asegura la plena vigencia de su cargo y de las facultades delegadas, que los datos de identificación de la entidad que representada no han variado respecto a los anteriormente consignados, especialmente su objeto y domicilio social y que la capacidad jurídica de su representada tampoco ha variado. -----

**Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010 de 28 de Abril, verificando los datos con la base de datos de titular real del Consejo General del Notariado y manifestando el representante de la sociedad "Muñoz Fenollosa Inversiones, S.L.", manifestándome no haber variado la estructura accionarial de la sociedad respecto a lo allí consignado. -----**

A los efectos del artículo 160. f del Texto Refundido de



la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, en su nueva redacción dada por la Ley 31/2014 de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, manifiesta el representante de la entidad "Muñoz Fenollosa Inversiones, S.L.", que el importe de la presente financiación no tiene el carácter de esencial en los términos que en el citado artículo. -----

Les identifico por la documentación anteriormente reseñada; tienen, a mi juicio, según intervienen, capacidad para el otorgamiento de este Instrumento público de **PRÉSTAMO HPOTECARIO**, y al efecto, y según minuta aportada por el representante de la entidad prestamista, --

**EXPONEN.**-----

**1.-** Que la mercantil "**MUÑOZ FENOLLOSA INVERSIONES, S.L.**", es dueña, en pleno dominio y por el título que luego se dirá, de las siguientes **dos fincas**: -----

**FINCA Nº1.-)** PARCELA 305.- PARCELA URBANA, señalada con el número trescientos cinco del Polígono denominado Sector UP-F "Los Olivos", **calle Desarrollo, nº7** en término municipal de **Getafe (Madrid)**. Parcela que adopta la forma de un polígono irregular de cuatro lados. -----

Linda, al Norte, con parcela 304, en línea recta de 60,98 metros; al Este, con la calle I, en línea recta de 21,22





metros; al Sur, con la parcela 306, en línea recta de 61,58 metros; al Oeste, con la parcela 125, en línea recta de 21,25 metros.-----

Tiene una superficie de mil doscientos noventa y nueve metros con ochenta y cuatro decímetros cuadrados (1.299,84 metros cuadrados). Su uso es industrial. -----

Sobre la finca anteriormente descrita se ha construido una nave industrial cuya descripción es la siguiente: -----

**NAVE INDUSTRIAL** construida sobre la parcela urbana señalada con el número trescientos cinco del Polígono denominado Sector UP-F "Los Olivos", **hoy calle Desarrollo, número siete, en término municipal de Getafe (Madrid).**-----

Se compone de planta baja y planta alta, con una superficie total construida de mil doscientos sesenta y tres metros cero un decímetros cuadrados. -----

La planta baja consta de nave totalmente diáfana, exceptuando una zona destinada a aseos y ocupa una superficie construida de novecientos sesenta y tres metros cincuenta y ocho decímetros cuadrados.-----

La planta alta se destina a oficinas y aseos, con una superficie construida de doscientos noventa y nueve metros cuarenta y tres decímetros cuadrados. -----

La superficie ocupada de la parcela por la citada construcción es de novecientos sesenta y tres metros cincuenta y ocho decímetros cuadrados, destinándose el resto de superficie no construída a patio. -----

Linda, por todos sus lados, con la finca sobre la que está construida. -----

**INSCRIPCIÓN.-** En el Registro de la Propiedad número **DOS** de los de **GETAFE (MADRID)**, al tomo 912, libro 27, folio 47, finca número **2668**, Inscripción **4ª**. -----

<b>REFERENCIA</b>	<b>CATASTRAL:</b>
<b>1931006VK4613N0001FA.</b> -----	

Y **FINCA Nº 2.-)** PARCELA 304.- PARCELA URBANA señalada con el número trescientos cuatro del Polígono denominado Sector UP-F "Los Olivos", **calle Desarrollo nº9**, En término municipal de **Getafe (Madrid)**. Parcela que adopta la forma de un polígono irregular de seis lados. -----

Linda, al Norte, con la parcela 303, en línea recta de 56,77 metros; al Este, con la calle I y el CT-22, en línea quebrada compuesta por tres tramos rectos de 6,99 metros, 3,56 metros y 14,34 metros; al Sur, con la parcela 125, en línea recta de 21,14 metros. Tiene una superficie de mil



doscientos sesenta y cinco metros con veinticinco decímetros cuadrados (1.265,25 metros cuadrados). Su uso es industrial. -----

Sobre la finca anteriormente descrita se ha construido una nave industrial cuya descripción es la siguiente: -----

**NAVE INDUSTRIAL** construida sobre la parcela urbana señalada con el número trescientos cuatro del Polígono denominado Sector UP-F "Los Olivos", **hoy calle Desarrollo, número nueve, en término municipal de Getafe (Madrid).**-----

Se compone de planta baja y planta alta, con una superficie total construida de mil doscientos cuarenta y dos metros cero nueve decímetros cuadrados. -----

La planta baja consta de nave totalmente diáfana, exceptuando una zona destinada a aseos y ocupa una superficie construida de novecientos cuarenta y un metros doce decímetros cuadrados. -----

La planta alta se destina a oficinas y aseos, con una superficie construida de trescientos metros noventa y siete decímetros cuadrados. -----

La superficie ocupada de la parcela por la citada construcción es de novecientos cuarenta y un metros doce decímetros cuadrados, destinándose el resto de superficie no construida a patio. -----

Linda, por todos sus lados con la finca sobre la que está construída. -----

**INSCRIPCIÓN.-** En el Registro de la Propiedad número **DOS** de los de **GETAFE (MADRID)**, al tomo 912, libro 27, folio 44, finca número **2.667**, inscripción **4ª**. -----

<b>REFERENCIA</b>	<b>CATASTRAL:</b>
<b>1931005VK4613N0001TA.</b>	-----

**TÍTULO.-** El de compra a la mercantil "Almateras, S.L." mediante escritura de compraventa autorizada por mí, el día 15 de Diciembre de 2.006, con el número 2.684 de orden de mi protocolo. -----

La mercantil "Muñoz Fenollosa Inversiones, S.L." fué transformada como Sociedad Limitada, mediante escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada por mí, el Notario autorizante de la presente, el día 28 de marzo de 2.007, con el número 810 de orden de mi protocolo, que fué inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 12548, folio 98, sección 8ª, hoja M-200309, inscripción 10ª. -----

**CARGAS.-** Según manifiesta expresamente la prestataria, a través de su representante legal, que las fincas prece-



dentemente descritas se encuentran gravada con lo siguiente:-----

-Ambas fincas gravadas con sendas **afecciones fiscales** que resultan de las notas informativas registrales incorporadas a la presente que las partes, según intervienen, declaran conocer y a las que se remiten.-----

Estando, por lo demás, libres de resto de cargas y gravámenes, según manifiesta la sociedad prestataria, a través de su representante legal. -----

No obstante y de conformidad con lo que establece el número 2 del artículo 175 del Reglamento Notarial y 354 a.-) del Reglamento Hipotecario, yo, el Notario, he solicitado por telefax las informaciones a que se refiere dicho artículo, por no ser posible su obtención por medios telemáticos, por imposibilidad técnica, y para las fechas requeridas, he recibido por telefax las informaciones solicitadas de las que resultan que el contenido de dichas notas coinciden con las descripciones, titularidad y estado de cargas de las fincas descritas. ----

**Uno a esta matriz las referidas informaciones registrales.**-----

Informo a las partes, según intervienen, especialmente a la parte compradora del contenido de dichas informaciones registrales, especialmente en cuanto al estado de cargas, manifestando quedar enterada, de lo que yo, el Notario, advierto. -----

Yo, el Notario, advierto a las partes, según intervienen, de la posible existencia de discordancia entre las informaciones registrales obtenidas y los libros del registro, a no producirse el acceso telemático a éstos en el momento de la autorización; igualmente advierto que sobre las manifestaciones anteriormente recogidas e informaciones registrales continuadas referida prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia autorizada de esta escritura. -----

**REFERENCIAS CATASTRALES.- La que figuran al pie de sus respectivas descripciones** según resulta de sendas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas por mí obtenidas por medios telemáticos, dando fe de que las que obran incorporadas a esta escritura son traslado a papel fiel y exacto de la por mí obtenidas por medios telemáticos. -----

Los señores comparecientes, según intervienen, identifican las fincas descritas con la que resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas a la



presente escritura. No obstante, manifiestan que desconocen si las fincas descritas se corresponden fielmente con la realidad, y manifiestan su voluntad de no iniciar el procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (Artículo Quinto de la Resolución de 8 de abril de 2021 por la que se publica la resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección general de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro). -----

Yo, el Notario, advierto a los otorgantes, según intervienen, la obligación contenida en los Artículos 40 y 47 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, así como las sanciones previstas en la misma (arts. 70 y 71) para el caso de su incumplimiento. -----

Declara la parte prestataria, a través de su representante legal, que las fincas descritas se encuentran al corriente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.-----

Yo, el Notario, les advierto sobre la afección de las fincas al pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto



sobre Bienes Inmuebles que pudiera haber pendiente, en régimen de responsabilidad subsidiaria, conforme a la Ley General Tributaria.-----

**SITUACION ARRENDATICIA.**- También manifiesta la parte prestataria, a través de su representante legal, que las fincas precedentemente descritas se encuentran gravadas con los arrendamientos que se detallan en esta escritura y al corriente en el pago de toda clase de gastos e impuestos.-----

Se declara expresamente, a los efectos de lo previsto en el artículo 21, apartado 3, de la Ley Hipotecaria, que el cliente "Muñoz Fenollosa Inversiones, S.L." no pretende atribuir el carácter de vivienda habitual a las fincas descritas que van a ser objeto de hipoteca. -----

**TASACION.** Las fincas descritas han sido **tasadas** por **EUROVALORACIONES, S.A.**, en la cantidad de **UN MILLÓN OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (1.086.428,49 €)** respecto a la finca descrita bajo el número **1.-)** y **NOVECIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS (960.357,08 €)** respecto a la finca descrita bajo el número **2.-)**, según certificación expedida en un follo que dejo unida a la presente. -----



2.- Que tienen convenido el préstamo que a continuación se dirá y lo llevan a efecto en el contenido de las siguientes, -----

**ESTIPULACIONES:** -----

1.- La **Caja Rural de Soria**, por medio de su representante, concede un préstamo de **UN MILLÓN VEINTICINCO MIL EUROS (1.025.000,00 €)** a "**MUÑOZ FENOLLOSA INVERSIONES, S.L.**", en garantía del cual dicha entidad, **constituye hipoteca**, a favor de la **Caja Rural de Soria**, sobre las **dos fincas descritas** en el **apartado primero de la parte expositiva, con destino a la INVERSIÓN**, que no van a constituir el domicilio habitual de la parte prestataria.-----

2.- El capital prestado devengará a favor de la Caja Rural de Soria, **durante toda la vigencia del préstamo**, el **interés del 1,50% anual**, pagadero por **meses vencidos**; los intereses se calcularán en base al año comercial de trescientos sesenta días. -----

La caja Rural de Soria, podrá dar por vencida la operación y, por tanto, exigir el pago del capital pendiente

de reembolso y de sus intereses, entre otros, por falta del pago, el día de su vencimiento, de tres mensualidades de intereses o de las cantidades señaladas para amortización. Bastará para acreditar este extremo, certificación de la entidad que recoja el saldo que presente la cuenta del cierre, en relación con sus libros de contabilidad. -----

**3.- COMISIONES: -----**

El presente préstamo devengará las siguientes comisiones: -----

Una **comisión de apertura** del **1,26 por ciento sobre el importe de la operación o el límite del crédito concedido**, equivalente a **DOCE MIL NOVECIENTOS QUINCE EUROS (12.915,00 €)**, que será pagadera de una sola vez por la parte prestataria a la firma del presente contrato. -----

La Comisión de Apertura engloba la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo y ha sido informada, explicada y negociada con la PARTE PRESTATARIA. -----

Para el caso de procederse a la venta o enajenación por cualquier título, de la finca hipotecada, la subrogación de la parte adquirente en el préstamo devengará una comisión del **1 por ciento**, sobre la cantidad pendiente de amortizar.

**Correo.-** Por cada recibo se cobrarán en concepto de



correo según la tarifa vigente. -----

En el caso de que la Entidad Acreedora se vea en la necesidad, ante el incumplimiento de la parte prestataria, de reclamar cantidades vencidas y no satisfechas, tendrá derecho a percibir, en compensación por los gastos derivados de las distintas gestiones y actuaciones de reclamación un importe fijo de **TREINTA Y CINCO EUROS (35,00 €)**, que se devengará con motivo de las actuaciones de reclamación realizadas sobre cada una de las liquidaciones en las que se produzcan impago y se generen posiciones deudas. -----

**4.- DURACIÓN: -----**

El préstamo tendrá una duración de **QUINCE (15) años**, amortizándose el mismo mediante **CIENTO OCHENTA (180) cuotas mensuales**, comprensivas de capital e intereses. **La primera el día 15 de Abril de 2.022.** -----

En todo caso las cantidades recibidas se imputarán al pago de intereses del principal y mora si la hubiere, luego al reintegro de costas y gastos y finalmente a amortización del

capital. -----

El importe del principal del citado préstamo se ha entregado por la Caja Rural de Soria a la parte prestataria, quien confiesa haberla recibido mediante **ingreso en la cuenta número 3017 0575 37 2487078624**, que la parte prestataria mantiene abierta en la citada Entidad. Para que pueda disponer la parte prestataria de la cantidad citada deberá estar presentada la primera copia de esta escritura en el Registro de la Propiedad, las fincas libres de otras cargas, gravámenes, limitaciones y condiciones que afecten a la libre disposición de la hipotecante. -----

**5.- INTERESES DE DEMORA: -----**

Toda cantidad señalada como amortización, no pagada a su vencimiento, devengará a favor de la Caja Rural de Soria un **interés de demora a un tipo igual a tres veces el interés legal del dinero vigente en cada momento**, el cual nunca podrá ser superior al que resulte de incrementar dos puntos porcentuales el tipo de interés nominal que la operación esté devengando en el momento de producirse la demora. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2 de la Ley de E. Civil--

**6.-** La hipoteca se extenderá a todo cuanto determinan, incluso para excluirlo, los artículos 109, 110 y 111 de la Ley



Hipotecaria, y por tanto a las nuevas construcciones y edificaciones que se realicen en las fincas hipotecadas. -----

De mutuo acuerdo y de conformidad con el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, los otorgantes establecen que el acreedor hipotecario podrá ejercer la acción hipotecaria directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen dentro de su capítulo V, en los artículos 681 y siguientes, **tasando las fincas hipotecada a efectos de subasta**, en la cantidad de **UN MILLÓN OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (1.086.428,49 €)** respecto a la finca descrita bajo el número **1.-)** y **NOVECIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS (960.357,08 €)** respecto a la finca descrita bajo el número **2.-)**.-----

La parte deudora, de conformidad con el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, establece como **domicilio**

**para notificaciones y requerimientos el de la parte prestataria señalado en la comparecencia de esta escritura, es decir, Majadahonda (Madrid), Calle Granadilla, nº16.**-----

Los otorgantes se someten a la jurisdicción de los Tribunales que resulten competentes por aplicación de las reglas del artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y nombran administrador de la finca hipotecada a quien ejerza el cargo de Director General de la Entidad acreedora. -----

De conformidad con el artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil la parte acreedora podrá solicitar le sea conferida la administración o posesión interina de los bienes hipotecados, nombrando también como mandatario para la posible venta de las fincas hipotecadas, como consecuencia de las anteriores actuaciones al administrador ya citado en el párrafo anterior. -----

**SÉPTIMA: 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 la parte acreedora en la forma convenida por las partes en el presente contrato. -----

**OCTAVA: EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL:** Para el caso de falta de pago del principal o de los intereses del presta-





mo, las partes pactan expresamente que la parte acreedora NO pueda reclamar cuanto se le adeude mediante la venta extrajudicial de la finca hipotecada, con las formalidades establecidas en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario. -----

Se hacen constar las siguientes circunstancias: -----

**1.** El valor en que los interesados tasan las fincas para que sirva de tipo en la subasta es el establecido en la estipulación SEXTA. -----

**2.** El domicilio señalado por el hipotecante para la práctica de requerimientos y de notificaciones es idéntico al establecido en la en la estipulación SEXTA. -----

**3.** Se designa irrevocablemente a la entidad acreedora para, en su caso, otorgar en su día la escritura de compra-venta de la finca en representación del hipotecante. -----

**4. A las dos fincas hipotecadas en virtud de esta escritura NO se les atribuyen el carácter de vivienda habitual.** Los contratantes convienen además, expresamente, que los gastos que se originen con motivo de la ejecución extrajudicial hasta la puesta de las fincas en posesión

del rematante o adjudicatario, si lo fuera la entidad acreedora, serán de cuenta de la parte prestataria. -----

**5.-** Las fincas que se hipotecan quedarán respondiendo a efectos de esta hipoteca, de las siguientes cantidades:----

**a)** De **UN MILLÓN VEINTICINCO MIL EUROS (1.025.000,00 €)** de **principal**.-----

**b)** De hasta **QUINCE meses** de **intereses ordinarios** al tipo de **1,50%**, esto es **DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (19.218,75 €)**.-----

**c)** Del pago de los **intereses de demora** convenidos al tipo máximo, a efectos hipotecarios de tres veces el interés legal del dinero, vigente en el momento de producirse el impago, limitándose además esta responsabilidad a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley hipotecaria, al tipo del **3,50%** durante **DIECIOCHO MESES**, esto es la cantidad máxima de **CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DOCE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (53.812,50 €)**.-----

**d)** Y de la cantidad de **CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS (51.250,00 €)** más que se presupuestas para **costas** y **gastos** en su caso, sin perjuicio de las limitaciones que en su caso pudieran ser de aplicación como consecuencia de lo dispuesto en la Ley



1/2013 de 14 de mayo. -----

**DISTRIBUCIÓN DE LA TOTAL RESPONSABILIDAD**  
**ENTRE LAS DOS FINCAS HIPOTECADAS:** -----

**FINCA NÚMERO 1.-) que es la registral número**  
**2.668 del Registro de la Propiedad número 2 de**  
**Getafe (Madrid), queda respondiendo:** -----

a) De **QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL**  
**SETENTA EUROS (544.070,00 €)** de principal. -----

b) De hasta **QUINCE meses de intereses ordinarios**  
al tipo de **1,50%**, esto es **DIEZ MIL DOSCIENTOS UN**  
**EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (10.201,31 €).** -

c) Del pago de los **intereses de demora** convenidos al  
tipo máximo, a efectos hipotecarios de tres veces el interés  
legal del dinero, vigente en el momento de producirse el  
impago, limitándose además esta responsabilidad a efectos  
de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley hipotecaria, al  
tipo del **3,50%** durante **DIECIOCHO MESES**, esto es la  
cantidad máxima de **VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS**  
**SESENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y OCHO**  
**CÉNTIMOS (28.563,68 €).** -----

d) Y de la cantidad de **VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS TRES EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (27.203,50 €)** más que se presupuestas para **costas y gastos** en su caso, sin perjuicio de las limitaciones que en su caso pudieran ser de aplicación como consecuencia de lo dispuesto en la Ley 1/2013 de 14 de mayo. -----

Total importe de la responsabilidad: **SEISCIENTOS DIEZ MIL TREINTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (610.038,49 €).** -----

**FINCA NÚMERO 2.-) que es la registral número 2.667 del Registro de la Propiedad número 2 de Getafe (Madrid), queda respondiendo:** -----

a) De **CUATROCIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS TREINTA EUROS (480.930,00 €)** de principal. -----

b) De hasta **QUINCE meses** de **intereses ordinarios** al tipo de **1,50%**, esto es **NUEVE MIL DIECISIETE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (9.017,44 €).** -----

c) Del pago de los **intereses de demora** convenidos al tipo máximo, a efectos hipotecarios de tres veces el interés legal del dinero, vigente en el momento de producirse el impago, limitándose además esta responsabilidad a efectos



de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley hipotecaria, al tipo del **3,50%** durante **DIECIOCHO MESES**, esto es la cantidad máxima de **VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS (25.248,82 €)**.-----

d) Y de la cantidad de **VEINTICUATRO MIL CUARENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (24.046,50 €)** más que se presupuestas para **costas y gastos** en su caso, sin perjuicio de las limitaciones que en su caso pudieran ser de aplicación como consecuencia de lo dispuesto en la Ley 1/2013 de 14 de mayo.-----

Total importe de la responsabilidad: **QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (539.242,76 €)**.-----

**9.-** Tanto el capital, como los intereses y comisión, serán satisfechos en moneda de curso legal en el domicilio de la Entidad acreedora en Soria.-----

**10.-** La parte deudora podrá devolver todo o parte del capital prestado antes de finalizar el plazo estipulado en una

o varias entregas, no menores a **MIL QUINIENTOS DOS EUROS Y CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS (1.502,53 EUROS)**, con tal que esté al corriente en el pago de intereses. Las cantidades entregadas, dejarán de devengar intereses a partir del primer vencimiento que siga a la entrega, y, si ésta fuere de todo el capital, no tendrá derecho la parte deudora a la devolución de intereses. -----

Junto al régimen de amortización que se establece en los párrafos precedentes de la presente estipulación la parte prestataria, podrá, a su elección, destinar la aplicación del importe de la amortización con carácter parcial y anticipado a reducir el plazo de duración restante del préstamo, con lo que disminuirán el número de vencimientos pendientes manteniéndose constante el importe de las cuotas establecidas con la periodicidad prefijada. -----

En todo caso la parte prestataria podrá hacer uso de esta facultad siempre y cuando se encuentre al corriente de pago de capital e intereses y las entregas que realice no sean inferiores a **MIL QUINIENTOS DOS EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS (1.502,53 €)**. -----

En caso de **amortización parcial anticipada**, durante los primeros 3 años se devengará a favor de Caja Rural de Soria una comisión del **0,25 %**) y será del **0% a partir del tercer año**.-----



Para el supuesto de **cancelación total anticipada**, se devengará a favor de la Caja Rural una comisión del **0,25 por ciento** sobre el principal del reembolso que se hubiera anticipado **durante los primeros 3 años**. El pago de dicha comisión se producirá de una sola vez en el momento de dicho reembolso total anticipado. -----

Y del **0 por ciento** durante el **resto de vida del préstamo**, sobre el principal del reembolso que se hubiera anticipado. El pago de dicha comisión se producirá de una sola vez en el momento de dicho reembolso anticipado. ----

Si el presente contrato fuese objeto de **subrogación regulada en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios**, la Caja de percibirá, por la amortización anticipada de su crédito, una comisión del **cero coma cincuenta por ciento (0,50 %)** sobre el capital pendiente de amortizar. -----

**11.-** La Caja Rural de Soria, podrá dar por vencida la operación y, por tanto, exigir el pago del capital pendiente de reembolso y de sus intereses en cualquiera de los casos



siguientes:-----

**a)** Por falta de pago, al día de su vencimiento, de tres plazos mensuales, sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses. Bastará para acreditar este extremo, certificación de la entidad que recoja el saldo que presente la cuenta el día del cierre, en relación con sus libros de contabilidad.-----

**b)** Si la parte deudora carece en cualquier momento, durante la vigencia del préstamo, del seguro de incendios de las fincas hipotecadas, por el valor real de éstas. -----

**c)** Por disminución del valor de las fincas hipotecadas en un veinticinco por ciento, circunstancia ésta que, se acreditará a petición de la Caja Rural de Soria, mediante el informe de un Arquitecto o Ingeniero Agrónomo con ejercicio en Soria, designado por el Colegio respectivo.-----

**d)** Si la parte deudora deja de pagar durante un año las contribuciones e impuestos que graven las fincas o las primas del seguro de incendios. -----

**e)** Cuando la parte deudora en el plazo de diez días de ser requerido para ello, no satisfaga a la Caja Rural de Soria las cantidades que ésta hubiere satisfecho en su nombre por conceptos de contribuciones o primas de seguro de



incendios que afecten a las fincas objeto de hipoteca.-----

**f)** Cuando la parte propietaria de las fincas hipotecadas sea declarado en quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores. -----

**g)** Cuando sea suspendida total o parcialmente por el Registro de la Propiedad, la inscripción de la hipoteca que garantiza el préstamo. -----

**h)** Por incumplimiento, por la parte deudora, de cualquiera de las obligaciones contraídas por la misma en este acto. -----

**12.- SIN CONTENIDO.-** -----

**13.-** La parte prestataria e hipotecante, en base a lo dispuesto en el artículo 234 del Reglamento Notarial, consiente que tengan carácter ejecutivo cuantas segundas o posteriores copias de esta escritura solicite la Caja Rural de Soria, facultándola para llevar a efecto dicha solicitud y dispensándola del cumplimiento de cualquier requisito a tal fin establecido.-----

Las partes contratantes solicitan del Notario autorizante que así lo haga constar en el pie y nota de expedición. -----

**14.-** El tipo de interés pactado en escritura es nominal.

Habiéndose establecido para este préstamo periodos de liquidación inferiores al año, el tipo nominal aplicable a cada periodo será el resultante de dividir el tipo anual pactado para cada caso por el número de liquidaciones previstas en un año. -----

El cálculo de intereses absolutos se efectuará de acuerdo con la fórmula: -----

C.I.T. -----

$R_i =$  ----- , donde: -----

1.200 -----

$R_i$ = importe interés;  $C$ = Capital pendiente vencimiento al inicio del periodo;  $I$ = tipo interés contractual anual y,  $T$ = meses periodo liquidación. -----

**1º** De acuerdo con lo establecido en la O.M. de 12 de Diciembre de 1989, así como en la circular 8/90 de 7 de Septiembre del Banco de España, modificada por la 13/93 de dicho Banco, se hace constar que el tipo de interés nominal señalado en las condiciones generales de la póliza equivale al **tipo efectivo anual pospagable (TAE) 1,687 por ciento**, según resulta de la aplicación de la siguiente expresión matemática: -----



$$\sum_{n=1}^n D_n(1+ik)^{-tn} = \sum_{m=1}^m R_m(1+ik)^{-tm} \quad \text{siendo:}$$

D= Disposiciones; R= Pagos por amortización, intereses u otros gastos incluidos en el coste o rendimiento efectivo de la operación; n= número de entregas; m= número de los pagos simbolizados por R; tn= tiempo transcurrido desde la fecha de referencia elegida hasta la de la disposición n; tm= tiempo transcurrido desde la fecha de equivalencia elegida hasta la del pago m; ik= tanto por uno efectivo referido al período de tiempo elegido para expresar la tn y tm en números enteros.

Por su parte el tipo anual equivalente I (TAE) a que se refiere la norma octava de la circular 8/90 será:

$$i = (1+i)^k - 1;$$

siendo k el número de veces que el año contiene al periodo elegido.

2º. A efectos meramente informativos, y no incluidos como parte integrante de la TAE, se incluyen los siguientes gastos en euros. -----

Primas de seguros. -----

Gastos Notariales. -----

Gastos Registrales. -----

Impuestos. -----

Tasación. -----

Gastos de estudio. -----

#### **15.- TRATAMIENTO AUTOMATIZADO DE DATOS DE CARACTER PERSONAL. -----**

Caja Rural de Soria estima necesario el tratamiento de los datos de carácter personal de la parte prestataria y, en su caso, de fiadores e hipotecantes para un mejor desarrollo, cumplimiento y control del presente contrato, por lo que los mismos autorizan a Caja Rural de Soria a la incorporación y tratamiento de sus datos de carácter personal que figuran en este contrato, así como cualesquiera otros derivados del desarrollo del mismo, en un Fichero titularidad de Caja Rural de Soria con domicilio en calle Diputación, número 1 (C.P. 42002- Soria). La presente autorización se hace extensiva y extensible a la comunicación, respecto a los datos de carácter personal antes mencionados, a las demás Sociedades, Fundaciones



y/o Entidades en los que Caja Rural de Soria participe o tenga intereses así como a las empresas con las que Caja Rural de Soria establezca acuerdos de colaboración, con la finalidad de que se le facilite información que pueda ser de su interés sobre productos financieros y actividades de las sociedades antes indicadas. -----

La parte prestataria autoriza a Caja Rural de Soria a solicitar información a los Registro Públicos para el estudio de su operación así como en caso de incumplimiento de pago. -----

Esta autorización se confiere sin perjuicio de la obligación de Caja Rural de Soria, como responsable del fichero, a garantizar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de datos que reconozca, en cada momento, la legislación vigente, para cuyo ejercicio podrá dirigirse mediante comunicación al domicilio social de Caja Rural de Soria, descrito anteriormente. -----

La aportación de los datos personales tiene carácter obligatorio para la parte prestataria, por tanto su negativa a prestar la autorización recogida en esta cláusula podrá

implicar la no formalización del presente contrato.-----

Todo ello de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, el Real Decreto 1.332/1994, de 20 de junio, la Instrucción 1/1998, de 19 de enero de la Agencia de Protección de Datos y demás normativa que resulte de aplicación en cada momento. -----

**16.- AUTORIZACION: -----**

La parte prestataria consiente y autoriza expresamente a Caja Rural de Soria para que lleve a cabo las gestiones necesarias para la tramitación de la presente escritura. Esta autorización comprende, sin carácter exclusivo ni excluyente, la facultad de realizar los trámites notariales de despacho y retirada de la escritura, práctica y presentación de las correspondientes liquidaciones tributarias que se deriven de la misma y la presentación ante los Registros correspondientes, en particular de la Propiedad y, en su caso, Mercantil. -----

En virtud de esta autorización Caja Rural de Soria podrá realizar bien directamente o a través de la persona, profesional o entidad que a su vez libremente designe, dichas gestiones por cuenta y a cargo de la parte prestataria quedando igualmente facultada para abonar el importe, coste y los tributos que comporte la realización de dichas





gestiones y adeudarlos en la cuenta o cuentas bancarias que los mismos mantengan con Caja Rural.-----

**17.- SEGUROS.**-----

La parte prestataria asume como obligaciones esenciales las siguientes: -----

**1.-**Asegurar las fincas contra incendio durante toda la duración del préstamo, por un importe como mínimo igual al valor real de la finca hipotecada. En dicha póliza de seguros la parte prestataria deberá designar a la entidad prestamista como beneficiaria de las posibles indemnizaciones que le correspondan en caso de siniestro. Del mismo modo y con la presente escritura la parte prestataria apodera a Caja Rural de Soria para que, en todo caso, la misma pueda hacer suyas las posibles indemnizaciones que en caso de siniestro pudieran corresponderle y aplicarlas a las responsabilidades dimanantes de la presente operación de préstamo. -----

**2.-**En caso de que no se formalizase dicha póliza en los términos antes indicados la entidad prestamista queda facultada para suscribir, en su caso, en nombre y por cuenta de la parte prestataria la correspondiente póliza por la

cuantía y valor anteriormente indicada y en los indicados términos. -----

**3.-**Acreditar en todo momento, a requerimiento de la entidad prestamista, encontrarse al corriente del cumplimiento de la obligación de tener suscrita y en vigor la referida póliza, así como al corriente de pago.-----

**18.-** Los señores comparecientes, aceptan el total contenido de esta escritura, y el mandatario verbal de la Caja Rural de Soria, de forma expresa, en la representación que ostenta, la hipoteca constituida y los derechos establecidos en favor de la Caja. -----

**DECIMO NOVENA: GASTOS E IMPUESTOS-** -----

**Gastos e impuestos a cargo de la PARTE PRESTATARIA.** -----

**Serán asumidos por la PARTE PRESTATARIA:** -----

**i)** los gastos de tasación de/l/ los inmueble/s sobre los que se constituye hipoteca; -----

**ii)** los aranceles notariales, impuestos y gastos que deriven de la expedición, a solicitud de la PARTE PRESTATARIA, de copias, actas o testimonios de la escritura notarial, -----

**iii)** los gastos derivados del pago de la prima del seguro de daños sobre la/s finca/s hipotecada/s y los de conservación de la finca hipotecada, durante la vigencia del



contrato de préstamo.-----

**iv)** el impuesto de Actos Jurídicos Documentados que derive de la formalización de este contrato cuando, con motivo de la normativa aplicable, tenga la PARTE PRESTATARIA la condición de sujeto pasivo de dicho impuesto. -----

**v)** los aranceles notariales, registrales, impuestos y gastos que deriven la cancelación de la hipoteca. -----

**Gastos e impuestos a cargo de la ENTIDAD.** -----

**Serán asumidos por la ENTIDAD:** -----

**i)** los aranceles notariales relativos al otorgamiento de la escritura, -----

**ii)** los aranceles de inscripción de la escritura de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad, -----

**iii)** los gastos de gestoría por la tramitación de la escritura de préstamo hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, -----

**iv)** el impuesto de Actos Jurídicos Documentados derivado de la formalización de este contrato cuando, con motivo de la normativa aplicable, tenga la ENTIDAD la

condición de sujeto pasivo de dicho impuesto. -----

v) los aranceles notariales, impuestos y gastos que deriven de la expedición, a solicitud de la ENTIDAD, de copias, actas o testimonios de la escritura notarial, -----

**20.-** Se hace constar a los efectos de la Orden de 5 de Mayo de 1994, los siguientes extremos: -----

1.- Que se ha cumplido lo establecido en el art. 3 siguientes y concordantes de la citada Orden, según dicen los comparecientes. -----

2.- Que por la parte deudora se ha renunciado al derecho a examinar los antecedentes del proyecto de escritura pública, la que se autoriza en mi despacho, y se ha llevado a efecto la oferta vinculante en los términos precisos; y la parte deudora ha recibido de mi la información y asesoramiento que ha solicitado. -----

3.- Que la oferta vinculante que tengo a la vista, ha sido firmada por ambas partes, sin que contenga discrepancias esenciales entre sus condiciones financieras y las cláusulas financieras de la presente. -----

4.- Que ninguna de las cláusulas financieras de la presente escritura implica para la parte deudora comisiones o gastos no incluidos en las cláusulas financieras. -----

5.- Sin contenido. -----

6.- Que el coste efectivo de la operación expresado en



términos de tasa anual de equivalencia (Tae) que se hace constar a efectos informativos en la presente escritura, se corresponde efectivamente con las condiciones financieras del préstamo según resulta de la aplicación y reglas establecidas por el Banco de España. -----

7.- Que ambas partes con conocimiento pleno del contenido del presente instrumento público insisten en su otorgamiento, y conocen la posibilidad de desistimiento para el caso de discrepancias entre las condiciones financieras de la oferta vinculante del préstamo y las cláusulas del documento contractual tal como establece el art. 7, 3, 1º de la citada Orden.-----

#### **-INSCRIPCIÓN -**-----

Se solicita la inscripción de los negocios jurídicos inscribibles en los exclusivos términos del artículo doce de la Ley Hipotecaria y de, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril de 2006 y de 1 y 8 de febrero de 2008, y de las de 1 de marzo de 2006 y de 31 de enero de 2007. A los efectos de determinación de los conceptos e importes

correspondientes al préstamo aquí otorgado se incorporan las siguientes fórmulas aritméticas:  $I = c.r.t / 36500$ , siendo I la suma de intereses buscada, c el capital pendiente de amortización o en su caso el capital objeto de amortización anticipada, r el tipo de interés nominal anual aplicable, y t el número de días cuyos intereses deben calcularse;  $I = c.r / n.100$ , siendo I el importe absoluto de los intereses del periodo, c el capital pendiente de amortización al inicio de cada periodo, r el tipo de interés nominal anual aplicable, y n el número de periodos de liquidación del préstamo comprendidos en un año;  $I = c.r.t / 36500$ , siendo I el importe absoluto de los intereses de demora, c el montante impagado, r el tipo de interés nominal anual de demora aplicable, y t el número de días transcurridos desde aquel en que la falta de pago se produjo hasta el día en que se satisfaga el débito;  $a = C \cdot \{ (r / m) / \{ 1 - \{ 1 + (r/m) \}^{-n} \} \}$ , siendo a la cuota mixta de amortización e intereses, C el importe total del préstamo, r el tipo de interés nominal anual en tanto por uno, m el número de periodos de liquidación del préstamo comprendidos en un año, y n el número total de periodos de liquidación del préstamo. -----

----- **ESTIPULACIÓN** -----

**"CONSTITUCIÓN DE DERECHO REAL DE PRENDA Y CE**



----- **CIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITO** -----

Sin perjuicio de la responsabilidad directa, personal y solidaria de la parte Prestataria y, con independencia del derecho real de hipoteca que por la presente escritura se otorga, la Prestataria, MUÑOZ FENOLLOSA INVERSIONES, S.L., conviene en otorgar y constituir en favor de la Prestamista, CAJA RURAL DE SORIA, S.C.C., un conjunto de DERECHOS DE GARANTÍA en forma de PRENDA, AFECCIÓN Y CESIÓN sobre los derechos de crédito que a continuación se detallan, al objeto de garantizar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones derivadas del presente préstamo. --

A dichos efectos los comparecientes entienden necesario y de interés reseñar los siguientes -----

----- **ANTECEDENTES:** -----

**I.-** Que, el uso y la posesión de las fincas identificadas en el expositivo **1.-**, propiedad de **MUÑOZ FENOLLOSA INVERSIONES, S.L.**, fue cedida por medio de contratos de arrendamiento formalizados con los siguientes arrendatarios: -----



**1) FINCA REGISTRAL Nº 2668:** arrendada a la mercantil **TALLERES MIGUEL ÁNGEL GARCÍA, S.L.**, provista de **C.I.F. número B-83557215**, por medio de **contrato formalizado con fecha 6 de octubre de 2020**, por una duración de **diez (10) años a contar desde su formalización**. -----

**2) FINCA REGISTRAL Nº 2667:** arrendada a **D. Miguel Ángel García Blanco**, provisto de **D.N.I. número 47300988-Q** por medio de contrato formalizado con fecha **9 de julio de 2019**, por un duración de **diez (10) años a contar desde su formalización**. -----

**Dichos contratos de arrendamiento se incorporan por fotocopia como anexo inseparable a la presente escritura.** -----

**II.-** Que en virtud de tales contratos de arrendamiento, la Prestataria percibe una serie de derechos de crédito con carácter regular y periódico que son satisfechos por los arrendatarios, sobre los que declara expresamente que no existe pacto o acuerdo, ni disposición de tipo legal o administrativo, que restrinja, limite o condiciones el alcance la garantía aquí otorgada y de los compromisos asumidos por la misma frente a la Prestamista. -----

**III.-** Asimismo, y en relación con dichas fincas, la Prestataria declara mantener suscrito actualmente con una enti-



dad Aseguradora (en adelante, la "Entidad Aseguradora") una o varias pólizas de seguro que cubran el riesgo de destrucción total del conjunto o parte de los inmuebles, así como otros daños materiales que puedan tener ocasión, cualquiera que sea la causa, comprendiendo cobertura por incendios, explosión, inundación, daños eléctricos, daños extensivos, póliza/s de seguro que deberá/n mantenerse vigente/s durante todo el plazo de duración del préstamo. ----

**Certificado de seguro de las pólizas contratadas se incorpora por fotocopia a la presente escritura como anexo inseparable.** -----

En virtud de cuanto antecede, las partes, -----

----- **OTORGAN.-** -----

**PRIMERO.- DERECHO DE PRENDA** -----

Sin perjuicio de su responsabilidad directa, personal y universal, y con independencia de la garantía hipotecaria otorgada, las partes convienen garantizar el íntegro y puntual cumplimiento de todas las obligaciones asumidas con motivo del préstamo mediante el otorgamiento por la Prestataria a favor del Prestamista, quien acepta, un derecho

real de prenda de primer rango sobre los siguientes derechos de crédito: -----

a) Todos los derechos de cobro que a su favor se derivan actualmente y se puedan derivar en el futuro por cualquier concepto, como consecuencia de los contratos de arrendamiento que tenga suscritos o vaya a suscribir con relación a las naves. -----

b) La prenda se hace, igualmente extensiva y con el mismo rango, a los saldos que mantenga en todo momento durante la vigencia del préstamo, la cuenta corriente operativa con número **IBAN ES05 3017 0575 37 2487078624** vinculada al Contrato de Préstamo. -----

c) Adicionalmente y mediante el presente documento, la Prestataria procede a garantizar el íntegro y puntual cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por ella, en virtud del préstamo, mediante la designación irrevocable de la Prestamista como Beneficiaria de la/s Póliza/s de Seguro sobre las naves mientras subsistan las obligaciones asumidas en virtud del préstamo. -----

A este respecto, la designación de la Caja como beneficiaria de la/s Póliza/s de Seguro deberá hacerse en el plazo máximo de un (1) mes a contar desde la fecha de formalización del presente contrato. Dicha obligación se configura de carácter esencial, por lo que falta de cumplimiento sobre la



misma comportará el vencimiento anticipado del préstamo.

Dicha designación deberá ser acreditada documentalmente a la Prestamista en el plazo de quince (15) días naturales a contar desde dicha designación. -----

**SEGUNDO.- CESIÓN DE DERECHOS: AFECCIÓN Y VINCULACIÓN AL CUMPLIMIENTO DEL PRENDA -----**

Como efecto derivado de la prenda constituida, la Prestataria reconoce y establece, en favor de CAJA RURAL DE SORIA, S.C.C. la cesión de los derechos de contenido económico identificados en la cláusula precedente, los cuales quedan, de este modo, afectos y vinculados al cumplimiento de las obligaciones del préstamo garantizado. -----

Esta cesión, que tiene carácter firme e irrevocable, comporta conferir a CAJA RURAL DE SORIA, S.C.C., en caso de incumplimiento por la Prestataria de las obligaciones derivadas del préstamo, la plena disponibilidad sobre dichos recursos y derechos para aplicar el saldo líquido de los mismos a las obligaciones derivadas del contrato de préstamo que se encuentren incumplidas sin necesidad de previa notificación a la Prestataria. -----

La presente afección y vinculación de derechos se circunscribe única y exclusivamente al contenido económico de los derechos de crédito identificados, sin que implique asumir por parte de la entidad Prestamista posición o responsabilidad alguna frente a los arrendatarios o terceros. -----

**TERCERO.- ALCANCE Y EXTENSIÓN DE LAS GARANTÍAS** -----

Las presentes garantías, en forma de prenda y cesión se extienden a cualesquiera otros contratos de arrendamiento otorgados sobre las fincas indicadas, que reemplacen o sustituyan a los indicados en esta escritura. -----

En el caso de que cualquiera de los contratos de arrendamiento fuera reemplazado o sustituido en el futuro, la Prestataria se obliga a notificar a la Prestamista la suscripción de cualesquiera nuevos contratos de arrendamiento en un plazo de quince (15) días naturales desde su otorgamiento, así como a otorgar, dentro del plazo de quince (15) días naturales siguientes, cuantos documentos públicos o privados fueran necesarios con el objeto de acreditar la extensión de la prenda y cesión sobre los derechos de crédito que se deriven de dichos nuevos contratos. -----

Asimismo, y en coherencia con la estipulación sexta del contrato de arrendamiento formalizado con D. Miguel Ángel García Blanco, en la que se permite la cesión de dicho con-



trato de arrendamiento a la mercantil TALLERES MIGUEL ÁNGEL GARCÍA 2, S.L., la presente prenda y cesión se hace extensiva al posible contrato de cesión y/o subarrendamiento que pudiera formalizarse en un futuro. -----

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente la prenda y cesión de los derechos de crédito derivados de tales contratos se extenderá a cualesquiera derechos, títulos, garantías, activos o fondos que los reemplacen, incluyendo, entre otros, sin carácter limitativo: -----

**a)** a toda clase de avales, fianzas, garantías o indemnizaciones, constituidas o declaradas en beneficio de la Pignorate que reemplacen o sustituyan a los derechos de crédito pignorados; -----

**b)** a todos y cada uno de los derechos a efectuar reclamaciones o exigir el pago de una cantidad derivada de los derechos de crédito pignorados; cualesquiera intereses de demora y penalizaciones de cualquier tipo que se devenguen por causa de los derechos de crédito pignorados a favor de la Pignorate; -----

**c)** a las sumas entregadas o pagadas como consecuen-

cia de los derechos de crédito pignorados; y -----

**d)** a cualquier fruto natural o civil, incluidos los intereses, que tenga su consecuencia en los derechos de crédito pignorados.-----

El incumplimiento de lo establecido en la presente estipulación o la existencia de cualquier circunstancia que pudiera suponer la pérdida o minoración de la presente garantía, facultará a la Prestamista para proceder a la resolución o vencimiento anticipado del Préstamo, conforme al régimen establecido en la presente escritura y/o, a su elección, para actuar frente a los arrendatarios o quien ostente la obligación de pago de los derechos de crédito, a los efectos de extender la presente prenda y cesión o incluso constituir en nombre y representación de la Prestamista una nueva prenda y cesión de los derechos, así como a realizar las comunicaciones oportunas para que los deudores de los derechos pignorados tomen razón de la misma, a cuyo fin la Prestataria otorga en este acto a CAJA RURAL DE SORIA, S.C.C. los más amplios poderes para que actúe en su nombre, aun incidiendo en la figura de la autocontratación, siendo en todo caso los gastos que con tal motivo pudieran originarse, de cargo de la Prestataria. -----

#### **CUARTO.- INDIVISIBILIDAD DE LAS GARANTÍAS-**

La prenda y cesión sobre los derechos de crédito que se





constituye a favor de la Prestamista garantiza el íntegro y total cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que se generen con motivo del préstamo formalizado. -----

Las garantías se entienden sin perjuicio de la responsabilidad personal que pudiera corresponder a la Prestataria o de cualquier otra garantía personal o real otorgada respecto de las correspondientes obligaciones garantizadas. -----

Las garantías que se constituyen por este pacto tienen el carácter de indivisibles, en consecuencia, todos y cada uno de los derechos de crédito garantizan el íntegro cumplimiento de las obligaciones asumidas por la presente escritura; por ello, el cumplimiento parcial de las obligaciones garantizadas no extinguirá proporcionalmente las garantías otorgadas sobre los derechos de crédito. -----

#### **QUINTO.- ENTREGA DE LA POSESIÓN** -----

Las partes acuerdan, a los efectos de hacer efectivo el traslado posesorio previsto en el artículo 1.863 del Código Civil, llegar a cabo el mismo mediante la remisión por conducto notarial de la constitución de la presente prenda y cesión a todas aquellas personas físicas y/o jurídicas que ten-

gan obligación de abonar los derechos de crédito pignora-  
dos, instruyendo a los mismos para que todos los pagos de-  
rivados de los derechos de crédito sean satisfechos en todo  
caso mediante ingreso en la Cuenta Operativa. -----

A estos efectos las partes requieren en este acto al Sr.  
Notario autorizante para que proceda, por cualquiera de los  
medios contemplados en el Reglamento Notarial, por medio  
de Notario competente, a notificar fehacientemente la cons-  
titución de la presente prenda y cesión con el alcance y ex-  
tensión aquí establecida con la consiguiente obligación de  
domiciliar los pagos derivados de los derechos de crédito en  
la Cuenta Operativa a las siguientes personas físicas y jurí-  
dicas: -----

**a) TALLERES MIGUEL ÁNGEL GARCÍA, S.L.**, provista  
de **C.I.F. número B-83557215**, con domicilio a efectos de  
notificaciones en la finca arrendada, sita en **Getafe (Ma-  
drid)**, **Calle Desarrollo nº 7, P.B.** -----

**b) D. MIGUEL ÁNGEL GARCÍA BLANCO**, provisto de  
**D.N.I. número 47300988Q**, con domicilio a efectos de no-  
tificaciones en la finca arrendada, sita en **Getafe (Madrid)**,  
**Calle Desarrollo nº 9, P.B.** -----

**c) TALLERES MIGUEL ÁNGEL GARCÍA, S.L.**, con  
**C.I.F. número B-88444609**, con domicilio a efectos de  
notificaciones en la finca arrendada, **sita en Getafe (Ma-**



drid), **Calle Desarrollo nº 9, P.B.**, en el supuesto de que finalmente se formalizara cesión del contrato de arrendamiento por D. MIGUEL ÁNGEL GARCÍA BLANCO en favor su favor. -----

**d)** Cualquier otra entidad con la que la Prestataria formalice a futuro contratos que sustituyan a los contemplados en el presente pacto objeto de prenda o que recaigan sobre rentas a percibir por el arrendamiento o cesión de uso bajo cualquier título de las naves arrendadas. -----

Acepto el requerimiento y de dicha notificación y su resultado se dará traslado a las partes y se dejará constancia documental en la presente escritura como anexo, escritura de ampliación o acta notarial. -----

**SEXTO.- INDISPONIBILIDAD DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO PIGNORADOS**-----

A la vista de la garantías constituidas, y en tanto subsistan sobre los derechos de crédito, la Prestataria no podrá vender, ceder, canjear, gravar, o disponer de cualquier forma de los derechos de crédito, a menos que CAJA RURAL DE SORIA, S.C.C. expresamente lo consienta y sin que tal con-

sentimiento, en caso de prestarse, implique en modo alguno renuncia a las garantías otorgadas. -----

El incumplimiento de esta obligación, y de cualquier otra que traiga causa del presente pacto de constitución de garantías y/o del préstamo garantizado habilita y faculta expresamente a la Prestamista para bloquear la cuenta operativa de modo que el saldo que presente la misma quede indisponible para la Prestataria, sin perjuicio de las disposiciones que con carácter puntual y excepcional pueda autorizar la Prestamista previa solicitud motivada por la Prestataria. -----

**SÉPTIMO.- VIGENCIA Y EXTENSIÓN TEMPORAL DE LAS GARANTÍAS**-----

Las garantías se mantendrán vigentes mientras no se extingan en su integridad las obligaciones que nazcan del préstamo garantizado.-----

Hasta la satisfacción de la totalidad de las obligaciones garantizadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1866 del Código Civil, la acreedora pignoratícia podrá retener los derechos pignorados. -----

La Pignorante se compromete a mantener vigentes y prorrogar los contratos de arrendamiento formalizados sobre las fincas identificadas mientras subsistan las obligaciones que nacen en virtud del préstamo garantizado, no modi-



ficando a la baja las condiciones pactadas en su otorgamiento. -----

Caso de que, existiendo obligaciones pendientes de cumplimiento derivadas del préstamo y alguno de los arrendatarios resolviera el contrato de arrendamiento existente sobre alguna de las fincas, la Prestataria deberá tomar medidas inmediatas para la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento con otro interesado, en condiciones que preserven la suficiente de la garantía que por este pacto se otorga. -----

**OCTAVO.- CANCELACIÓN DE LAS GARANTÍAS -----**

La penda y cesión sobre los derechos de crédito únicamente quedará cancelada una vez se haya producido el total cumplimiento de las correspondientes obligaciones garantizadas, incluso en los supuestos de cancelación anticipada. --

Una vez cumplidas la totalidad de las obligaciones garantizadas, la prenda y cesión quedará automáticamente canceladas; no obstante lo anterior, la CAJA RURAL DE SORIA se compromete a otorgar, si así lo solicita por escrito la Prestataria y en un plazo de quince (15) días hábiles desde

la recepción de dicha solicitud, cuantos documentos públicos y privados sean necesarios para la cancelación de las garantías, siendo de cuenta y cargo de la Prestataria cuantos tributos se devenguen en relación con el otorgamiento de tales documentos, así como cualesquiera costes y gastos incluyendo los aranceles o corretajes de fedatarios públicos y los honorarios de asesores legales), que se originen en relación con dicho otorgamiento o con la cancelación de las mismas.-----

#### **NOVENO.- VENCIMIENTO** -----

Será causa de ejecución de las garantías sobre los derechos de crédito el incumplimiento de cualesquiera obligaciones de pago vencidas (sea al vencimiento inicialmente previsto, sea en caso de vencimiento anticipado en los términos previstos en la presente escritura) derivadas del préstamo, así como el incumplimiento de cuales quiera otras obligaciones asumidas por la parte Prestataria que se consideren esenciales. A título meramente ejemplificativo, se consideran incumplimiento de obligaciones de carácter esencial los siguientes: -----

a) La falta de designación de la Caja como beneficiaria, en el plazo convenido, en la/s Póliza/s de Seguro sobre las fincas. -----



b) La falta de toma de razón de la presente prenda y cesión de derechos por cualquiera de los arrendatarios u obligados al pago de derechos de crédito, si fuera directamente atribuible a la Prestataria.-----

c) La falta de domiciliación en la Cuenta Operativa de los derechos de crédito. -----

d) La falta de notificación a la Prestamista de la formalización por la Prestataria de nuevos contratos de arrendamiento sobre las fincas. -----

e) El incumplimiento de la obligación asumida por la pignorante de no disponer ni gravar los derechos de crédito pignorados. -----

f) El incumplimiento de la obligación asumida por la Prestataria de no realizar sobre los contratos de arrendamiento ningún acto de disposición, novación y/o resolución sobre los mismos sin contar con el previo y expreso consentimiento de la Prestamista. -----



g) Cualesquiera otros que se encuentren contemplados en la propia escritura de préstamo. -----

En el supuesto de concurrir alguno de los incumplimientos señalados, operará el vencimiento anticipado del préstamo, teniendo las consecuencias y efectos que se establecen en la presente escritura para el vencimiento y exigibilidad de las obligaciones que para la parte Prestataria se determinan en la misma.-----

#### **DÉCIMO.- EJECUCIÓN** -----

Sin perjuicio de lo expuesto, y dado el carácter líquido y el contenido económico de los derechos objeto de cesión y prenda, la Prestataria concede y otorga la más amplias facultades a la Prestamista para que ésta pueda tomarlos por sí misma y hacerlos suyos en pago de las obligaciones garantizadas, en el supuesto de que con arreglo a lo estipulado proceda a la ejecución de las garantías y/o de las cesiones; ello comporta expresamente la facultad de atender las obligaciones del préstamo con cargo a cualquier saldo líquido de cualquier naturaleza pignorado y/o cedido por la Prestataria. -----

A los efectos expuestos en el párrafo precedente, la Prestataria, con la presente declaración, autoriza y salva de modo expreso y como manifestación de la autonomía de la voluntad, la limitación que pudiera representar a la ejecu-



ción de las prendas y la efectividad de las cesiones el contenido del artículo 1.859 del Código Civil. -----

Sin perjuicio de sus derechos de ejecución sobre las garantías aquí constituidas, la Prestamista podrá instar y promover, del modo que más convenga a sus derechos e intereses, los procedimientos judiciales y extrajudiciales de ejecución de bienes y derechos pignorados que legalmente tenga a su disposición. -----

Del mismo modo, y sin perjuicio de que las garantías aquí establecidas responden globalmente del entero cumplimiento de las obligaciones garantizadas, la Prestamista podrá instar la ejecución y/o efectividad de las mismas, de forma individual o colectiva, sin necesidad de observar orden, preferencia o prelación de ningún tipo respecto a cuales quiera bienes y derechos sobre los que recaen; todo ello sin perjuicio de la necesaria obligación, una vez atendidas en su integridad las responsabilidades del préstamo garantizadas, de presentar la oportuna liquidación. -----

La Prestamista podrá ejecutar la garantía prendaria o la cesión de créditos para obtener el cumplimiento de las obli-

gaciones garantizadas sin necesidad de observar ningún orden de prelación o preferencia y con independencia de las demás garantías otorgadas. -----

**UNDÉCIMA.- GASTOS E IMPUESTOS** -----

Cuantos gastos e impuestos se causen con motivo de este compromiso, y de cuantos actos y negocios complementarios se precisen, en orden al desarrollo de lo convenido o que resulten necesarios o convenientes para asegurar la efectividad de lo pactado, incluidos expresamente los generados por las notificaciones de la prenda y cesión, serán de cuenta y cargo exclusivos de la parte Prestataria." -----

**PRESENTACION EN REGISTROS** -----

Se considera como presentante de éste título a **DOÑA MARTA FOLCH SANTAMARIA, con CIF, 16804389-Z, y teléfono 975211973, y se fija como domicilio para notificaciones el siguiente: Plaza de Olivo, 3-1ºB de Soria.**-----

**CALIFICACIÓN REGISTRAL.-** Si la calificación registral estimase bajo su responsabilidad que cualquiera de los pactos, párrafos, menciones o apartados de esta escritura no es inscribible, los otorgantes aceptan tal calificación y consienten que, denegando la inscripción de aquéllos se inscriba este título, incluyendo, en su caso, si así lo estimare, el/la Sr./a Registrador/a de la Propiedad, la descripción



de la/s finca/s conforme figura/n en el Registro de la Propiedad . Todo ello sin perjuicio del derecho de las partes a interponer los recursos o ejercitar las acciones que estimen oportunas en relación con dicha calificación. -----

Los otorgantes, tras informarles de su alcance y efectos, me autorizan y solicitan de mí, el Notario, que realice, por medios telemáticos, de conformidad con el artículo 249 del Reglamento Notarial, la presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad. -----

Yo, el Notario hago constar que he consultado que la parte vendedora y la parte compradora en este otorgamiento no figuran en el Registro Público Concursal, dejando incorporada a la presente escritura documento acreditativo de dicha consulta. -----

Identifico a los señores comparecientes por su documentos de identidad antes consignados constando sus circunstancias personales según resulta de sus manifestaciones, quedando el compareciente informado de lo siguiente: -

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento

de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial. -----

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.-----

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su



caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría.-----

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda. -----

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en 28021-Madrid (Madrid), Avenida Real de Pinto, número 20, 1º. Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control. -----

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de Diciembre, de Protección de Datos Personales (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 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 y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE. -----

-----

Así lo dicen y otorgan después de hechas las reservas y advertencias legales, entre ellas, y, a efectos fiscales, informo a los señores comparecientes del sistema que rige para el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en concreto, de su obligación de presentar la autoliquidación correspondiente, del plazo establecido para dicha presentación, de la afección de la finca objeto de la presente al pago del impuesto, y de las consecuencias en caso de incumplimiento, todo ello de conformidad con la legislación aplicable. -----

-----

Leída esta escritura por mí, el Notario, en voz alta, a los comparecientes y leída también por ellos mismos, que cuentan a mi juicio, con el discernimiento necesario, la aprueban y firman conmigo, el Notario, dando fe yo, el Notario, que los comparecientes han hecho constar haber quedado debidamente informados del contenido del instrumento y haber prestado a éste su libre consentimiento. -----

-----

De identificarles supletoriamente a través de la documentación reseñada, conforme a la Ley Orgánica del Notariado, de que a mi juicio tienen capacidad para este otorgamiento, de que el consentimiento ha sido libremente





prestado, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes, y de cuanto se contiene en este instrumento público, extendido en treinta y tres folios de papel timbrado para uso exclusivo notarial, que son el presente y los treinta y dos anteriores en orden correlativo de numeración, yo, el Notario, DOY FE.-/-----

SIGUEN LAS FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES.- SIGNADO.- FIRMADO: FERNANDO JOSE RIVERO SANCHEZ COVISA.- RUBRICADO Y SELLADO. -----

NOTA.- En escritura ante la Notario de Soria, DOÑA AMAYA MARTINEZ NIETO, con fecha 18 de MARZO de 2022, y número 627 de protocolo, Caja Rural de Soria, Sociedad Cooperativa de Crédito, ha ratificado la presente. DOY FE.--

F.J.R.- RUBRICADO.-----

**NOTA:** El día 21 DE MARZO DE 2022, explico yo FERNANDO J. RIVERO SÁNCHEZ-COVISA, **COPIA AUTORIZADA PARCIAL**, a instancias de dar cumplimiento al requeri-

miento contenido, **sin que en lo omitido haya nada que limite o contradiga lo inserto**, en quince folios de papel de uso exclusivo para documentos notariales, números GI 6606003 y los catorce en orden correlativo. DOY FE. -----

F.J.R.- RUBRICADO.-----

**DILIGENCIA.-** La pongo yo, el Notario autorizante, para dar cumplimiento a la notificación de la prenda constituida en la presente escritura, mediante acta autorizada por mí, el día veintiuno de marzo de dos mil veintidós, con el número 582 de orden de mi protocolo.-----

Del contenido de la presente diligencia, extendida en el último folio de la escritura que la motiva número GI6605621, y un folio más, número el del presente, yo el Notario, DOY FE.- -----

Signado. Firmado: FERNANDO JOSE RIVERO SANCHEZ-COVISA. Rubricado y Sellado. -----

**SIGUEN LOS DOCUMENTOS UNIDOS**

||



9. Mar. 2022 8:16

RECIBIDO 09/03/2022 09:34 917956612

NOTARIA VILLAVERDE  
Nº2000 P. 1/4

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GETAFE 2  
Calle Ignacio Sánchez Coy número 4. LOCAL 1  
28903 MADRID  
Tel: 916834980

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA Nº 393**  
**ART. 175-1 R.N. y ART. 354 R.N.**

Fecha de Emisión: 09/03/2022  
Petición nº del Notario de Madrid - Villaverde, Fernando José Rivero Sánchez-Covisa.  
NºFax Notario:917.956.612

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE SECCION 3ª Nº: 2668

Municipio: GETAFE  
Naturaleza URBANA: Edificio Industrial  
Via pública: CALLE DESARROLLO Número: 7, Situación: SECTOR UP-F LOS OLIVOS DESCRIPCION:  
NAVE INDUSTRIAL SOBRE LA PARCELA URBANA NUMERO 305 DEL POLIGONO DENOMINADO SECTOR UP-F  
LOS OLIVOS CALLE DESARROLLO NUMERO 7, EN GETAFE.  
Ref.Catastral:1931006VK4613N0001FA  
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 28085000120237.  
Polígono:0 Parcela:305  
Superficies: Construida: mil doscientos sesenta y tres metros, un decímetros cuadrados  
Terreno: mil doscientos noventa y nueve metros, ochenta y cuatro decímetros cuadrados  
División horizontal:  
Linderos: Norte, CON LA PARCELA 304, EN LINEA RECTA DE 60,98 MT  
Sur, CON LA PARCELA 306, EN LINEA RECTA DE 61,58 MT  
Este, CON LA CALLE I, EN LINEA RECTA DE 21,22 MT  
Oeste, CON LA PARCELA 125, EN LINEA RECTA DE 21,25

La finca no se encuentra coordinada gráficamente con el catastro. Artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria.

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MUNICIPIO FENOLLOSA INVERSIONES SA	AB1863698	912	27	47	4

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.  
Formalizada en Escritura Pública, autorizada por el notario DON FERNANDO JOSÉ RIVERO SÁNCHEZ-COVISA, en MADRID - VILLAVERDE, nº de protocolo 2.684, el día 15 de Diciembre de 2006, inscrito el día quince de Febrero del año dos mil ocho.

**CARGAS**

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afectada por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre T.P. y A.J.D., archivándose una copia de la autoliquidación. Getafe a 3 de Febrero de 2022.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 28085000120237

Pág: 1 de 2

9. Mar. 2022 8:16

RECIBIDO 09/03/2022 09:34 917956612

NOTARIA VILLAVIEDE  
Nº2000 P. 2/4

- Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:  
NO hay documentos pendientes de despacho

**Informaciones pendientes de contestar:**

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.

Certificaciones Pendientes sobre esta finca:

No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

**Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:**

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 09/03/2022, antes de la apertura del diario.

**MUY IMPORTANTE,** queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

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

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

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

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.aepd.es](http://www.aepd.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@corpae.es](mailto:dpo@corpae.es).



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1931006VK4613N0001FA

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL DESARROLLO 7 28906 GETAFE [MADRID]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 1.265 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1998

Valor catastral [2022]: 609.789,90 €

Valor catastral suelo: 330.790,28 €

Valor catastral construcción: 278.999,62 €

#### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

MUÑOZ FENOLLOSA INVERSIONES SL

NIF/NIE

881863698

Derecho

100,00% de  
propiedad

Domicilio fiscal

CL ALADIERNA 6  
28021 MADRID [MADRID]

#### Construcción

Ex./Pta./Pta. Destino

1/00/01

INDUSTRIAL

Superficie m<sup>2</sup>

999

Ex./Pta./Pta.

1/00/01

Destino

OFICINA

Superficie m<sup>2</sup>

306

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.303 m<sup>2</sup>

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSU y sellado de la Dirección General del Catastro  
CSU: 048884040499440506 (verificado en <https://www.sedelectronica.gob.es>) | Fecha de firma: 08/03/2022



Escala:  
1:1000

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.  
Solicitante: NOTARIA 195 DE MADRID-VILLAVERDE [Madrid]  
Finalidad: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA  
Fecha de emisión: 08/03/2022



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

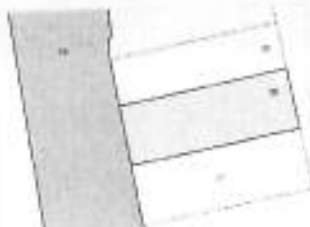
AGENCIA DE ESTADÍSTICA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1931006VK4613N0001FA

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

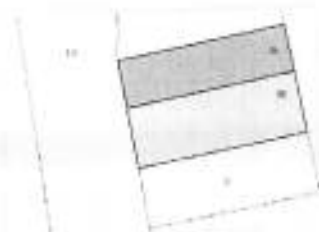


Referencia catastral: 1931006VK4613N0001MA

Localización: CL MODERNIZACIÓN 2(A)  
GETAFE (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
UFO DISTRIBUCION ELECTRICIDAD SA	A83222633	AV AMERICA 38 28026 MADRID (MADRID)

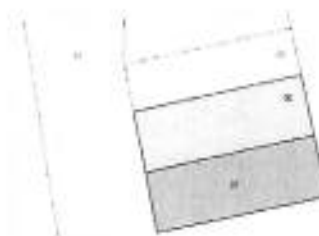


Referencia catastral: 1931006VK4613N0001TA

Localización: CL DESARROLLO 5 V  
GETAFE (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
MUÑOZ FENOLLOSA INVERSIONES SL	B01466098	CL ALADIENA 6 28021 MADRID (MADRID)



Referencia catastral: 1931007VK4613N0001MA

Localización: CL DESARROLLO 5 V  
GETAFE (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
TERCADO BURGUEJO JOSE LUIS	72640377Y	CL PEÑALARA 9 28905 GETAFE (MADRID)

Documento firmado con C.E.F. y sellado de la Dirección General del Catastro  
C.E.F. CAUSA:80467440K. Verificado en <https://www.sede360.gob.es/> Fecha de firma: 08/03/2022





9 Mar 2022 9:16

RECIBIDO 09/03/2022 09:34 917956612

NOTARIA VILLAVERDE  
Nº2000 P. 3/4

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GETAFE 2  
Calle Juanito Jacquot 100 número 4, LOCAL 1  
28903 MADRID  
Tel: 916614990

NOTA SIMPLE INFORMATIVA Nº 391  
ART. 175-1 R.M. y ART. 354 R.M.

Fecha de Emisión: 09/03/2022  
Petición nº del Notario de Madrid - Villaverde, Fernando José Rivero Sánchez-Covisa.  
Nº Pas Notario: 917.956.612

# DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE IDENTIFICACIÓN Nº: 2667

Municipio: GETAFE  
Naturaleza URBANA: Edificio industrial  
Vía pública: CALLE DESARROLLO Número: 9, Situación SECTOR UP-F LOS OLIVOS Otorg: USO INDUSTRIAL DESCRIPCION: NAVE INDUSTRIAL SOBRE LA PARCELA URBANA SEÑALADA CON EL NÚMERO 104 DEL POLÍGONO COMUNICADO SECTOR UP-F LOS OLIVOS, CALLE DESARROLLO SECTOR 9.  
Ref.Catastral:1901094V0561200001A  
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 28903001000001  
Indicaciones Parcela:104  
Superficies: Construida: mil ochocientos cuarenta y dos metros, noventa decímetros cuadrados  
Terreno: mil ochocientos sesenta y cinco metros, veintitrés decímetros cuadrados  
División horizontal:  
Líderes Norte, CON LA PARCELA 201 EN LINEA RECTA 56,77 M  
Sur, CON LA PARCELA 300 EN LINEA RECTA DE 60,86 M  
Este, CON LA CALLE 1 Y EL 17-22 EN LINEA CURVADA COMPUESTA POR TRES TRAMOS RECTOS DE 6,99 M, 3,56 M Y 14,34 M  
Oeste, CON LA PARCELA 125 EN LINEA RECTA DE 21,14 METROS

La finca no se encuentra coordinada gráficamente con el catastro. Artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria.

# TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MUNOZ FENOLLOSA INVERSIONES SA	451801694	612	27	48	4
100,000000% TOTALIDAD del pleno dominio por título de compraventa.					
Formalizada en Escritura Pública, autorizada por el notario DON FERNANDO JOSE RIVERO SANCHEZ-COVISA, en MADRID - VILLAVERDE, nº de protocolo 2.661, el día 15 de Diciembre de 2002, inscrita el día quince de Febrero del año dos mil ocho.					

# CARGAS

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afectada por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre T.P. y A.J.D., archivándose una copia de la autoliquidación. Getafe a 1 de Febrero de 2022.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 28903000120220

Página 1 de 2



9 Mar. 2022 8:16

RECIBIDO 09/03/2022 09:34 917955612

NOTARIA VILLAMERDE  
Nº2300 P. 4/4

Documentos relativos a la línea presentados y pendientes de despacho, vigente al cierre de presentación, al cierre del libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:  
No hay documentos pendientes de despacho

**Informaciones pendientes de contestar:**

Notas Por Pendientes sobre esta línea:  
No hay peticiones de información vigentes sobre esta línea.  
Notas Simple Pendientes sobre esta línea:  
No hay peticiones de Notas Simple pendientes sobre esta línea.  
Certificaciones Pendientes sobre esta línea:  
No hay Certificaciones pendientes sobre esta línea.

**Informaciones remitidas en los 15 días naturales anteriores:**  
No hay notas de esta línea remitidas en esta línea.

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 09/03/2022, antes de la apertura del diario.

**MUY IMPORTANTES:** queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la selección individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (D.F. 27/01/1990).

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

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados con ella y sobre objeto de tratamiento e incorporados a los libros y archivos del Registro, son responsables en el Registro, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida solo será tratada en los supuestos previstos legalmente, y con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulan de acuerdo con la normativa registral.

- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia, e instrucciones colegisladas. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos 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 de servicio.

- En cuanto resulta compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad reconocidos 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.aepd.es](mailto:www.aepd.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 [delegado@registro.es](mailto:delegado@registro.es).





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

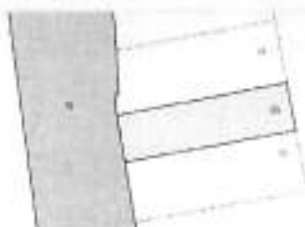
MODERNO REGISTRO  
DE INGENIEROS

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1931005VK4613N0001TA

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

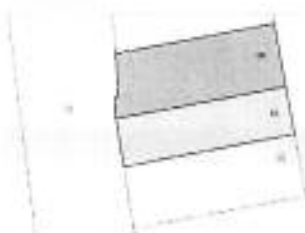


Referencia catastral: 1931005VK4613N0001MA

Localización: CL MODERNIZACIÓN 2(A)  
GETAFE (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
UFD DISTRIBUCIÓN ELECTRICIDAD SA	A63222533	AV AMERICA 39 28028 MADRID (MADRID)

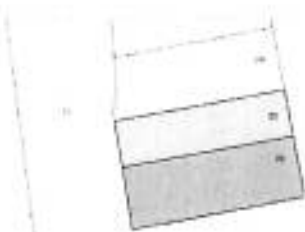


Referencia catastral: 1931004VK4612N0001LA

Localización: CL DESARROLLO 11 PL SUP LOS OLIVOS 303  
GETAFE (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ISERICA DE SUMINISTROS Y EXCLUSIVAS SA	A06227571	CL MARIA AUXILIADORA 7 08017 BARCELONA (BARCELONA)



Referencia catastral: 1931006VK4613N0001FA

Localización: CL DESARROLLO 7 Y  
GETAFE (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
MUÑOZ FENOLOSA INVERSIONES SL	B81863028	CL ALADIerna 8 28021 MADRID (MADRID)

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 308F0C060306044 (verificación en <https://www.federacioncatastro.org>) Fecha de Emisión: 08/03/2022





**Euroval**

Nº Expediente: 07031/2022 (21/02/2022 08:38:50)

Su referencia: PR-131222CE

Página 1 de 2

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

### CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número 07031/2022 con Ref.: PR-131222CE de fecha 10/02/2022, realizado por **MARIA CARMEN LANCHA MANZANERO**, el VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **2.046.785,57** Euros (DOS MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO CON CINCUENTA Y SIETE EUROS)

### EDIFICACIÓN INDUSTRIAL EN POLÍGONO terminada

#### SOLICITANTE Y FINALIDAD

MUÑOZ FENOLLOSA INVERSIONES SL (NIF: B81863698)

Tasador principal

MARIA CARMEN LANCHA MANZANERO

Finalidad

Garantía Hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades de crédito a las que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril (BOE de 2 de mayo), por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981 de 25 de marzo (BOE de 15 de abril), de regulación del mercado hipotecario, modificada por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre (BOE de 8 de diciembre), no teniendo validez para ninguna otra.

#### IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio	GETAFE (CP: 28906 - LLANOS (LOS) ->ADARO)	Identificación bienes
Provincia	MADRID (MADRID)	Nave 1 Bajo 7
Dirección	CALLE DESARROLLO (DEL), 7	Nave 2 Bajo 9
Registro de la propiedad	GETAFE, 2, Sección: 2	
Titular registral	MUÑOZ FENOLLOSA INVERSIONES SA	

Referencia	Fuente Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Nave 1	2.668	47	27	912	4	1931006VK4613N0001FA	28085000120237
Nave 2	2.667	44	27	912	4	1931005VK4613N0001TA	28085000120220

#### VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

Método empleado	Nave 1	Nave 2
Actualización	Actualización	Actualización
Superficie adoptada (m²)	1.418,50	1.242,09
Superficie útil (m²)	1.255,31	1.095,61
Valor unitario (€/m²)	765,90	773,18
VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN (€)	1.086.428,49	960.357,08

#### VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN: 2.046.785,57 €

#### OTROS VALORES TÉCNICOS

	Nave 1	Nave 2
Coste reposición bruto (€)	1.085.152,50	255.870,54
Coste reposición neto (€)	792.033,66	121.339,77
Coef. mercado resultante (x)	1,08	8,18
Valor por actualización rentas (€)	1.086.428,49	960.357,08
Valor de mercado (€)	1.086.428,49	960.357,08
VALOR HIPOTECARIO (€)	1.086.428,49	960.357,08
Valor de seguro EDO/805 (€)	557.470,50	255.870,54
Valor de seguro RD/716 (€)	558.746,49	960.357,08
Valor del suelo (€)	527.682,00	
Valor del vacío (€)	803.764,66	992.591,38

Métodos de Valoración utilizados  
Situación y ocupación  
Visita interior

Coste - Comparación - Actualización  
Nave 1 arrendada - Nave 2 arrendado  
SI se ha realizado visita interior al inmueble.

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

### CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

#### Condicionantes

Esta tasación no queda condicionada.

#### Advertencias

##### Generales:

Este informe sustituye a cualquier anterior de mismo número de expediente que pudiera existir.  
[DUE10] [A1] No se ha dispuesto de la licencia de actividad correspondiente.

El inmueble posee un exceso de superficie no inscrito respecto a la superficie registral/catastral. A efectos valorativos se ha adoptado la superficie computable comprobada al ser acorde con la normativa urbanística y legalizable, siendo recomendable su inscripción en el Registro de la Propiedad de acuerdo a los parámetros manejados en el informe.

El informe se ha realizado de acuerdo con la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, (BOE de 7 de abril), sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras", modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre (BOE de 17 de octubre), y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero (BOE de 5 de marzo) y es una actualización del expediente 07031/2022 (10/02/2022 16:38:14)

Los valores del presente certificado recogen aquellas cargas, gravámenes y limitaciones registrales que constan en la documentación manejada y que como tal se cita en el informe. En la visita al inmueble no se han apreciado signos externos que denoten mal estado del mismo. Sin embargo y dada la finalidad del informe, no podemos responsabilizarnos de los vicios ocultos o defectos constructivos que el inmueble pueda poseer en la fecha de la inspección ocular.

Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado 10 de febrero de 2022.



Firmado  
IGNACIO AMADOR GÓMEZ  
En representación de  
EUROVALUACIONES, S.A.

Firmado tasador emisor  
MARÍA CARMEN LANCHA PANZANERO  
ARQUITECTO TÉCNICO

Fecha visita al inmueble 09/02/2022  
Fecha emisión informe 10/02/2022  
Fecha límite de validez 10/08/2022



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

En Madrid, a 6 de Octubre de 2020.

### REUNIDOS

De una parte, **DON RAÚL MUÑOZ FENOLLOSA**, mayor de edad, con DNI 143013671 y domicilio a efectos profesionales en calle Aladierna 6, distrito de Villaverde, Madrid.

Y de otra, **DON MIGUEL ÁNGEL GARCIA BLANCO**, mayor de edad, con domicilio profesional a estos efectos en c/Desarrollo 9, con D.N.I./N.I.F. 47300988Q

### INTERVIENEN

**DON RAÚL MUÑOZ FENOLLOSA** en nombre y representación de la sociedad denominada **MUÑOZ FENOLLOSA INVERSIONES SL** domiciliada en calle Aladierna 6 constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Vicente de Parada de Guaita, el día 5 de noviembre de 1997, con el número 4.456 de orden de su protocolo. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 12.548 folio 91, hoja M-200.309, inscripción 1ª; y tiene C.I.F. B-81863698. Dicho apoderamiento proviene del poder otorgado por dicha sociedad el 28 de marzo de 2007 ante el Notario de Madrid, Don Fernando-José Rivero Sánchez Covisa con el número 810 de su protocolo.

(En adelante, el "LA PROPIEDAD")

**DON MIGUEL ÁNGEL GARCIA BLANCO**, en su propio nombre y representación de la sociedad denominada **TALLERES MIGUEL ANGEL GARCIA SL** domiciliada en calle Puerto San Glorio 11, 28919 Leganes (Madrid) y tiene C.I.F. B-83557215, así como fiador solidario del presente contrato.

(En adelante, el "LA ARRENDATARIA")

Las partes, en la condición con que intervienen, se reconocen mutuamente, la capacidad legal, necesaria y suficiente para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda, y a tal efecto

### EXPONEN

I.- Que LA PROPIEDAD es propietario de la nave industrial sita en la calle desarrollo 7 de Getafe (Madrid), con referencia catastral 1931006VK4613N0001FA.

II.- Que el Arrendatario está interesado en arrendar la nave citada, de conformidad con los términos y condiciones de este Contrato, a lo que ha accedido LA PROPIEDAD, por lo que ambas partes han decidido otorgar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA con arreglo a las siguientes

### ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** La nave industrial objeto de este contrato se arrienda, como cuerpo cierto, para uso distinto del de vivienda. En concreto se destinará a la actividad de taller de vehículos, sin que se permita el cambio de uso o destino. Será obligatorio para la ARRENDATARIA observar, en cuanto al uso del local y de los elementos y servicios comunes del edificio de que forma parte, las normas estatutarias, reglamentos y acuerdos de la Comunidad de Propietarios, respondiendo de las infracciones cometidas.

**SEGUNDA.-** El plazo máximo convenido por las partes para este arrendamiento es el de diez 10 AÑOS, contados desde el día 6 de Octubre de 2020, fecha de entrega de llaves y entrada en vigor del mismo, de los cuales los 18 primeros meses (es decir, hasta el 6 de Marzo de 2022) serán de obligado cumplimiento para el ARRENDATARIO, salvo que no haya llegado a obtener los permisos de actividad legalmente exigibles, en cuyo caso podrá el ARRENDATARIO rescindir el contrato respetando 3 meses de preaviso y abonando las mensualidades excedentes de la carencia acordada si fuese el caso.

Por tanto, una vez transcurridos los dieciocho 18 primeros meses a contar desde la fecha de entrega de llaves y entrada en vigor de este contrato, el ARRENDATARIO podrá resolver anticipadamente el presente contrato en cualquier momento siempre que notifique fehacientemente a LA PROPIEDAD su voluntad de resolver el contrato con una antelación mínima de tres 3 meses respecto de la fecha de resolución efectiva del mismo.

**TERCERA.-** La renta se fija, en la cantidad de 78.000 € anuales pagaderos por doce 12 mensualidades anticipadas, a razón de 6.500 € dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante abono en la cuenta que LA PROPIEDAD mantiene a su nombre en la entidad Banco Sabadell, con los siguientes dígitos ES 85 0081 0471 5300 0105 7311, previa presentación de las facturas correspondientes emitidas por LA PROPIEDAD.

LA PROPIEDAD concede al ARRENDATARIO una bonificación en la renta durante los dos primeros años del contrato. Dicha bonificación se concede al ARRENDATARIO a fin de que éste pueda obtener los permisos y licencias para el desarrollo de la actividad de taller de reparación de vehículos, instalarse en la nave e iniciar la actividad y para que realice en la nave arrendada, y a su costa, las obras de adecuación necesarias para el desarrollo de su actividad.

- Durante el primer año de contrato se fija la cantidad de 66.000 € anuales pagaderos por doce 12 mensualidades anticipadas, a razón de 5.500 €
- Durante el segundo año de contrato se fija la cantidad de 72.000 € anuales pagaderos por doce 12 mensualidades anticipadas, a razón de 6.000 €

Así mismo LA PROPIEDAD concede, con el mismo fin, un periodo de carencia en el pago de la renta, desde la fecha de firma del presente contrato hasta el 30 de Noviembre de 2020.

**CUARTA.-** En aplicación del reglamento que regula el Impuesto sobre el Valor Añadido, la renta que satisfaga el ARRENDATARIO, se incrementará con el tipo de gravamen que en cada





momento fije el Ministerio de Hacienda, cuyo importe será satisfecho también por ésta, que habrá de efectuar LA PROPIEDAD la retención que asimismo venga legalmente ordenada.

**QUINTA.** - Las partes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el ARRENDATARIO, será revisada anualmente desde el tercer año de contrato y hasta su vencimiento, de acuerdo con el aumento y nunca disminución que haya experimentado durante el año anterior el Índice General de Precios de Consumo, que fije para el conjunto nacional, el Instituto Nacional de Estadística u organismo que le sustituya.

Por tanto, pactan expresamente, que los efectos de la revisión comenzarán a partir del día 1 de Octubre de 2023 incluso con carácter retroactivo, dado el retraso con que tales índices se publican, girándose a tal fin al ARRENDATARIO, un recibo complementario por las diferencias que correspondan a los meses transcurridos, hasta la publicación del índice correspondiente a cada anualidad de revisión.

**SEXTA.** - LA ARRENDATARIA no podrá ceder ni subarrendar ni traspasar total o parcialmente el local arrendado sin que exista el permiso o autorización escrito por parte de LA PROPIEDAD.

Las partes acuerdan expresamente que el presente contrato y, específicamente, los derechos del ARRENDATARIO, no se verán perjudicados durante toda la duración del contrato, ni aún en los supuestos de ejecución judicial del Local o venta o transmisión por cualquier título del Local por LA PROPIEDAD a un tercero. En consecuencia, LA PROPIEDAD se obliga a poner en conocimiento de cualquier interesado en adquirir por cualquier título el Local, con anterioridad al otorgamiento de un contrato o compromiso vinculante para la transmisión, la existencia del presente contrato y sus términos y condiciones y a obtener por escrito la aceptación del adquirente de los términos y condiciones del presente contrato, su subrogación en el momento de la transmisión en la posición del ARRENDADOR y su obligación de exigir a un futuro adquirente del Local la misma obligación descrita anteriormente y así sucesivamente.

**SÉPTIMA.** - El ARRENDADOR entrega en este acto al ARRENDATARIO, que recibe y acepta, la Nave arrendada, a su completa satisfacción, como cuerpo cierto, quedando obligado el ARRENDATARIO a devolverlo, al finalizar el arrendamiento, en las mismas condiciones normales de uso y mantenimiento, salvo el desgaste propio del uso de la Nave.

LA PROPIEDAD queda exenta de todo tipo de responsabilidad por los daños que puedan ocasionarse a terceros o al Local arrendado, así como a las personas, mercancías o cosas que puedan encontrarse en el mismo, en caso de incendio, robo o accidente de cualquier clase.

**OCTAVA.** - Los gastos de consumos privativos de luz, agua, gas, teléfono—si los hubiere— del Local, así como la Tasa de Residuos Urbanos, serán de cuenta exclusiva del ARRENDATARIO.

Serán de cuenta de LA PROPIEDAD los gastos de comunidad que afecten al Local arrendado y el impuesto sobre Bienes Inmuebles.

**NOVENA.** - LA PROPIEDAD autoriza en este acto al ARRENDATARIO a realizar a costa de este último, todas las obras de instalación, adaptación, acondicionamiento, redistribución y modificación incluso de accesos, de la nave arrendada, incluyendo fachadas y cierres, que sean necesarias durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento. Esta autorización incluye también las instalaciones, tales como aire acondicionado, etc. Todas esas obras que se lleven a cabo durante la vigencia del arrendamiento y que no se puedan separar sin detrimento del Local, quedarán al final del arriendo en el Local arrendado, no pudiendo el ARRENDATARIO reclamar indemnización por las mismas.

En el caso de eliminar parte de la entreplanta del inmueble, LA PROPIEDAD podrá exigir a la finalización del contrato la restitución de la misma.

Las obras correspondientes deberán ser realizadas por los técnicos competentes y sin perjudicar la estabilidad o seguridad del inmueble, ni a los servicios comunes, con las licencias municipales y administrativas necesarias.

Las obras de conservación, mantenimiento y reparación que sean necesarias en la nave o sus instalaciones privativas como consecuencia de su normal uso durante el periodo del arrendamiento, serán de cuenta del ARRENDATARIO.

**DÉCIMA** -El ARRENDATARIO se obliga a cumplir las ordenanzas y reglamentos que afecten al negocio o industria que se propone instalar en la Nave que se le arrienda, siendo responsable de las infracciones que por la trasgresión de las mismas puedan originarse; sin que las sanciones que pudieran derivarse del incumplimiento de dichas normas constituyan motivo justificado para dejar de pagar la renta pactada.

**DÉCIMO-PRIMERA** -Para responder de los posibles deterioros que puedan sufrir el Local, así como del cumplimiento de las obligaciones que el presente contrato incorpora, el ARRENDATARIO, realiza una transferencia bancaria en este acto a LA PROPIEDAD, salvo buen fin de la misma, la suma de 13.000 €, en concepto de fianza legal, equivalente a DOS mensualidades de renta.

La devolución de la fianza se llevará a cabo dentro de los treinta (30) días inmediatamente posteriores a la fecha de finalización del contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la L.A.U. La devolución se efectuará mediante ingreso en la cuenta corriente que a tal efecto designe el ARRENDATARIO.

Se establece de manera adicional, como garantía complementaria al presente contrato, la cantidad de 13.000€, equivalente a DOS mensualidades de renta, transferida en este acto, salvo buen fin, a la cuenta bancaria titularidad de LA PROPIEDAD. Esta garantía complementaria, podrá ser sustituida durante la vigencia del contrato, por un Aval bancario a primer requerimiento, por importe de 26.000€, otorgado por alguna empresa financiera de reconocida solvencia.

**DÉCIMO-SEGUNDA** -El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato facultará a la otra parte a exigir el cumplimiento de la obligación o instar la resolución del contrato, siempre que la parte incumplidora sea previamente requerida fehacientemente y no subsane el incumplimiento.

**DÉCIMO-TERCERA** - LA PROPIEDAD se obliga a formalizar y mantener en vigor durante toda la vigencia del presente contrato, a su entero y exclusivo cargo y con una compañía aseguradora de reconocida solvencia, una póliza de seguro que garantice la destrucción total del conjunto o parte del inmueble arrendado en su valor de reposición o reconstrucción, de acuerdo con la norma aseguradora y contra todo tipo de contingencias.

El ARRENDATARIO se obliga, durante la vigencia del presente contrato, a tener concertada con una compañía de reconocida solvencia una póliza de seguros que cubra todos los riesgos de la explotación del local arrendado, especialmente la responsabilidad civil patronal y de terceros y los daños que por explosión, incendio o inundación pudieran causar en él.

**DÉCIMO-CUARTA** -Cualquiera de las partes podrá solicitar la inscripción del presente contrato en el Registro de la Propiedad correspondiente. Para ello, en caso de que cualquier parte lo solicite, ambas partes se obligan a comparecer ante Notario, para elevar a público el presente contrato.



Todos los gastos y tributos correspondientes a ello serán a cargo de la parte que haya solicitado la inscripción.

**DÉCIMO-QUINTA.** - Toda comunicación entre las partes relativa a este contrato podrá hacerse bien por correo o por correo electrónico.

A los efectos de las notificaciones derivadas de este contrato, las partes señalan los siguientes domicilios:

**ARRENDADOR**

Atención : Raúl Muñoz Fenellosa  
Dirección : C/ Aladierna 6, 28021 Madrid  
Correo electrónico: raul@mfinversiones.com

**ARRENDATARIO**

Atención : Miguel Ángel García Blanco  
Dirección : c/Desarrollo 9 Getafe (Madrid)  
Correo electrónico: administrador@talleresmiguelangelgarcia.com

Toda comunicación enviada a las direcciones que constan en la presente Estipulación se entenderá correctamente efectuada, excepto si el destinatario hubiera previamente notificado a la contraparte un cambio de dirección.

**DÉCIMO-SEXTA.** -Cualesquiera derechos y obligaciones de las partes derivadas de este contrato, y salvo indicación expresa en contrario en el contrato, se regirán por lo previsto en el Título III de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre) y, de forma subsidiaria, por las disposiciones del Código Civil.

Para el ejercicio de las acciones derivadas del presente contrato las partes, con expresa renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de Madrid Capital.

**DÉCIMO-SEPTIMA.** - En cumplimiento del artículo 5º de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, sobre Protección de Datos de Carácter Personal, por el que se regula el derecho de información en la recogida de los datos, los representantes legales de ambas partes quedan informados de que sus datos, incluidos en el presente contrato o facilitados entre ellos con motivo de la relación contractual, serán incluidos en sendos ficheros titularidad de cada parte, únicas destinatarias de los datos, cuya finalidad es la gestión de la relación contractual. Los datos recabados son imprescindibles para el establecimiento y desarrollo de la relación contractual. Cada parte reconoce a los titulares de tales datos la posibilidad de ejercitar gratuitamente sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en los domicilios que figuran en el encabezamiento de este contrato.

En cuyos términos los reunidos dejan redactado el presente contrato de **ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL**, en el contenido del cual se afirman y ratifican, firmándolo por duplicado y a un solo efecto.

LA PROPIEDAD

EL ARRENDATARIO Y FIADOR

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

En Madrid, a 9 de mayo de 2019.

## REUNIDOS

Por una parte, **DON RAÚL MUÑOZ FENOLLOSA**, mayor de edad, con DNI 143013671 y  
domicilio en calle Aladierna 6, distrito de Villaverde, Madrid.

Y de otra, **DON MIGUEL ÁNGEL GARCIA BLANCO**, mayor de edad, con  
domicilio en calle Desarrollo 9, con D.N.I./N.I.F. 47300988Q

## INTERVIENEN

**DON RAÚL MUÑOZ FENOLLOSA** en nombre y representación de la sociedad  
denominada **MUNOZ FENOLLOSA INVERSIONES SL**, domiciliada en calle Aladierna 6  
constituida por tiempo indeterminado mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don  
Vicente de Pareda de Guzmán, el día 3 de noviembre de 1997, con el número 4.456 de orden de su  
protocolo. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 12.548 folio 91, hoja  
M.200.409, inscripción 1ª, y tiene C.I.F. B-81863698. Dicho apoderamiento proviene del poder  
otorgado por el Sr. Muñoz Fenollosa el 28 de marzo de 2007 ante el Notario de Madrid, Don Fernando José  
Pérez Sánchez, inscrito en el tomo 310 de su protocolo.

(En adelante, el "LA PROPIEDAD").

**DON MIGUEL ÁNGEL GARCIA BLANCO**, en su propio nombre y representación,  
(En adelante, el "LA ARRENDATARIA").

(En adelante, el "LA ARRENDATARIA").

En consecuencia, en la condición con que interviene, se reconocen mutuamente, la  
necesidad, interés, necesario y suficiente para el otorgamiento del presente contrato de  
arrendamiento de uso distinto de vivienda, y a tal efecto

## EXPONEN

La Que LA PROPIEDAD es propietario de la nave industrial sita en la calle desarrollo 9 de  
Alate (Madrid), con la finca catastral 1931005VK4613N0001 LA



II.- Que el Arrendatario está interesado en arrendar la nave citada, de conformidad con los términos y condiciones de este Contrato, a lo que ha accedido LA PROPIEDAD, por lo que ambas partes han decidido otorgar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA con arreglo a las siguientes

### ESTIPULACIONES

**PRIMERA.** La nave industrial objeto de este contrato se arrienda, como cuerpo cierto, para uso distinto del de vivienda. En concreto se destinará a la actividad de taller de vehículos, sin que se permita el cambio de uso o destino. Será obligatorio para la ARRENDATARIA observar, en cuanto a uso del local y de los elementos y servicios comunes del edificio de que forma parte, las normas estatutarias, reglamentarias y acuerdos de la Comunidad de Propietarios, respondiendo de las obligaciones correspondientes.

**SEGUNDA.** El plazo máximo convenido por las partes para este arrendamiento es el de diez (10) años, contado desde el día 10 de Julio de 2019, fecha de entrega de llaves y entrada en vigor del mismo, de los cuales los 18 primeros meses (es decir, hasta el 09 de Enero de 2021) serán de obligación de cumplimiento para el ARRENDATARIO, salvo que no haya llegado a obtener los permisos de actividad necesarios exigibles, en cuyo caso podrá el ARRENDATARIO rescindir el contrato respetando 3 meses de preaviso y abonando las mensualidades excedentes de la carencia correspondiente a dicho plazo.

Los pagos por el presente arrendamiento se fijan en los dieciocho (18) primeros meses a contar desde la fecha de entrega de llaves y entrada en vigor de este contrato, el ARRENDATARIO podrá resolver unilateralmente el presente contrato en cualquier momento siempre que notifique fehacientemente a LA PROPIEDAD su voluntad de resolver el contrato con una antelación mínima de tres (3) meses respecto de la fecha de resolución efectiva del mismo.

**TERCERA.** La renta se fija en la cantidad de 78.000 € anuales pagaderos por doce (12) mensualidades, a razón de 6.500 € dentro de los cinco primeros días de cada mes, a lo que además, LA PROPIEDAD mantiene a su nombre en la entidad Banco de España con los siguientes datos: ES 85 0081 0071 5300 0103 7311, previa presentación de las facturas correspondientes emitidas por LA PROPIEDAD.

LA PROPIEDAD concede al ARRENDATARIO una bonificación en la renta durante los dos primeros años de vigencia. Dicha bonificación se concede al ARRENDATARIO a fin de que este pueda afrontar los periodos de inactividad para el desarrollo de la actividad de taller de reparación de vehículos, la falta de actividad en la nave arrendada y para que realice en la nave arrendada y a su alrededor las obras de infraestructura necesarias para el desarrollo de su actividad.

Para el primer año de carencia se fija la cantidad de 66.000 € anuales pagaderos por doce (12) mensualidades anticipadas, a razón de 5.500 €  
Para el segundo año de carencia se fija la cantidad de 72.000 € anuales pagaderos por doce (12) mensualidades anticipadas, a razón de 6.000 €

LA PROPIEDAD concede, con el mismo fin, un periodo de carencia en el pago de la renta durante el primer año del presente contrato hasta el 15 de septiembre de 2019.

**CUARTA.** La renta máxima que regula el Impuesto sobre el Valor Añadido, la renta máxima que regula el Impuesto sobre el Patrimonio, se incrementará con el tipo de gravamen que en cada momento fije el Ministerio de Hacienda, cuyo importe será satisfecho también por ésta, que habrá de abonarlo al Fisco de la renta con que asimismo venga legalmente ordenada.

**QUINTA.** - Los partes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el ARRENDATARIO, será revisada anualmente desde el tercer año de contrato y hasta su vencimiento de acuerdo con el aumento y nunca disminución que haya experimentado durante el año anterior el Índice General de Precios de Consumo, que fije para el conjunto nacional, el Instituto Nacional de Estadística u organismo que le sustituya.

En caso, pudiese expresarse, que los efectos de la revisión comenzarán a partir del día 10 de julio de 2022 inclusive con carácter retroactivo, dado el retraso con que tales índices se publican, adjuntará a tal fin al ARRENDATARIO, un recibo complementario por las diferencias que correspondan a los meses transcurridos, hasta la publicación del índice correspondiente a cada momento de revisión.

**SEXTA.** - LA PROPIEDAD se podrá ceder ni subarrendar ni traspasar total o parcialmente el local arrendado sin perjuicio de la autorización escrita por parte de LA PROPIEDAD.

De manera adicional, se permite ceder el presente contrato a la mercantil "Talleres Miguel Ángel García 2 SL" en proceso de constitución por parte del ARRENDATARIO. Tras la cesión del contrato a la nueva mercantil, el arrendador quedará liberado de todas sus obligaciones, quedando a cargo de la mercantil Talleres Miguel Ángel García 2 SL.

Los partes acuerdan expresamente que el presente contrato y, específicamente, los derechos del ARRENDATARIO, no se verán perjudicados durante toda la duración del contrato, ni aún en los casos de transmisión, cesión del Local o venta o transmisión por cualquier título del Local por LA PROPIEDAD a un tercero. En consecuencia, LA PROPIEDAD se obliga a poner en conocimiento de cualquier interesado en adquirir por cualquier título el Local, con anterioridad al otorgamiento de un contrato o compromiso vinculante para la transmisión, la existencia del presente contrato y sus términos y condiciones y a obtener por escrito la aceptación del adquirente de los términos y condiciones del presente contrato, su subrogación en el momento de la transmisión, en la persona del ARRENDADOR y su obligación de exigir a un futuro adquirente del Local la misma obligación descrita anteriormente y así sucesivamente.

**SEPTIMA.** - El ARRENDADOR entrega en este acto al ARRENDATARIO, que recibe y acepta la Nave arrendada, en completa satisfacción, como cuerpo cierto, quedando obligado el ARRENDATARIO a devolverla al finalizar el arrendamiento, en las mismas condiciones, salvo el desgaste propio del uso de la Nave.

LA PROPIEDAD queda exenta de todo tipo de responsabilidad por los daños que puedan ocasionarse a terceros o al Local arrendado, así como a las personas, mercancías o cosas que puedan encontrarse en el mismo, en caso de incendio, robo o accidente de cualquier clase.

**OCTAVA.** - Los gastos de consumos privativos de luz, agua, gas, teléfono si los hubiere, del Local, así como la Tasa de Residuos Urbanos, serán de cuenta exclusiva del ARRENDATARIO.

Así mismo, de LA PROPIEDAD los gastos de comunidad que afecten al Local arrendado y el impuesto sobre Bienes inmuebles.

**NOVENA.** - LA PROPIEDAD manifiesta en este acto al ARRENDATARIO a realizar a costa de este último, todas las obras de instalación, adaptación, acondicionamiento, redistribución y modificación incluso de accesos, de la nave arrendada, incluyendo fachadas y cierras, que sean necesarias para el uso de la Nave, a lo largo del contrato de arrendamiento. Esta autorización incluye también las instalaciones y obras como aire acondicionado, etc. Todas esas obras que se hacen a cargo durante la vigencia del arrendamiento y que no se puedan separar sin detrimento del Local, quedando a cargo del arrendatario del Local arrendado, no pudiendo el ARRENDATARIO reclamar a los propietarios por los mismos.



el estado de conservación de la estructura del inmueble. LA PROPIEDAD podrá exigir a la restauración del inmueble la restitución de la misma.

Las obras de mantenimiento deberán ser realizadas por los técnicos competentes y sin perjudicar la estabilidad o seguridad del inmueble, ni a los servicios comunes, con las licencias municipales y demás trámites necesarios.

Las obras de conservación, mantenimiento y reparación que sean necesarias en la nave o sus instalaciones por motivo de su normal uso durante el período del arrendamiento serán de cuenta del ARRENDATARIO.

**DECIMO:** El ARRENDATARIO se obliga a cumplir las ordenanzas y reglamentos que afecten a las obras que se propone instalar en la Nave que se le arrienda, siendo responsable de cualquier sanción que por incumplimiento de las mismas puedan originarse; sin que las sanciones que derive de incumplimiento de dichas normas constituyan motivo justificado para dejar sin efecto el presente contrato.

**DECIMO PRIMERA:** Para responder de los posibles deterioros que puedan sufrir el Local, así como del cumplimiento de las obligaciones que el presente contrato incorpora, el ARRENDATARIO deberá constituir una fianza legal bancaria en este acto a LA PROPIEDAD, salvo que LA PROPIEDAD acepte la suma de 15.000 €, en concepto de fianza legal, equivalente a DGS 15.000,00 €.

La fianza legal que se firme se deberá a cargo dentro de los treinta (30) días inmediatamente posteriores a la firma del presente contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 184 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y se efectuará mediante ingreso en la cuenta corriente que a tal efecto se abra en el ARRENDATARIO.

Se establece como garantía adicional, como garantía complementaria al presente contrato, la cantidad de 15.000,00 € (quince mil quinientos (15.000) euros) mensuales de renta, transferida en este acto, salvo buen fin, a LA PROPIEDAD, a titularidad de LA PROPIEDAD. Esta garantía complementaria podrá ser utilizada por LA PROPIEDAD, por vía Abal bancario a primer requerimiento, por importe de 15.000,00 €, mediante una garantía financiera de reconocida solvencia.

**DECIMO SEGUNDA:** La incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones establecidas en el presente contrato, dará derecho a la otra parte a exigir el cumplimiento de la obligación o restar la fianza legal, sin perjuicio de que la parte incumplidora sea previamente requerida a tal efecto, para que subsane el incumplimiento.

**DECIMO TERCERA:** LA PROPIEDAD se obliga a formalizar y mantener en vigor durante todo el tiempo que dure el presente contrato, a su entero y exclusivo cargo y con una compañía aseguradora de su elección, una póliza de seguro que garantice la destrucción total del inmueble o su destrucción parcial, en su valor de renovación o reconstrucción, de acuerdo con la legislación vigente, y contra todo tipo de contingencias.

LA PROPIEDAD se obliga, durante la vigencia del presente contrato, a tener concertada con una compañía aseguradora de su elección, una póliza de seguros que cubra todos los riesgos de la actividad que se desarrolle, especialmente la responsabilidad civil patronal y la tercera y todo tipo de riesgos que puedan ocasionar en el.

Las partes contratantes de las partes podrá solicitar la inscripción del presente contrato en el Registro de la Propiedad correspondiente. Para ello, en caso de que cualquiera de



Las partes se obligan a comparecer ante Notario, para elevar a público el presente contrato.  
Todos los gastos y costas correspondientes a ello serán a cargo de la parte que haya solicitado la inscripción.

**DECIMO QUINTA.** Toda comunicación entre las partes relativa a este contrato podrá hacerse por correo electrónico.

A las efectos de la comunicación derivada de este contrato, las partes señalan las siguientes direcciones:

**ARRENDADOR**

Nombre: Raúl Muñoz Perellosa  
Domicilio: C/Al. Diana 5, 28021 Madrid  
Correo electrónico: raulm@versiones.com

**ARRENDATARIO**

Nombre: Miguel Ángel García Blanco  
Domicilio: C/Donatello 9 Getafe (Madrid)  
Correo electrónico: miguelangelgarcia@telefonos.com

Toda comunicación sujeta a las direcciones que constan en la presente Estipulación se entenderá debidamente efectuada, excepto si el destinatario hubiere previamente notificado a la otra parte lo contrario.

**DECIMO SESENTA.** Todos los derechos y obligaciones de las partes derivadas de este contrato, salvo lo contrario en el contrato, se regirán por lo previsto en el artículo 10 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre) y, de no haberlo, por las disposiciones del Código Civil.

En el presente contrato derivadas del presente contrato las partes, con expresa renuncia a cualquier otra acción o recurso que les correspondiera, se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Juzgados de Madrid Capital.

**ARTÍCULO SESENTA Y OCHO.** En cumplimiento del artículo 3º de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de enero, sobre Protección de Datos de Carácter Personal, por el que se regula el derecho de acceso, rectificación, cancelación y eliminación de los datos, los representantes legales de ambas partes quedan obligados a que los datos incluidos en el presente contrato o facilitados entre ellos con motivo de la relación contractual, serán incluidos en sendos ficheros titularidad de cada parte, únicos destinatarios de los datos, cuya finalidad es la gestión de la relación contractual. Los datos facilitados son imprescindibles para el establecimiento y desarrollo de la relación contractual. Cada parte reconoce a los titulares de tales datos la posibilidad de ejercitar gratuitamente sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en los domicilios que figuran en el presente contrato.

En estos términos las partes dejan redactado el presente contrato de **ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL**, en el contenido del cual se firman y adhieren firmados por duplicado y a un solo efecto.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO Y FIADOR



Fecha impresión: 09/07/2019



Operación realizada correctamente. El dinero llegará a su destino el próximo día hábil.

Fecha: 09/07/2019 Hora: 19:43:59

Datos del remitente

Nombre: JUNTA BLANCO RODRIGUEZ  
Código de cuenta: ES43 2100 1694 3101 0002 6895

Datos del beneficiario

Nombre: MUNOZ FENOLLOSA INVERSIONES,SL  
Código de cuenta: ES65 0081 0471 5000 0450 7311  
Banco: BANCO DE SABADELL, S.A.

Importe

Importe a transferir: 14.000,00 euros

Datos del documento

Concepto: PARTE GARANTIA COMPLEMENTARIA 26000  
Transferencia a otra entidad (Envío ordinario)  
Código de documento: Norma SEPA





Operación realizada correctamente. El dinero llegará a su destino el próximo día hábil.

Fecha: 09/07/2019 Hora: 15:54:00

Datos del ordenante:

Nombre: JIMENA BLANCO RODRIGUEZ  
Número de cuenta: ES40 2100 1604 3101 0062 6806

Datos del beneficiario:

Nombre: MUÑOZ FENCILLOSA INVERSIONES,SL  
Número de cuenta: ES85 3031 0471 5330 0105 7311  
Banco: BANCO DE SABADELL, S.A.

Importe:

Importe a transferir: 12.000,00 euros

Datos del pago:

Concepto: SEGUNDA PARTE CANTIDAD ADICIONAL 25000  
Tipo de pago: Transferencia a otra entidad (Código ordinario)  
Norma de pago: Norma SEPA



## CERTIFICADO DE SEGURO

Don Jaime Fernández Herrera, mayor de edad, con domicilio en c/ Antonio Maura 16, Bajo Izda, -28014 Madrid, en representación de CARANTIA TRES Correduría de Seguros, con CIF B82388349, y con poder suficiente para obligarle en este acto,

CERTIFICA:

Que **MUÑOZ FENOLLOSA INVERSIONES S.L.** con NIF/CIF **881863698** tiene contratada con la compañía **AXA SEGUROS GENERALES, S. A. DE SEGUROS Y REASEGUROS**, póliza nº 83090140 con carácter anual prorrogable y en las condiciones expresadas en dicha póliza.

A continuación, indicamos los detalles requeridos al respecto de la misma.

Ramo:

Capital y Límites asegurados:

Riesgos Asegurados nº12: c/ Desarrollo nº 7, 28906 Getafe ( Madrid)

Capital continente = 1.138.500 €

Riesgos Asegurados nº13: c/ Desarrollo nº 9, 28906 Getafe ( Madrid)

Capital continente = 1.138.500 €

Periodo de cobertura: 24/01/2022 a 24/01/2023

Forma de pago: ANUAL

No tiene Primas pendientes de pago a fecha HOY

Este certificado tiene únicamente validez a efectos de información y no confiere ningún derecho al tenedor del mismo. Igualmente, no se configura como ampliación o modificación de las coberturas otorgadas por la póliza arriba mencionada cuyas condiciones regulan en todo caso, las prestaciones y obligaciones de las partes contratantes.

A los efectos oportunos, se expide el presente Certificado en Madrid a 14 de marzo de 2022.

Firmado por  
02263138F JAIMÉ  
FERNÁNDEZ HERRERA  
B82388349-01  
día 14/03/2022



REGISTRADORES DE ESPAÑA

## Resultado de la búsqueda

Fecha de emisión: 15-03-2022 08:56:47

### Criterios de búsqueda aportados

Nombre	CAJA RURAL DE SORIA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO
Documento identificativo	F42001255
Sección I -	Seleccionado
Sección II -	Seleccionado
Sección III -	Seleccionado
Provincia	---
Juzgado / Tribunal	---
Juez / Autoridad	---
Nº Expediente / Nº Procedimiento	---
NIG	---

### Resultado de la búsqueda

No existen resultados para los criterios de búsqueda indicados

#### ADVERTENCIA:

Se advierte que los datos y documentos que se tratan y publican en este portal, han sido publicados directamente por los Juzgados de lo Mercantil, Procuradores, Registradores Mercantiles, Notarios, Administradores Concursales, Cámaras de Comercio y por los registros públicos de personas en los que se realicen los asientos previstos en la Ley Concursal.

El Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España presta sus servicios tecnológicos para la correcta gestión del portal, no aportando ni modificando datos ni documentos en ningún momento, por tanto, NO PUEDE GARANTIZAR LA INTEGRIDAD DE LA INFORMACION PUBLICADA ya que ésta depende del cumplimiento de las obligaciones de terceros ajenos al Colegio de Registradores.

Por todo lo anterior, en caso de encontrar alguna discrepancia en la información publicada, o no se encontrase información que legal o reglamentariamente debiera estar publicada, rogamos se dirijan a quien remitió o debió remitir la información al Registro Público Concursal (en su caso, a los Juzgados de lo Mercantil, Procuradores, Registradores Mercantiles, Notarios y los registros públicos de personas en los que se realicen los asientos previstos en la Ley Concursal).

## Resultado de la búsqueda

Fecha de emisión: 15-03-2022 08:55:29

### Criterios de búsqueda aportados

Nombre	MUÑOZ FENOLLOSA INVERSIONES S.L.
Documento identificativo	B81863698
Sección I -	Seleccionado
Sección II -	Seleccionado
Sección III -	Seleccionado
Provincia	---
Juzgado / Tribunal	---
Juez / Autoridad	---
Nº Expediente / Nº Procedimiento	---
NIG	---

### Resultado de la búsqueda

No existen resultados para los criterios de búsqueda indicados

#### ADVERTENCIA:

Se advierte que los datos y documentos que se tratan y publican en este portal, han sido publicados directamente por los Juzgados de lo Mercantil, Procuradores, Registradores Mercantiles, Notarios, Administradores Concursales, Cámaras de Comercio y por los registros públicos de personas en los que se realicen los asientos previstos en la Ley Concursal.

El Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España presta sus servicios tecnológicos para la correcta gestión del portal, no aportando ni modificando datos ni documentos en ningún momento, por tanto, NO PUEDE GARANTIZAR LA INTEGRIDAD DE LA INFORMACIÓN PUBLICADA ya que ésta depende del cumplimiento de las obligaciones de terceros ajenos al Colegio de Registradores.

Por todo lo anterior, en caso de encontrar alguna discrepancia en la información publicada, o no se encontrase información que legal o reglamentariamente debiera estar publicada, rogamos se dirijan a quien remitido o debió remitir la información al Registro Público Concursal (en su caso, a los Juzgados de lo Mercantil, Procuradores, Registradores Mercantiles, Notarios y los registros públicos de personas en los que se realicen los asientos previstos en la Ley Concursal).





**OCP NOTARIADO**  
ÓRGANO CENTRALIZADO DE PREVENCIÓN  
DEL BLANQUEO DE CAPITAL

15 de marzo de 2022

Consulta Lista: NIFs revocados

Parámetros de consulta

Nombre / Razón social:	CAJA RURAL DE SORIA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDIT
Apellidos:	
Documento:	F42001255
Nacionalidad:	

Resultados consulta:

Con los datos introducidos no hay coincidencias en la lista



Fecha: 15/03/2022  
Hora: 13:04:10  
Año: 2022  
Número: 0



## Comunicación Registral de Asiento de Presentación

### **REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GETAFE 2**

#### Datos Entrada

Nº Entrada: 1697  
Fecha: 15/03/2022 Hora: 13:04:10  
Naturaleza: Escritura Pública  
Nº Protocolo: 523/2022  
Notario: FERNANDO JOSÉ RIVERO SÁNCHEZ-COVISA  
Presentante: MARTA FOLCH SANTAMARIA  
Localizador: 2280859974E450BA

#### Datos Presentación

Asiento: 2258 Diario: 56  
Fecha Presentación: 15/03/2022

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GETAFE 2 a día quince de marzo del dos mil veintidós.



(\*) C.S.V. : 22808518BC9C8829

Servicio Web de Verificación: <https://www.registadores.org/cev>

(\*) 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. : 22808518BC9C8829

**Notificación Registral Fehaciente  
de Asiento de Presentación**

BEATRIZ SOFÍA BERNAL AGUILAR, registradora de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GETAFE 2,  
CERTIFICA que el asiento de presentación abajo indicado quedó extendido en el lugar  
y fecha que se expresan:

**Datos Entrada**

Nº Entrada: 1697  
Nº Protocolo: 523/2022  
Notario: FERNANDO JOSÉ RIVERO SÁNCHEZ-COVISA  
Presentante: MARTA FOLCH SANTAMARIA

**Datos Presentación**

Asiento: 2258    Diario: 56  
Fecha Presentación: 15/03/2022

El documento se encuentra en la situación del artículo 255 de la Ley Hipotecaria.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por BEATRIZ SOFÍA BERNAL AGUILAR  
registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE GETAFE 2 a día dieciséis de marzo del dos mil veintidós.



(\*) C.S.V. : 2280851906E457E9

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

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



ES COPIA SIMPLE