



CERTIFICACIÓN



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOGROÑO 3

DATOS DE LA FINCA

Municipio: LOGROÑO

Naturaleza de la finca: Vivienda

FINCA Nº: 5272

CRU: 26011000348694

Dirección: Calle NAJERILLA Nº 2 Planta: ENTRESUELO Otros: IZQUIERDA, TIPO B)

Paraje: GRUPO LAS GAUNAS -BLOQUE II-

Area Util: 70,75 m²

Area Edificada Construida: 81,35 m²

Referencia Catastral: 5308902WN4050N0001ZR

Linderos:

Norte: calle del Iregua.

Sur: calle del Najerilla.

Oeste: vivienda de otro portal.

Este: hueco de escalera y portal.

Descripción de la Finca: Piso entresuelo izquierda, tipo B), con todas sus dependencias, que forma parte del Bloque II, integrado por cuatro portales, señalados con los números 2, 4, 6 y 8 de la calle del Najerilla, con acceso a este piso por el portal número 2 de dicha calle. Tiene como anejo un trastero en planta de semisótano, de superficie útil 8 metros cuadrados. Se le asigna una cuota de participación en el portal del 10,10% y en el bloque del 2,65%.

ESTA FINCA ES LA VIVIENDA HABITUAL, según consta en la inscripción 13ª de ampliación de de hipoteca.

TITULARES

* **MOHAMMAD ASGHAR**, con Tarjeta de Residencia: X4412526E, 100% de Pleno dominio con carácter privativo, por título de Disolución de Comunidad en virtud de Escritura Pública de fecha doce de septiembre de dos mil seis autorizada en LOGROÑO por el Notario Don CARLOS RAMON PUEYO CAJAL, nº protocolo 1891, inscrita en el Tomo 1700, Libro 1700, Folio 58, Inscripción 9ª.

CARGAS DE LA FINCA



Finca Nº: 5272 - Página: 1 de 45

La hipoteca de la inscripción 8ª, ampliada por las inscripciones 10ª, 11ª, 12ª y 13ª, constituida a favor del "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.", cuyo contenido transcribo literalmente:

INSCRIPCIÓN 8ª: "Urbana: Número cinco.- Piso entresuelo izquierda tipo B), con todas sus dependencias, con acceso por el portal 2 de calle Najerilla, descrito en la inscripción 1ª, cuya referencia catastral consta en la 5ª. Gravado con las notas de afección fiscal puestas al margen de sus inscripciones 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y 7ª. Libre de arrendamiento. Tasado para subasta en CIENTO NOVENTA MIL QUINIENTOS VEINTISIETE EUROS. Don Ehsan Elahi y Don Mohammad Asghar, son dueños de esta finca según su inscripción 7ª, donde constan sus circunstancias personales, y constituyen hipoteca sobre la misma, a favor de "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.", con C.I.F. A-48265169, domiciliada en Bilbao -Vizcaya-, Plaza de San Nicolás 4, inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya al tomo 2.227, libro 1.657 de la sección 3ª de sociedades, folio 49, hoja BI-17-A, inscripción 1ª, representada por su apoderado Don Fernando Iñiguez Vargas, mayor de edad, vecino de Logroño, con domicilio a estos efectos en calle Miguel Villanueva número 1, facultado en virtud del poder conferido en escritura otorgada en Bilbao el día 28 de Enero de 2.000 ante el Notario Don José Ignacio Uranga Otaegui, inscrita en el Registro Mercantil; en garantía de un préstamo que se formaliza con arreglo, entre otras, a las siguientes cláusulas: 1ª.- CLAUSULAS FINANCIERAS.- 1ª.- CAPITAL DEL PRESTAMO.- Don Ehsan Elahi y Don Mohammad Asghar, reconocen haber recibido del Banco, un préstamo de CIENTO SESENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y NUEVE EUROS de capital, mediante abono en una cuenta corriente, según consta por nota al margen de esta inscripción. 2ª.- DURACION. VENCIMIENTOS.- 2.1 Duración.- El préstamo se ha pactado por un plazo de trescientos sesenta meses, contados a partir del día 31 de Diciembre de 2.004, más el período denominado "período de ajuste" integrado por los días comprendidos desde la fecha del otorgamiento de la escritura que se inscribe y el día antes citado, ambos inclusive. Se entiende que los años, plazos y períodos en los que, en su caso, se divide el préstamo, son siempre sucesivos, sin solución de continuidad, y que el día inicial que en cada caso se indica está incluido en el cómputo. 2.2. Vencimientos.- 2.2.1. Vencimientos en el período de ajuste.- El día señalado en el apartado anterior como inicio del cómputo del plazo vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios correspondientes a este período, que se devengarán al mismo tipo de interés que el que se establezca para el período de interés fijo. 2.2.2. Vencimientos en período de amortización.- El día equivalente al anteriormente señalado como inicio del cómputo del plazo de cada uno de los meses comprendidos dentro del mismo vencerán y serán exigibles conjuntamente los intereses ordinarios devengados y una fracción del capital. El préstamo se amortizará gradualmente mediante reembolso del principal en trescientas sesenta cuotas mensuales, calculadas de acuerdo con el sistema francés de amortización, cuya fórmula se recoge en el anexo de la escritura que se inscribe. En cada uno de los sucesivos "períodos de interés", las cuotas se recalcularán considerando el tipo de interés que resulte aplicable y el plazo restante al inicio del período, conforme a la fórmula antes indicada. Como consecuencia de lo pactado en esta cláusula, las cuotas mensuales, mientras el "tipo de interés vigente" sea el pactado para el "período de interés fijo" en la cláusula 3ª serán de SETECIENTOS NUEVE EUROS CON SESENTA Y CUATRO CENTIMOS. La fecha de pago de la primera cuota será el





CERTIFICACIÓN



día 31 de Enero de 2.005 y el pago de la última cuota se realizará el día 31 de diciembre de 2034. A los efectos del cómputo de los vencimientos si uno de estos fuese inhábil o no tuviera equivalente, el vencimiento se entenderá producido el inmediato día hábil anterior. El defecto de duración que pudiera producirse en un período, como consecuencia de lo anterior, se añadirá en el inmediato siguiente. 2.2.3. Vencimientos no periódicos.- Además, siempre que, conforme a lo previsto en la escritura que se inscribe o a lo acordado por las partes, se produzca un reembolso de capital anticipado, vencerán los intereses, los cuales en estos casos se devengarán por días, a contar desde el último vencimiento periódico producido, sobre el capital que se amortiza.

3ª.- INTERESES ORDINARIOS. PERIODOS DE INTERES.- 3.1. Devengo y vencimiento.- El deudor pagará intereses al Banco -"intereses ordinarios"- sobre toda cantidad prestada pendiente de vencimiento. Esta obligación de pagar intereses vencerá en las fechas al efecto indicadas en la cláusula segunda. Los intereses ordinarios se devengarán a razón del tipo nominal anual que se determina en esta cláusula y en la cláusula tercera bis. 3.2. Importe absoluto de intereses.- En cada vencimiento del período de amortización, el importe absoluto de los intereses devengados desde el vencimiento anterior se calculará multiplicando el capital pendiente durante el plazo que media entre ambos vencimientos por el tipo de interés nominal anual -expresado en tanto por unidad- y por la duración de dicho plazo, expresada en años. 3.3. Períodos de interés.- Para determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses ordinarios, la duración del préstamo se entiende dividida en "períodos de interés". Los aludidos "períodos de interés" son el "período de interés fijo", coincidente con los doce primeros meses de la duración del préstamo, y los sucesivos "períodos de interés variable", cada uno de los cuales comprenderá doce meses del resto de dicha duración, y que comenzarán el día primero del mes siguiente al del otorgamiento de la escritura que se inscribe el "período de interés fijo", y los sucesivos "períodos de interés variable" cada doce meses contados desde el día siguiente al de la finalización del citado "período de interés fijo". 3.4. Tipo nominal.- Los intereses ordinarios se devengarán a razón del tipo nominal anual que se determina a continuación y en la cláusula tercera bis. En cada uno de los períodos de interés definidos anteriormente, el valor de dicho tipo nominal se designa como "tipo de interés vigente" en el período, dentro del cual será invariable. Durante el "período de interés fijo" el "tipo de interés vigente" será el 3,25 por ciento nominal anual. A este mismo tipo se devengarán los intereses durante el período de ajuste previsto en el apartado 2.2.1. 3ª BIS.- TIPO DE INTERES VARIABLE. INDICE DE REFERENCIA.- 3 bis.1. Períodos de interés variable.- Cálculo del "tipo de interés vigente".- En cada "período de interés variable" el "tipo de interés vigente" será el tipo nominal, expresado en tasa porcentual anual, que se define seguidamente, y en su defecto, el tipo nominal sustitutivo que también se define seguidamente, con indicación en ambos casos del índice de referencia y margen constante que se utilizan para la determinación del respectivo tipo nominal. REGLAS E INDICES DE REFERENCIA.- Se tomará el valor del último índice que en la fecha anterior más próxima a la fecha inicial del período haya sido publicado en el Boletín Oficial del Estado. 1.- INDICE DE REFERENCIA PRINCIPAL: INDICE "CONJUNTO DE ENTIDADES". -"Tipo medio de los préstamos hipotecarios" más de tres años, para



Finca N°: 5272 - Página: 3 de 45

adquisición de vivienda libre concedidos por el conjunto de las entidades de crédito"- . Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en **cero puntos porcentuales**. 2.- **INDICE DE REFERENCIA SUSTITUTIVO: INDICE "BANCOS"**. -"Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, de bancos"- . Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en **cero puntos porcentuales**. 3.- **TIPO NOMINAL POR IMPOSIBILIDAD DE APLICACION DE LOS INDICES DE REFERENCIA ANTERIORES**. - Si en los 90 días naturales inmediatamente anteriores a la fecha inicial de cualquier período de interés, no hubiese sido publicado por el Banco de España u Organismo que le hubiera sustituido o en quien se hubiese delegado esta función, el índice de referencia principal o hubiera sido publicado como inexistente o igual a cero, se utilizará el siguiente índice de referencia sustitutivo, y si tampoco se hubiese publicado éste en ese período de tiempo o su valor fuese igual a cero, el "tipo de interés vigente" en el nuevo período de interés será el mismo del período de interés anterior, cuya aplicación queda, por esta causa, prorrogada excepcionalmente. Si para el período de interés siguiente persiste la imposibilidad de conocer el valor de los índices de referencia previstos, sin perjuicio de la aplicación del mismo "tipo de interés vigente" en el período anterior, la parte prestataria podrá reembolsar anticipadamente la totalidad del préstamo, y el Banco tendrá la facultad de declarar el vencimiento anticipado del mismo, y siempre que el pago, en el primer supuesto, o la declaración del Banco en el segundo supuesto, se realice en los dos primeros meses del nuevo período de interés. 3 bis.2. Modificaciones del "tipo de interés vigente". - Al iniciarse cada período de interés, el tipo vigente quedará determinado, automáticamente, por aplicación de las reglas anteriores, sin necesidad de ningún acuerdo o declaración de las partes. No obstante, cuando el "tipo de interés vigente" para un período resulte distinto del aplicable en el período anterior, el Banco lo comunicará a la parte prestataria, antes de que concluya el primer mes del nuevo período. 3 bis. 3. Límites a la variación del tipo de interés. - El tipo aplicable al devengo de los intereses ordinarios no podrá ser, en ningún caso, superior al **15 por ciento** ni inferior al **0 por ciento** nominal anual. 5ª.- **GASTOS**. - Son de cuenta exclusiva de la parte prestataria las primas y demás gastos correspondientes al seguro de daños que la parte prestataria se obliga a tener vigente en las condiciones expresadas en la cláusula 11ª. La parte prestataria queda obligada a satisfacer y a resarcir al Banco cuantos daños, perjuicios, costas y gastos, procesales o de otra naturaleza, se generen u originen al Banco por el incumplimiento del contrato, o para el cobro del crédito, incluyendo los gastos y costes, directos o indirectos, causados por las actuaciones del Banco que tengan por objeto la reclamación de la deuda -tales como, en especial, los requerimientos de pago por correo, teléfono, telegrama o notariales-, así como los derivados por los procedimientos judiciales o extrajudiciales motivados por todo ello, incluidos los honorarios de Abogado y Procurador, aun cuando su intervención en las actuaciones y procedimientos judiciales o extrajudiciales no fuera preceptiva. El Banco queda facultado para cargar en cuenta o reclamar en cualquier momento a la parte prestataria cuantas cantidades se le adeuden por los conceptos antes indicados. Las cantidades así adeudadas al Banco quedarán garantizadas con cargo a la cifra prevista para gastos y costas en la cláusula 9ª. 6ª.- **INTERESES DE DEMORA**. - Se devengará un tipo de interés de demora del **19 por ciento** nominal anual, calculado y liquidable por meses naturales o fracción en su caso y siempre por períodos vencidos. 6ª BIS.- **VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL**





CERTIFICACIÓN

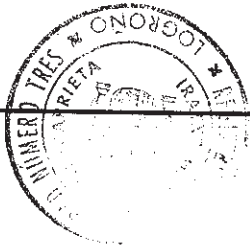


PRESTAMO.- No obstante el plazo pactado, el Banco podrá exigir anticipadamente, total o parcialmente, la devolución del capital con los intereses y gastos hasta el día de la completa solvencia, en los siguientes casos: - Falta de pago en sus vencimientos de una parte cualquiera del capital del préstamo o de sus intereses. - Cuando el prestatario incumpliere cualquier otra de las obligaciones contraídas con el Banco en virtud de la escritura que se inscribe. **II.- OTRAS CLAUSULAS.- 8ª.- FORMA DE PAGO. SOLIDARIDAD.- 8.1. Forma de pago.-** Tanto los pagos de todos los vencimientos como los de cualquier otro débito de la parte prestataria al Banco, derivados de esta operación, habrán de verificarse en Logroño, en cualquiera de las oficinas del Banco en dicha plaza. Los pagos y demás actuaciones de la parte prestataria en relación con el Banco deberán efectuarse, dentro del plazo, en días y horas en que la correspondiente oficina esté abierta al público. **8.2. Solidaridad.-** Cuando concurren como deudores más de una persona en las obligaciones derivadas de la escritura que se inscribe, se entenderán asumidas con carácter solidario las deudas de tales personas frente al Banco. **9ª.- CONSTITUCION DE HIPOTECA.-** Sin perjuicio de la responsabilidad personal, ilimitada y solidaria de la parte prestataria, Don Ehsan Elahi y Don Mohammad Asghar constituyen hipoteca, que el Banco acepta, sobre esta finca, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en la escritura que se inscribe, respondiendo de **CIENTO SESENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y NUEVE EUROS** en concepto de la devolución del capital del préstamo, en los casos, forma y plazos convenidos, y además: a).- Del pago de los intereses ordinarios convenidos en las estipulaciones 3ª y 3ª bis, que a efectos hipotecarios se fijan en el tipo máximo del 12 por ciento nominal anual, limitándose, además, esta responsabilidad a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de **DIECINUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS**. b).- Del pago de los intereses de demora convenidos en la estipulación sexta, al tipo máximo a efectos hipotecarios del 19 por ciento nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de **CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS UN EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS**. c).- Del pago de las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 17 por ciento del capital del préstamo, y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a esta finca que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 3 por ciento de dicho capital. En consecuencia, el importe total máximo de responsabilidad por cada uno de estos dos conceptos es de **VEINTISIETE MIL SETECIENTOS VEINTE EUROS CON TRES CÉNTIMOS** y de **CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS**, respectivamente. Esta hipoteca será extensiva a cuanto determinan los artículos 334 del Código Civil y 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y, además, a los frutos, rentas y muebles a que se refiere el artículo 111 de la misma y a las obras y mejoras que existan o en adelante se realicen en la finca hipotecada incluso las edificaciones levantadas donde antes no las hubiera, excepto en los casos en que las haya costado un tercer poseedor, conforme a lo establecido en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, así como, en general, a cuanto sea anejo o



Finca Nº: 5272 - Página: 5 de 45

accesorio a la finca hipotecada, material o jurídicamente. En caso de reclamación judicial, el Banco podrá pedir, para sí o para persona que lo represente, la administración y posesión interina de la finca hipotecada. La parte prestataria renuncia, para el caso de cesión del crédito efectuada por el Banco, a la notificación prevista en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 242 de su Reglamento. 9ª BIS.- VENTA EXTRAJUDICIAL.- Para su ejecución, además de los procedimientos judiciales legalmente previstos, podrá utilizar el Banco el extrajudicial a que se refiere el artículo 129 de la Ley Hipotecaria. A este efecto, y con arreglo al artículo 234 de su Reglamento, el deudor designa como persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante, al Banco, que podrá actuar mediante cualquiera de sus apoderados. El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta y el domicilio del hipotecante para la práctica de requerimientos y notificaciones, son los mismos que se fijan en la estipulación 10ª para los procedimientos judiciales, y se dan aquí por reproducidos. 10ª.- DOMICILIO. TIPO DE SUBASTA.- Se fija como domicilio de la parte prestataria a efectos de requerimientos y notificaciones, **esta finca**. Se establece como precio en que los interesados tasan la finca y para que sirva de tipo en la subasta, la cantidad al principio expresada. Si la entidad acreedora decide acudir a la vía ejecutiva, conforme al número 4º del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás disposiciones concordantes, podrá instar acción ejecutiva, de acuerdo con el artículo citado, vencido el préstamo por cualquier causa o motivo, y dado que la cantidad que se exige es líquida y resulta como consecuencia del préstamo acreditado en la escritura que se inscribe, con el fin de reintegrarse del principal, intereses, comisiones y gastos, en las condiciones establecidas en este contrato, más los gastos y costas que se originen en el procedimiento. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los contratantes pactan expresamente que, a efectos meramente procesales, de conformidad con lo dispuesto en el número 2 del artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Banco podrá acompañar, junto con el título ejecutivo previsto en el número 4º del artículo 517.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, certificación expedida en los términos previstos en el número 1 del artículo 573 de dicha Ley, acreditativa del saldo deudor de la cuenta de la operación, en la forma convenida en este contrato. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación del título ejecutivo prevenido en el número 4º del artículo 517.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la aportación de la documentación prevenida en el número 1 del artículo 573 de la misma Ley. 11ª.- CONSERVACION DE LA GARANTIA.- Mientras no esté totalmente reembolsado el préstamo, la parte prestataria queda obligada: A).- A conservar como un diligente padre de familia la finca que se hipoteca en la escritura que se inscribe, haciendo en ella las obras y reparaciones necesarias para su conservación, a fin de que no disminuya su valor, comprometiéndose, además, a poner en conocimiento del Banco, dentro del término de un mes, todos los menoscabos que sufra por cualquier causa o cuanto la haga desmerecer de valor o ponga en duda o le prive de su derecho de propiedad. B).- A tener asegurado el inmueble del riesgo de incendios y otros daños durante el presente contrato. C).- A no celebrar, sin consentimiento del Banco contrato alguno de arriendo en que se anticipen rentas o se pacte una renta anual neta inferior al **4,5 por ciento** del tipo de subasta que se fija en la cláusula décima ni, en caso de arrendamiento de vivienda, por plazo superior al mínimo legal de cinco años; en caso de arrendamiento para uso



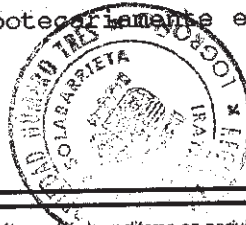


CERTIFICACIÓN



distinto del de vivienda el contrato deberá someterse al régimen del Código Civil. En su virtud inscribo a favor de **"BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A."** su derecho de hipoteca sobre esta finca. Así resulta de la escritura autorizada el dos de diciembre de dos mil cuatro por el Notario de Logroño Don Miguel Angel Atance Posadas, cuya copia se presentó a las dieciséis horas veinte minutos de dicho día, asiento 126 del Diario 38. Autoliquidado el impuesto. Logroño, veintinueve de diciembre de dos mil cuatro."

INSCRIPCIÓN 10ª: "Por escritura autorizada en Logroño el día doce de septiembre de dos mil seis por el Notario Don Carlos Ramón Pueyo Cajal, el **"Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A."**, titular de la hipoteca que grava esta finca por su inscripción 8ª, representada por su apoderado Don Fernando Iñiguez Vargas, cuyas circunstancias y facultades constan en la citada inscripción 8ª, y Don Mohammad Asghar dueño de esta finca por su inscripción 9ª, manifiestan que al día del otorgamiento de la escritura que se inscribe la hipoteca referida tiene un capital pendiente de amortizar de **CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y SIETE CENTIMOS**, y habiendo accedido el Banco a ampliar el capital de expresado préstamo, lo formalizan con arreglo, entre otras, a las siguientes estipulaciones: **Primera.- Ampliación del capital del préstamo.-** El Banco hace a Don Mohammad Asghar un préstamo por importe de **DIEZ MIL EUROS**, como ampliación del anteriormente concedido, que la parte prestataria recibe en el acto del otorgamiento de la escritura que se inscribe, mediante abono en cuenta corriente a nombre del titular abierta en el Banco. Como consecuencia de esta ampliación, el capital pendiente de amortizar al día de la fecha del préstamo resultante, es decir, computado el del préstamo inicial, asciende a la cantidad de **CIENTO SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y SIETE CENTIMOS**. **Segunda.- Ampliación de la responsabilidad hipotecaria de la finca.-** Sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de la parte prestataria, el Banco y la parte prestataria modifican la hipoteca que motivó la inscripción 8ª, ampliándola al aseguramiento de las nuevas responsabilidades derivadas de la ampliación del préstamo concedido, y que son las siguientes: a) La cantidad de **DIEZ MIL EUROS** a que asciende el capital del préstamo objeto de la ampliación. Como consecuencia de ello, la cifra total de capital garantizada -inicial y ampliación- resulta ser de **CIENTO SETENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y NUEVE EUROS**. b) Los intereses ordinarios, en la cantidad máxima de **MIL DOSCIENTOS EUROS**. Como consecuencia de ello, la suma total de responsabilidad -inicial y ampliación- por intereses ordinarios resulta ser de **VEINTE MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON OCHO CENTIMOS**. c) Los intereses de demora en la cantidad máxima de **TRES MIL SEISCIENTOS EUROS**. Como consecuencia de ello, la suma total de responsabilidad -inicial y ampliación- por intereses de demora resulta ser de **SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS UN EUROS CON VEINTICUATRO CENTIMOS**. d) Las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 17 por ciento del capital objeto de la ampliación del préstamo, esto es, **MIL SETECIENTOS EUROS** y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a



Finca Nº: 5272 - Página: 7 de 45

una cantidad máxima igual al 3 por ciento de dicho capital ampliado, ésto es, TRESCIENTOS EUROS. Como consecuencia de ello, la suma total de responsabilidad por costas resulta ser de **VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTE EUROS CON TRES CÉNTIMOS** y por gastos de **CINCO MIL CIENTO NOVENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS**. La hipoteca será extensiva a cuanto determinan los artículos 334 del Código Civil y 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y, además, a los frutos, rentas y muebles a que se refiere el artículo 111 de la misma y a las obras y mejoras que existan o en adelante se realicen en la finca hipotecada incluso las edificaciones levantadas donde antes no las hubiera, excepto en los casos en que las haya costado un tercer poseedor, conforme a lo establecido en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, así como, en general, a cuanto sea anejo o accesorio a la finca hipotecada, material o jurídicamente. En caso de reclamación judicial, el Banco podrá pedir, para si o para persona que lo represente, la administración y posesión interina de la finca hipotecada. La parte prestataria renuncia, para el caso de cesión del crédito efectuada por el Banco, a la notificación prevista en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 242 de su Reglamento. Se establece como precio en que los interesados tasan la finca y para que sirva de tipo en la subasta la cantidad de **DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL SETENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS**. Cuarta.- Subsistencia de otros pactos.- Ambas partes dejan subsistente la escritura que motivó la inscripción 8ª de esta finca en todos los demás pactos y estipulaciones, que permanecen inalterados y que serán de íntegra aplicación a la presente. En su virtud inscribo a favor del **"BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A."** su título de ampliación de hipoteca sobre esta finca. Así resulta de la escritura al principio citada, que se presentó a las dieciséis horas del día doce de septiembre de dos mil seis, asiento 1389 del Diario 44. Autoliquidado el impuesto. Logroño, trece de octubre de dos mil seis. "

INSCRIPCIÓN 11ª: "Por escritura autorizada en Logroño el día veinticinco de noviembre de dos mil ocho por el Notario Don Juan Garcia Jalon de la Lama, el **"Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A."**, domiciliada en Bilbao, Plaza de San Nicolás número 4, inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya al tomo 2.803, libro 1.545 de la sección 3ª de Sociedades, folio 183, hoja número 14.741 hoy BI-17-A, inscripción 1ª, con C.I.F. A-48265169, titular de la hipoteca que grava esta finca por su inscripción 8ª, ampliada por la inscripción 10ª, representada por su apoderado Don Fernando Iñiguez Vargas, mayor de edad, empleado de Banca, con vecindad y domicilio a estos efectos en Logroño, calle Miguel Villanueva número 1 y D.N.I.: número 16.563.150-E, facultado en virtud del poder otorgado por Don José Maldonado Ramos en su condición de Consejero Secretario General de la sociedad poderdante en escritura ante el Notario Don José Ignacio Uranga Otaegui con fecha 28 de enero de 2000, inscrita en el Registro Mercantil, al tomo 3858 folio 38, hoja número BI-17-A, inscripción 1037ª, y Don Mohammad Asghar, mayor de edad, de nacionalidad pakistaní, mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes con Doña Sughran Bibi, de conformidad con su legislación nacional, según manifiesta, vecino de Logroño, calle Najerilla número 2, entreplanta, con permiso de Residencia y Trabajo número X4412526-E, titular de esta finca con carácter privativo por su inscripción 9ª, manifiestan que al día del otorgamiento de la escritura que se inscribe la hipoteca referida tiene un capital pendiente de amortizar de **CIENTO SESENTA Y UN MIL CIENTO NOVENTA Y DOS EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS DE**





CERTIFICACIÓN

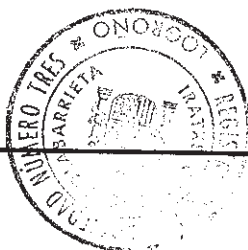


EURO, y que en el marco de la Ley 2/1994 de 30 de marzo, el Banco ha accedido a ampliar el plazo de duración y capital de dicho préstamo, lo que llevan a cabo con arreglo entre otras a las siguientes **ESTIPULACIONES: PRIMERA.-** Con efectos a partir del día 1 de diciembre de 2008, se modifican las condiciones del tipo de interés del préstamo pactada en la escritura que motivó la inscripción 8ª de esta finca, ampliada por la inscripción 10ª en la forma que resulta de lo establecido en la escritura que se inscribe. **1. Creación de "Períodos de interés".** A partir de la fecha antes citada, y a efectos de determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses ordinarios, la duración del préstamo se entiende dividida en "períodos de interés". Los aludidos "períodos de interés" son el "período de interés fijo", coincidente con los treinta y seis primeros meses de la duración restante del préstamo, y los sucesivos "períodos de interés variable", -el primero de los cuales comenzará el día siguiente al de la finalización del citado "período de interés fijo"-, cada uno de los cuales comprenderá: a) - **Seis meses**, en caso de encontrarse el préstamo en la "Modalidad a Interés Variable"; b) - Treinta y seis meses, en el supuesto de encontrarse el préstamo en la "Modalidad a Interés constante". En cada uno de los períodos de interés antes definidos el valor de dicho tipo nominal se designa como "tipo de interés vigente" en el período, dentro del cual será invariable. Se entiende que los años, plazos y períodos en los que, en su caso, se divide el préstamo, son siempre sucesivos, sin solución de continuidad, y que el día inicial que en cada caso se indica está incluido en el cómputo. Una vez transcurridos los treinta y seis primeros meses siguientes a la fecha de efecto antes citada, así como una vez en cada anualidad de la duración del préstamo, la parte prestataria podrá optar, para que tenga efecto en el período de interés inmediato siguiente, por una de las modalidades de tipo de interés antes expresadas: a) "Modalidad a Interés constante" o b) "Modalidad a Interés variable", en la forma y condiciones siguientes: Que notifique por escrito al Banco, con 15 días de antelación a la fecha de inicio del nuevo período de interés en el que habrá de aplicarse la modalidad de tipo de interés, indicando expresamente la modalidad de tipo de interés elegida. En todo caso, la modalidad a "Interés variable" sólo será de aplicación para el "período de interés variable" que se inicie el día equivalente al señalado como fecha de efecto de las nuevas condiciones en el primer párrafo de esta cláusula primera. Que se encuentre al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y que no tenga débitos vencidos pendientes de pago al BANCO por razón de otras operaciones. Si la parte prestataria no ejercitara expresamente la opción de modalidad de tipo de interés, o si haciéndolo, indicara una modalidad que no reúna los requisitos y condiciones expuestos, se pacta expresamente que el préstamo se amortizará en la "modalidad a interés variable" en el período de interés inmediato siguiente. Esta misma "modalidad a interés variable" será de aplicación al préstamo que en su caso se encuentre en la "modalidad a interés constante" y finalice el correspondiente "período de interés constante" sin que se haya ejercitado la opción de modalidad de acuerdo con las anteriores condiciones. **2. Tipo nominal de intereses ordinarios.** Los intereses ordinarios se devengarán a razón del tipo nominal anual que se determina a continuación. En cada uno de los períodos de interés definidos anteriormente, el valor de dicho tipo nominal se designa como "tipo

Finca Nº: 5272 - Página: 9 de 45



de interés vigente" en el período, dentro del cual será invariable. Durante el "período de interés fijo" el "tipo de interés vigente" será el 6,100 por ciento nominal anual. - Cálculo del "tipo de interés vigente". - En cada "período de interés variable" el "tipo de interés vigente" será el tipo nominal, expresado en tasa porcentual anual, que para cada modalidad de tipo de interés se define a continuación y, en su defecto, el tipo nominal sustitutivo que también se define seguidamente, con indicación en ambos casos del índice de referencia y margen constante que se utilizan para la determinación del respectivo tipo nominal. Para la realización de esos cálculos, no se efectuará en los índices de referencia ningún ajuste o conversión, aún cuando dichos índices correspondan a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la de los vencimientos pactados en la escritura que se inscribe o incluya conceptos que estén previstos como concepto independiente en el préstamo objeto de este contrato. **REGLAS E ÍNDICES DE REFERENCIA.** - Los índices que a continuación se expresan están establecidos con carácter oficial en la Norma Sexta bis, número 3 de la Circular 8/90 del Banco de España, y se definen en el Anexo VIII de la misma a la que se remiten las partes. En todos los casos, se tomará el valor del último índice que en la fecha anterior más próxima a la fecha inicial del período haya sido publicado en el Boletín Oficial del Estado. 1.A.) Índice de referencia principal si el préstamo se encuentra en la modalidad a "Interés variable". **ÍNDICE DE REFERENCIA PRINCIPAL: "REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO". ("EURIBOR").** Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice **adicionado en 1,25 puntos porcentuales.** 1.B.) Índice de referencia principal si el préstamo se encuentra en la modalidad a "Interés constante". **ÍNDICE "CONJUNTO DE ENTIDADES".** "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre concedidos por el conjunto de las entidades de crédito". Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice **adicionado en 1,25 puntos porcentuales.** 2.) Índice de referencia sustitutivo tanto si el préstamo se encuentra en la modalidad a "Interés variable" como en la modalidad a "Interés constante". **ÍNDICE DE REFERENCIA SUSTITUTIVO: ÍNDICE "BANCOS".** - "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, de bancos". Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice **adicionado en 1,25 puntos porcentuales.** 3.) TIPO NOMINAL POR IMPOSIBILIDAD DE APLICACIÓN DE LOS ÍNDICES DE REFERENCIA ANTERIORES. Si en los 90 días naturales inmediatamente anteriores a la fecha inicial de cualquier período de interés, no hubiese sido publicado por el Banco de España, u Organismo que le hubiera sustituido o en quien se hubiese delegado esta función, el índice de referencia principal aplicable a la modalidad de tipo de interés vigente, o hubiera sido publicado como inexistente o igual a cero, se utilizará el siguiente índice de referencia sustitutivo, y si tampoco se hubiese publicado éste en ese período de tiempo o su valor fuese igual a cero, el "tipo de interés vigente" en el nuevo período de interés será el mismo del período de interés anterior, cuya aplicación queda, por esta causa, prorrogada excepcionalmente. Si para el período de interés siguiente persiste la imposibilidad de conocer el valor de los índices de referencia previstos, sin perjuicio de la aplicación del mismo "tipo de interés vigente" en el período anterior, la parte prestataria podrá reembolsar anticipadamente la totalidad del préstamo, y el Banco tendrá la facultad de declarar el vencimiento anticipado del mismo, sin que en el primer caso el Banco tenga el derecho a





CERTIFICACIÓN



exigir el cobro de la comisión por reembolso anticipado, y siempre que el pago, en el primer supuesto, o la declaración del Banco, en el segundo supuesto, se realice en los dos primeros meses del nuevo período de interés.

3. Modificaciones del "tipo de interés vigente". Al iniciarse cada período de interés, el tipo vigente quedará determinado, automáticamente, por aplicación de las reglas anteriores, sin necesidad de ningún acuerdo o declaración de las partes. No obstante, cuando el "tipo de interés vigente" para un período resulte distinto del aplicable en el período anterior, el Banco lo comunicará a la parte prestataria, antes de que concluya el primer mes del nuevo período. La comunicación de estas modificaciones del "tipo de interés vigente" podrá entenderse realizada con la publicación en el Boletín Oficial del Estado del índice de referencia aplicable.

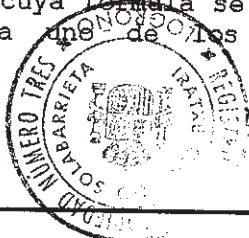
4. Límites a la variación del tipo de interés. En todo caso, aunque el valor del índice de referencia que resulte de aplicación sea inferior al 2,250 por ciento, éste valor, adicionado con los puntos porcentuales expresados anteriormente para cada supuesto, determinará el "tipo de interés vigente" en el "período de interés". Todo ello, sin perjuicio de la aplicación en su caso de la bonificación prevista en el apartado siguiente. El tipo aplicable al devengo de los intereses ordinarios no podrá ser, en ningún caso, superior al 15,000 por ciento nominal anual.

5. Bonificación de tipo de interés. El Banco manifiesta que el "tipo de interés vigente" aplicable en cada "período de interés" que resulte de acuerdo con las reglas y condiciones anteriores será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a los puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual que más adelante se indican, siempre que al menos una de las personas integrantes de la parte prestataria mantenga los productos o servicios bancarios que, a su expresa solicitud, tenga suscritos o domiciliados en el Banco. Para que en su caso se aplique la correspondiente bonificación la parte prestataria debe encontrarse al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y no tener débitos vencidos pendientes de pago al BANCO por razón de otras operaciones. La formalización de la presente escritura en ningún caso implica la obligación del Banco de acceder a contratar con la parte prestataria todos o alguno de los productos o servicios relacionados en la presente cláusula. La bonificación estará en función de los grupos A, B y C de productos y servicios siguientes, con las condiciones que para cada caso se especifican: **GRUPO A:** 1- **NÓMINA:** se entiende a estos efectos la domiciliación ininterrumpida durante los seis meses anteriores a cada "período de interés", en cuenta abierta en el BBVA, de nómina, pensión, subsidio de desempleo o domiciliación del pago de la cuota de autónomos.. Excepcionalmente, y únicamente durante el "período de interés fijo", dicha domiciliación habrá de extenderse por un plazo de dos meses siempre que dicho período fijo se haya pactado con una duración inferior a seis meses. 2- **TARJETA DE CRÉDITO:** se entiende a estos efectos el ser titular de cualquiera de las tarjetas de crédito comercializadas por BBVA, y la efectiva utilización de la misma en comercios al menos una vez en los seis meses anteriores a cada "período de interés". 3- **SEGURO MULTIRRIESGO HOGAR:** que deberá contratarse con la Compañía "BBVA Seguros, S.A". o cualquier otra compañía aseguradora perteneciente al Grupo BBVA; debiendo mantener dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada "período de interés" en que vaya a ser aplicable la

Finca N°: 5272 - Página: 11 de 45



bonificación. **Importe de la Bonificación:** Cuando se mantengan estos tres productos / servicios bancarios con los requisitos expresados, el "tipo de interés vigente" aplicable en cada "período de interés" será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a 0.15 puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual. **GRUPO B: 1- SEGURO DE VIDA Ó SEGURO DE AMORTIZACIÓN DEL PRESENTE PRÉSTAMO:** deberá contratarse una de estas dos modalidades de seguro con la Compañía "BBVA Seguros, S.A.". o cualquier otra compañía aseguradora perteneciente al Grupo BBVA; debiendo mantener el contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada "período de interés" en que vaya a ser aplicable la bonificación. **Importe de la Bonificación:** Cuando se mantenga uno de los seguros antedichos, además de los tres productos/servicios bancarios del "Grupo A", con los requisitos expresados, el "tipo de interés vigente" aplicable en cada "período de interés" será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a 0.20 puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual. Esta bonificación excluye la expresada para el supuesto del "Grupo A". **GRUPO C: 1. PLAN DE PENSIONES O DE PREVISIÓN INDIVIDUALES:** deberá ser contratado con la correspondiente Entidad Gestora perteneciente al Grupo BBVA mediante la comercialización del Banco, y realizarse unas aportaciones mínimas ininterrumpidas de 50 euros/mes durante los seis meses anteriores a cada "período de interés" (plazo que se reducirá a dos meses únicamente durante el "período de interés fijo", siempre que el mismo se haya pactado con una duración inferior a seis meses)", o bien con aportaciones extraordinarias mínimas de 600 euros en los 12 meses anteriores a cada "período de interés". **Importe de la Bonificación:** Cuando se mantenga un Plan con los requisitos expresados, además de los tres productos, servicios bancarios del "Grupo A" y del "Grupo B", con los requisitos expresados, el "tipo de interés vigente" aplicable en cada "período de interés" será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a 0,25 puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual. Esta bonificación excluye las expresadas para los supuestos anteriores". **6. Acreditación del tipo de interés en caso de reclamación judicial.** Cuando se reclamen judicialmente intereses, ordinarios o de demora, bastará, a efectos ejecutivos, acreditar la oportuna publicación en el "Boletín Oficial del Estado" del índice de referencia que deba tomarse en consideración. A los mismos efectos el índice de referencia podrá acreditarse, en su caso, mediante certificación expedida por el Banco de España, o también por cualquier otro medio admitido en Derecho. **7. Modificación del plazo de duración del préstamo.** El plazo de duración del préstamo se amplía hasta un máximo de 525 meses, por lo que en el supuesto de alcanzar dicha duración máxima concluirá el 30 de septiembre de 2048. **8. Vencimientos y Amortización.** El día equivalente al señalado en el primer párrafo de esta cláusula Primera de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo de duración pendiente del préstamo vencerán y serán exigibles conjuntamente los intereses ordinarios devengados y una fracción del capital. **8.1. Amortización con sistema francés.-** Mientras no se haya producido la elección por la parte prestataria por el sistema de amortización en la forma que se establece en el apartado siguiente, denominado "amortización con cuota final", el préstamo se amortizará gradualmente mediante reembolso del principal en 478 cuotas mensuales, calculadas de acuerdo con el sistema francés de amortización, cuya fórmula se recoge en el anexo I de la escritura que se inscribe. En cada uno de los sucesivos "períodos de interés", las





CERTIFICACIÓN



cuotas se recalcularán considerando el tipo de interés que resulte aplicable y el plazo restante al inicio del período, conforme a la fórmula antes indicada. Ello no obstante, la parte prestataria podrá optar, en una o varias veces, por la modificación, ampliándolo o reduciéndolo, del número de cuotas mensuales de amortización del préstamo, sin que en ningún caso pueda llegar a excederse del plazo máximo de duración pactado y con arreglo a las demás condiciones que más adelante se establecen. En este mismo acto, y en ejercicio de esta facultad, la parte prestataria fija inicialmente el número restante de cuotas mensuales en **478**, que equivale a **39,83 años**. En consecuencia, las cuotas mensuales, conforme al plazo fijado y mientras el "tipo de interés vigente" sea el pactado para el "período de interés fijo", serán de **MIL DOSCIENTOS CINCO EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (1.205,89 €)**. La fecha de pago de la primera cuota será el día **31 de diciembre de 2008**, y el pago de la última cuota se realizará el día **30 de septiembre de 2048**. A los efectos del cómputo de los vencimientos si uno de estos fuese inhábil o no tuviera equivalente, el vencimiento se entenderá producido el inmediato día hábil anterior. El defecto de duración que pudiera producirse en un período, como consecuencia de lo anterior, se añadirá a el inmediato siguiente.

8.2. Vencimientos no periódicos. Además, siempre que, conforme a lo previsto en la escritura que se inscribe o a lo acordado por las partes, se produzca un reembolso de capital anticipado, vencerán los intereses, los cuales en estos casos se devengarán por días, a contar desde el último vencimiento periódico producido, sobre el capital que se amortiza.

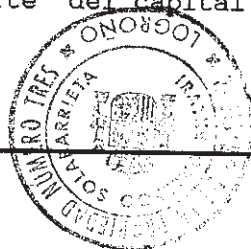
8.3. Modificación del número de cuotas. Una vez transcurrido el "período de interés fijo" y el primer "período de interés variable", y en cuantas ocasiones lo considere oportuno, la parte prestataria, siempre que se encuentre al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y que no tenga débitos vencidos pendientes de pago al BANCO por razón de otras operaciones, podrá ampliar o reducir el número de cuotas mensuales restantes de amortización, con arreglo a las siguientes condiciones: a) Que dé aviso por escrito al Banco con quince días de antelación a la fecha de la primera cuota del nuevo "período de interés" en el que haya que aplicar el nuevo número de cuotas de amortización y el consecuente cálculo de las cuotas resultantes, indicando la nueva fecha de pago de la última cuota del préstamo. b) Que la ampliación o reducción solicitada no sea superior a sesenta mensualidades ni inferior a doce, debiendo además ser múltiplo de doce. c) Que en ningún caso la fecha de vencimiento de la última cuota tras la ampliación del plazo de duración solicitada sea posterior al día **30 de septiembre de 2048** ni anterior al día **30 de septiembre de 2038**. d) Que el capital pendiente de amortizar a la fecha de la solicitud no sea superior al noventa por ciento del precio fijado en la cláusula 10ª para que sirva de tipo en la subasta. e) El nuevo plazo y, consiguientemente, el nuevo importe de la cuota, será de aplicación desde el primer día del mes en que se inicie el siguiente "período de interés". f) En la fecha de inicio de cada "período de interés" en que resulte de aplicación un nuevo plazo, el Banco tendrá derecho a exigir el cobro, cada vez, de la comisión sobre modificación de condiciones del préstamo establecida en el apartado 13.3 de esta cláusula primera. Si la parte prestataria no ejercitara



Finca Nº: 5272 - Página: 13 de 45

expresamente la opción de modificación del plazo o, si haciéndolo, indicara una modificación que no reúna los requisitos y condiciones expuestos, se pacta expresamente que el préstamo se amortizará en el mismo plazo vigente en el "período de interés" anterior. **8.4. Aplazamiento de pago de cuotas.** Igualmente, una vez transcurrido el "período de interés fijo" y el primer "período de interés variable", la parte prestataria, siempre que se encuentre al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y que no tenga débitos vencidos pendientes de pago al BANCO por razón de otras operaciones, podrá aplazar el pago de hasta dos cuotas en cada año natural y con un máximo de diez cuotas aplazadas durante toda la duración del préstamo, con arreglo a las condiciones que se establecen a continuación: 1. Que dé aviso por escrito al Banco con al menos quince días de antelación a la fecha de vencimiento de la cuota mensual objeto de aplazamiento, indicando la fecha de la cuota cuyo pago se aplaza. 2. Que hayan transcurrido al menos doce meses desde la fecha de vencimiento de la última cuota cuyo pago fue aplazado en un año natural anterior. 3. Que el préstamo no haya presentado ninguna deuda vencida no pagada en sus fechas de vencimiento durante la anualidad inmediatamente anterior a la fecha de la cuota mensual cuyo pago vaya a ser aplazado. 4. Que el capital pendiente de amortizar a la fecha de la solicitud no sea superior al **noventa por ciento** del precio fijado en la cláusula 10ª de la escritura de préstamo inicial para que sirva de tipo en la subasta. 5. El importe de las cuotas aplazadas se acumulará al capital pendiente al día siguiente del vencimiento de las cuotas y como aumento de capital devengará intereses desde la citada fecha al tipo de interés vigente en el préstamo. 6. En ningún caso podrá aplazarse el pago de cuotas simultáneamente a la modificación del número de cuotas previsto en el anterior apartado 8.3. **9. Amortización anticipada.-**

9.1. Condiciones generales. Compensación por desistimiento por amortización anticipada subrogatoria o no subrogatoria. La parte prestataria tendrá la facultad de amortizar anticipadamente la totalidad o parte del capital del préstamo con las siguientes condiciones: a) que dé aviso por escrito al Banco con un mes de antelación a la fecha de pago, indicando el importe de capital que desea reembolsar. b) que dicho importe no sea inferior a **TRESCIENTOS EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (300,51 €)**. c) que abone también los débitos vencidos, que en su caso existieran, y los intereses que devengue el capital anticipadamente reembolsado hasta la fecha de pago. Estos intereses se calcularán por días al "tipo de interés vigente" en la citada fecha. En la fecha de pago, el Banco tendrá el derecho a percibir una compensación por desistimiento equivalente, a) al **0,50 por 100** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, o b) al **0,25 por cien** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado anteriormente. No obstante lo anterior, en el supuesto de amortización parcial anticipada contemplado en el siguiente apartado 9.3. A), el Banco no percibirá ninguna compensación por desistimiento. Con carácter excepcional, cuando las cantidades objeto de amortización anticipada parcial sean efectuadas por la actual parte prestataria, y no superen para cada año natural el **20,00 por ciento** del capital pendiente de amortización al 31 de Diciembre del año anterior, el Banco no exigirá el pago de compensación por desistimiento. **9.2. Condiciones cuando el préstamo se encuentre en amortización con sistema francés.** La parte prestataria podrá, a su elección, obtener la aplicación del importe a reembolsar bien a reducir el importe del capital pendiente de amortizar





CERTIFICACIÓN



manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las cuotas mensuales posteriores se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por la amortización parcial, bien a reducir el plazo de duración restante, por lo que disminuirán el número de vencimientos pendientes manteniéndose el importe de las cuotas mensuales. **9.3. Condiciones cuando el préstamo se encuentre en amortización con cuota final.** A) Los importes a reembolsar se aplicarán a reducir el importe del capital pendiente de amortizar de la "cuota final", manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las "cuotas ordinarias" se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial. B) Cuando como consecuencia de la aplicación de las amortizaciones anticipadas conforme a lo establecido en el párrafo A) anterior, el importe de estos haya alcanzado el total importe de la "cuota final", la parte prestataria podrá obtener la aplicación del importe a reembolsar bien a reducir el importe del capital pendiente de amortizar manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las "cuotas ordinarias" posteriores se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial, bien a reducir el plazo de duración restante, por lo que disminuirán el número de vencimientos pendientes manteniéndose el importe de las cuotas ordinarias. **10. Compensación por riesgo de tipo de interés.** En los supuestos de amortización o cancelación subrogatoria o no subrogatoria del préstamo, total o parcial, que se produzcan dentro de un período de interés que comprenda una duración superior a 12 meses, el Banco tendrá el derecho a percibir una compensación por riesgo de tipo de interés equivalente al 5,000 por ciento del capital pendiente en el momento de la cancelación, siempre que dicha cancelación genere una pérdida de capital para el Banco. En todo caso, la compensación no podrá exceder del importe de la pérdida generada. Se entiende por pérdida de capital por exposición al riesgo de tipo de interés la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado del préstamo. El valor de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado es el determinado a tales efectos por el Ministro de Economía y Hacienda, que en la actualidad es el tipo vigente de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública con vencimiento residual entre 2 y 6 años, regulado en la Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, de 5 de diciembre de 1989. En caso de cancelación parcial se le aplicará al resultado de la fórmula anterior el porcentaje de capital pendiente que se amortiza. **11. Ampliación del capital del préstamo.** El Banco hace a **DON MOHAMMAD ASGHAR** un préstamo por importe de **CINCUENTA Y CINCO MIL EUROS (55.000,00 €)**, como ampliación del anteriormente concedido, que la parte prestataria recibe en este acto a su satisfacción, mediante abono en la cuenta corriente a nombre del titular abierta en el BANCO, obligándose a devolverlo, conjuntamente con el préstamo inicial, y a satisfacer intereses sobre las cantidades prestadas pendientes de devolución, con la garantía, modo, plazo y condiciones y con las demás



Finca Nº: 5272 - Página: 15 de 45

obligaciones pactadas en la escritura que se inscribe y en las escrituras de préstamo y ampliación del mismo relacionadas en la parte expositiva, en cuanto no resulten modificadas por las que ahora se establecen dándose aquí por reproducidas. Como consecuencia de esta ampliación, el capital pendiente de amortizar al día de la fecha del préstamo resultante, es decir, computado el del préstamo inicial, asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS DIECISEIS MIL CIENTO NOVENTA Y DOS EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS DE EURO (216.192,19 €)**, de la que la parte prestataria se reconoce deudora del Banco con carácter solidario, teniendo dicha deuda la condición de deuda única. **12. Ampliación de la responsabilidad hipotecaria de la finca.** Sin perjuicio de la responsabilidad personal, ilimitada y solidaria de la parte prestataria, el Banco y la parte prestataria modifican la hipoteca que grava esta finca por su inscripción 8ª, ampliada por la inscripción 10ª, ampliándola al aseguramiento de las nuevas responsabilidades derivadas de la ampliación del préstamo concedido y formalizado en la escritura que se inscribe, y que son las siguientes: a) la cantidad de **CINCUENTA Y CINCO MIL EUROS (55.000,00 €)** a que asciende el capital del préstamo objeto de la ampliación. Como consecuencia de ello, la cifra total de capital garantizada -inicial y ampliación- resulta ser de **DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL CINCUENTA Y NUEVE EUROS (228.059,00 €)**. b) los intereses ordinarios en los términos convenidos en la escritura de préstamo ya citada y en la presente escritura, que a efectos hipotecarios se fijan en el tipo máximo establecido en la escritura que se inscribe, limitándose además esta responsabilidad, a los efectos del art. 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de **SEIS MIL SEISCIENTOS EUROS (6.600,00 €)**. Como consecuencia de ello la suma total de responsabilidad -inicial y ampliación- por intereses ordinarios resulta ser de **VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS DE EURO (27.367,08 €)**. c) los intereses de demora, en la cantidad de **DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS EUROS (19.800,00 €)**. Como consecuencia de ello la suma total de responsabilidad -inicial y ampliación- por intereses de demora resulta ser de **OCHENTA Y DOS MIL CIENTO UN EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS DE EURO (82.101,24 €)**. d) las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 17 por ciento del capital objeto de la ampliación del préstamo, esto es: **NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS (9.350,00 €)** y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 3 por ciento de dicho capital ampliado, esto es: **MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS (1.650,00 €)**. Como consecuencia de ello, la suma total de responsabilidad por costas resulta ser de **TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA EUROS CON TRES CÉNTIMOS DE EURO (38.770,03 €)**, y por gastos de **SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (6.841,77 €)**. A efectos fiscales, se hace constar que la base imponible del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados de la presente escritura de ampliación es de **NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS EUROS (92.400,00 €)**. La hipoteca será extensiva a cuanto determinan los artºs. 334 del Código Civil y 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y, además, a los frutos, rentas y muebles a que se refiere el artº. 111 de la misma y a las obras y mejoras que existan o en adelante se realicen en la finca hipotecada incluso las edificaciones levantadas donde antes no las hubiera, excepto en los casos en que las haya costado un tercer poseedor, conforme a lo establecido en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, así como, en general, a





CERTIFICACIÓN



cuanto sea anejo o accesorio a la finca hipotecada, material o jurídicamente. En caso de reclamación judicial, EL BANCO podrá pedir, para sí o para persona que lo represente, la administración y/o la posesión interina de la finca hipotecada. La parte prestataria renuncia, para el caso de cesión del crédito efectuada por el Banco, a la notificación prevista en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 242 de su Reglamento. **13. Comisiones.** Serán a cargo de la parte prestataria, además de los gastos de la cláusula correspondiente y el resto de obligaciones pactadas, las siguientes comisiones: **13.1. Comisión de novación modificativa.** La parte prestataria queda obligada a abonar al Banco una comisión, por novación modificativa, que se devenga por una sola vez en este acto, por importe de **SEISCIENTOS UN EUROS CON UN CÉNTIMO DE EURO (601,01 €)**. **13.2. Comisión de subrogación.** En cualquier transmisión del dominio de la finca de la escritura que se inscribe, la toma de razón por el Banco del cambio de titular de la finca gravada y, en su caso, de la subrogación, pactada entre transmitente y adquirente, en la obligación personal garantizada por la hipoteca, a efectos de la emisión de los recibos del préstamo a cargo del nuevo titular de la finca hipotecada, devengará en favor del Banco, en el momento en que se presente la correspondiente escritura, que tendrá a tales efectos el carácter de solicitud de ese servicio y a cargo, solidariamente, de transmitente y adquirente, la comisión por subrogación, que se liquidará sobre el capital no vencido del préstamo, al tipo del 2,00 por ciento (con un mínimo de **SEISCIENTOS UN EUROS CON UN CÉNTIMO DE EURO (601,01 €)**). **13.3. Comisión sobre modificación de condiciones por alteración del número de cuotas** En la fecha de inicio de cada „período de interés” en que resulte de aplicación, conforme al ejercicio de las facultades de la parte prestataria previstas en el apartado 8.3., un nuevo plazo por la modificación del número de cuotas restantes, el Banco tendrá derecho a exigir el cobro, cada vez, de la comisión sobre modificación de condiciones del préstamo, por un importe de **SESENTA EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS DE EURO (60,10 €)**. **13.4. Comisión por gestión de reclamación de débitos.** La reclamación por el Banco a la parte prestataria de débitos vencidos e impagados devengará una comisión por gestión de **TREINTA EUROS (30,00 €)** por cada recibo impagado, que se hará efectiva por la parte prestataria en el momento del pago de los débitos previamente reclamados, sin perjuicio de la repercusión a la parte prestataria de los gastos y costes originados por su incumplimiento, conforme a lo pactado en la escritura inicial del préstamo. **SEGUNDA.-** Ambas partes dejan subsistentes las escrituras que motivaron las inscripciones 8ª y 10ª de esta finca en todos los demás pactos y estipulaciones, que permanecen inalterados y que serán de íntegra aplicación a la escritura que motiva este asiento los beneficios establecidos en el artículo 9 de la mencionada Ley 2/1994. El Tipo Anual Equivalente (T.A.E.), calculado conforme a la reglas establecidas al efecto por el Banco de España en su Circular 8/90, modificada por la Circular 13/93, tomando para dicho cálculo el último valor conocido en el índice de referencia, es del **6,7508 por ciento.** **Por diligencia autorizada en Logroño el día dieciocho de febrero de dos mil nueve por el Notario Don Juan García Jalón de la Lama, Doña Sughran Bibi, mayor de edad, de nacionalidad paquistaní, casada en régimen de separación de bienes con el citado Don Mohammad Asghar de conformidad con su**



Finca Nº: 5272 - Página: 17 de 45

legislación nacional, según manifiesta, de su misma vecindad y domicilio con Permiso de Residencia número X7385176-Z, consiente en la ampliación de la hipoteca que se inscribe, ya que esta vivienda es el domicilio conyugal de ambos. En su virtud inscribo a favor del "**BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.**" su título de ampliación de hipoteca de esta finca en los términos expresados, quedando solo inscritas las cláusulas de transcendencia real. Así resulta de la escritura al principio citada, que se presentó a las trece horas cuarenta y tres minutos del día veinticinco de noviembre de dos mil ocho, asiento 826 del Diario 50, a cuyo margen se adiconó referida diligencia. Autoliquidado el impuesto. Logroño, veinte de febrero de dos mil nueve."

INSCRIPCIÓN 12ª: Por escritura autorizada en Logroño el día veintinueve de mayo de dos mil nueve por el Notario Don Juan Francisco López Arnedo, el "**Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.**", domiciliada en Bilbao, Plaza de San Nicolás número 4, inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya al tomo 2.803, libro 1.545 de la sección 3ª de Sociedades, folio 183, hoja número 14.741 hoy BI-17-A, inscripción 1ª, con C.I.F. A-48265169, titular de la hipoteca que grava esta finca por su inscripción 8ª, ampliada por las inscripciones 10ª y 11ª, representada por su apoderado Don Fernando Iñiguez Vargas, mayor de edad, vecino de Logroño, calle Miguel Villanueva número 1 y D.N.I.: número 16.563.150-E, facultado en virtud del poder otorgado por Don José Maldonado Ramos en su condición de Consejero Secretario General de la sociedad poderdante en escritura ante el Notario Don José Ignacio Uranga Otaegui con fecha 28 de enero de 2000, inscrita en el Registro Mercantil, al tomo 3858 folio 38, hoja número BI-17-A, inscripción 1037ª, y Don Mohammad Asghar, en adelante parte prestataria, mayor de edad, de nacionalidad pakistaní, casado en régimen de separación de bienes con Doña Sughran Bibi, de conformidad con su legislación nacional, según manifiesta, vecino de Logroño, calle Najerilla número 2, entreplanta, con permiso de Residencia y Trabajo número X4412526-E, titular de esta finca con carácter privativo por su inscripción 9ª, manifiestan que la parte prestataria ha solicitado al Banco con referencia la hipoteca que motivó la inscripción 8ª de esta finca, ampliada por las inscripciones 10ª y 11ª de la misma, entre otras cosas, la concesión de un plazo de carencia, la modificación de determinadas condiciones del tipo de interés pactado, así como la ampliación del capital del préstamo y el plazo de duración del mismo, por lo que en el marco de la Ley 2/1994, de 30 de Marzo y habiendo accedido el Banco a dicha solicitud para modificar determinadas condiciones del tipo de interés pactado, de la amortización, así como a ampliar el capital del préstamo y el plazo de duración del mismo, lo llevan a cabo con arreglo entre otras a las siguientes **ESTIPULACIONES: PRIMERA.- CONSENTIMIENTO.** Doña Sughran Bibi, mayor de edad, casada con Don Mohammad Asghar en régimen de separación de bienes de conformidad con su legislación nacional, con igual domicilio que su marido y Permiso de Residencia y Trabajo número X7385176Z, vigente, comparece en el acto de otorgamiento de la escritura que se inscribe al objeto de manifestar que, aún siendo la finca hipotecada propiedad con carácter privativo de Don Mohammad Asghar, la misma constituye el domicilio habitual, por lo que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.320 del Código Civil, presta el consentimiento pertinente. **SEGUNDA.-** Con efectos a partir del 1 de junio de 2009 se modifican las condiciones económicas pactadas en la escritura de préstamo que motivó la inscripción 8ª de esta finca, ampliada por las inscripciones 10ª y 11ª, en la



CERTIFICACIÓN

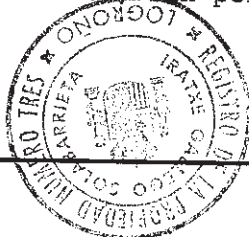


forma que resulta de lo que se establece en la escritura que se inscribe. **1.1. Importe absoluto de intereses.** En cada vencimiento del período de amortización, el importe absoluto de los intereses devengados desde el vencimiento anterior se calculará multiplicando el capital pendiente durante el plazo que media entre ambos vencimientos por el tipo de interés nominal anual -expresado en tanto por unidad- y por la duración de dicho plazo, expresada en años. - Durante el período de carencia, a efectos de este cálculo, se multiplicará el capital prestado por el tipo de interés nominal anual (expresado en tanto por unidad) y por los días durante los que ha estado dispuesto dicho capital, dividiendo el producto por 360. **1.2.- Creación de "Períodos de interés".** A efectos de determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses ordinarios, la duración del préstamo se entiende dividida en "períodos de interés". Los aludidos "períodos de interés" son el "período de interés fijo", coincidente con los **TREINTA Y SEIS PRIMEROS MESES** de la duración restante del préstamo una vez transcurrido el denominado "período de ajuste", y los sucesivos "períodos de interés variable", -el primero de los cuales comenzará el día siguiente al de la finalización del citado "período de interés fijo"-, cada uno de los cuales comprenderá: - a) **6 meses**, en caso de encontrarse el préstamo en la "Modalidad a Interés Variable", - b) **36 meses**, en el supuesto de encontrarse el préstamo en la "Modalidad a Interés constante". En cada uno de los períodos de interés antes definidos el valor de dicho tipo nominal se designa como "tipo de interés vigente" en el período, dentro del cual será invariable. - Se entiende que los años, plazos y períodos en los que, en su caso, se divide el préstamo, son siempre sucesivos, sin solución de continuidad, y que el día inicial que en cada caso se indica está incluido en el cómputo. Una vez transcurridos los **TREINTA Y SEIS PRIMEROS MESES** siguientes a la finalización del período de ajuste, así como una vez en cada anualidad siguiente de la duración del préstamo, la parte prestataria podrá optar, para que tenga efecto en el período de interés inmediato siguiente, por una de las modalidades de tipo de interés antes expresadas: a) "Modalidad a Interés constante" o b) "Modalidad a Interés variable", en la forma y condiciones siguientes: - Que notifique por escrito al Banco, con 15 días de antelación a la fecha de inicio del nuevo período de interés en el que habrá de aplicarse la modalidad de tipo de interés, indicando expresamente la modalidad de tipo de interés elegida. En todo caso, la modalidad a "Interés variable" sólo será de aplicación para el "período de interés variable" que se inicie el día equivalente al señalado como fecha de efecto de las nuevas condiciones en el primer párrafo de esta cláusula primera. - - Que se encuentre al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y que no tenga débitos vencidos pendientes de pago al Banco por razón de otras operaciones. Si la parte prestataria no ejercitara expresamente la opción de modalidad de tipo de interés, o si haciéndolo, indicara una modalidad que no reúna los requisitos y condiciones expuestos, se pacta expresamente que el préstamo se amortizará en la "modalidad a interés variable" en el período de interés inmediato siguiente. Esta misma "modalidad a interés variable" será de aplicación al préstamo que en su caso se encuentre en la "modalidad a interés constante" y finalice el correspondiente "período de interés constante" sin que se haya ejercitado la opción de modalidad de acuerdo con las anteriores condiciones. - **1.3.- Tipo nominal de intereses**

Finca N°: 5272 - Página: 19 de 45



ordinarios. - Los intereses ordinarios se devengarán a razón del tipo nominal anual que se determina a continuación. En cada uno de los periodos de interés definidos anteriormente, el valor de dicho tipo nominal se designa como "tipo de interés vigente" en el periodo, dentro del cual será invariable. Durante el "periodo de interés fijo" el "tipo de interés vigente" será el 5,00 por ciento nominal anual. A este mismo tipo se devengarán los intereses durante el periodo de ajuste. - **Cálculo del "tipo de interés vigente".** - En cada "periodo de interés variable" el "tipo de interés vigente" será el tipo nominal, expresado en tasa porcentual anual, que para cada modalidad de tipo de interés se define a continuación y, en su defecto, el tipo nominal sustitutivo que también se define seguidamente, con indicación en ambos casos del índice de referencia y margen constante que se utilizan para la determinación del respectivo tipo nominal. Para la realización de esos cálculos, no se efectuará en los índices de referencia ningún ajuste o conversión, aún cuando dichos índices correspondan a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la de los vencimientos pactados en la escritura que se inscribe o incluya conceptos que estén previstos como concepto independiente en el préstamo objeto del contrato que se inscribe. **REGLAS E INDICES DE REFERENCIA.** Los índices que a continuación se expresan están establecidos con carácter oficial en la Norma Sexta bis, número 3 de la Circular 8/90 del Banco de España, y se definen en el Anexo VIII de la misma a la que se remiten las partes. En todos los casos, se tomará el valor del último índice que en la fecha anterior más próxima a la fecha inicial del periodo haya sido publicado en el Boletín Oficial del Estado. - 1.A).- **Índice de referencia principal si el préstamo se encuentra en la modalidad a "Interés variable."** INDICE DE REFERENCIA PRINCIPAL: "REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO". "EURIBOR". Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en 2,00 puntos porcentuales. - 1.B).- **Índice de referencia principal si el préstamo se encuentra en la modalidad a "Interés constante."** INDICE "CONJUNTO DE ENTIDADES". - "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre concedidos por el conjunto de las entidades de crédito". Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en 2,00 puntos porcentuales. - 2).- **Índice de referencia sustitutivo tanto si el préstamo se encuentra en la modalidad a "Interés variable" como en la modalidad a "Interés constante."** - INDICE DE REFERENCIA SUSTITUTIVO: INDICE "BANCOS". - "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, de bancos". Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en 2,00 puntos porcentuales. - 3).- **Tipo nominal por imposibilidad de aplicación de los índices de referencia anteriores.** Si en los 90 días naturales inmediatamente anteriores a la fecha inicial de cualquier periodo de interés, no hubiese sido publicado por el Banco de España, u Organismo que le hubiera sustituido o en quien se hubiese delegado esta función, el índice de referencia principal aplicable a la modalidad de tipo de interés vigente, o hubiera sido publicado como inexistente o igual a cero, se utilizará el siguiente índice de referencia sustitutivo, y si tampoco se hubiese publicado éste en ese periodo de tiempo o su valor fuese igual a cero, el "tipo de interés vigente" en el nuevo periodo de interés será el mismo del periodo de interés anterior, cuya aplicación queda, por esta causa, prorrogada excepcionalmente. - Si para el periodo de interés siguiente persiste la imposibilidad de conocer el valor de los índices de referencia previstos sin perjuicio de la aplicación del mismo





CERTIFICACIÓN



"tipo de interés vigente" en el período anterior, la parte prestataria podrá reembolsar anticipadamente la totalidad del préstamo, y el Banco tendrá la facultad de declarar el vencimiento anticipado del mismo, sin que en el primer caso el Banco tenga el derecho a exigir el cobro de la comisión por reembolso anticipado, y siempre que el pago, en el primer supuesto, o la declaración del Banco, en el segundo supuesto, se realice en los dos primeros meses del nuevo período de interés. **1.4.- Modificaciones del "tipo de interés vigente".** Al iniciarse cada período de interés, el tipo vigente quedará determinado, automáticamente, por aplicación de las reglas anteriores, sin necesidad de ningún acuerdo o declaración de las partes. No obstante, cuando el "tipo de interés vigente" para un período resulte distinto del aplicable en el período anterior, el Banco lo comunicará a la parte prestataria, antes de que concluya el primer mes del nuevo período. La comunicación de estas modificaciones del "tipo de interés vigente" podrá entenderse realizada con la publicación en el Boletín Oficial del Estado del índice de referencia aplicable. **1.5.- Límites a la variación del tipo de interés.** - En todo caso, aunque el valor del índice de referencia que resulte de aplicación sea inferior al 2,250 por ciento, éste porcentaje, adicionado con los puntos porcentuales expresados anteriormente para cada supuesto, determinará el "tipo de interés vigente" en el "período de interés". Todo ello, sin perjuicio de la aplicación en su caso de la bonificación prevista en el apartado siguiente. El tipo aplicable al devengo de los intereses ordinarios no podrá ser, en ningún caso, superior al **15,00 por ciento** nominal anual. **1.6.- Bonificación de tipo de interés.** El Banco manifiesta que una vez transcurrido el "período de interés fijo", el "tipo de interés vigente" aplicable en cada "período de interés" que resulte de acuerdo con las reglas y condiciones anteriores será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a los puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual que más adelante se indican, siempre que al menos una de las personas integrantes de la parte prestataria mantenga los productos o servicios bancarios que, a su expresa solicitud, tenga suscritos o domiciliados en el Banco. Para que en su caso se aplique la correspondiente bonificación la parte prestataria debe encontrarse al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y no tener débitos vencidos pendientes de pago al Banco por razón de otras operaciones. La formalización de la escritura que se inscribe en ningún caso implica la obligación del Banco de acceder a contratar con la parte prestataria todos o alguno de los productos o servicios relacionados en la presente cláusula. La bonificación estará en función de los grupos A, B y C de productos y servicios siguientes, con las condiciones que para cada caso se especifican: - **GRUPO A:** 1- **NÓMINA:** se entiende a estos efectos la domiciliación ininterrumpida durante los seis meses anteriores a cada "período de interés", en cuenta abierta en el BBVA, de nómina, pensión, subsidio de desempleo o domiciliación del pago de la cuota de autónomos. Excepcionalmente, y únicamente durante el "período de interés fijo", dicha domiciliación habrá de extenderse por un plazo de dos meses siempre que dicho período fijo se haya pactado con una duración inferior a seis meses. 2- **SEGURO MULTIRRIESGO HOGAR:** que deberá contratarse con la Compañía "BBVA Seguros, S.A." o cualquier otra compañía aseguradora perteneciente al Grupo BBVA; debiendo mantener dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada "período de

Finca N°: 5272 - Página: 21 de 45

interés" en que vaya a ser aplicable la bonificación. - **Importe de la Bonificación:** Cuando se mantengan estos dos productos/servicios bancarios con los requisitos expresados, el "tipo de interés vigente" aplicable en cada "período de interés" será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a 0.20 puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual. **GRUPO B:** 1- **SEGURO DE VIDA Ó SEGURO DE AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO QUE SE INSCRIBE:** deberá contratarse una de estas dos modalidades de seguro con la Compañía "BBVA Seguros, S.A." o cualquier otra compañía aseguradora perteneciente al Grupo BBVA; debiendo mantener el contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada "período de interés" en que vaya a ser aplicable la bonificación. 2- **TARJETA DE CREDITO:** se entiende a estos efectos el ser titular de cualquiera de las tarjetas de crédito comercializadas por BBVA, y la efectiva utilización de la misma en comercios al menos una vez en los seis meses anteriores a cada "período de interés". **Importe de la Bonificación:** Cuando se mantenga uno de los seguros antedichos y se utilice la Tarjeta de Crédito, además de mantener los dos productos/servicios bancarios del "Grupo A", con los requisitos expresados, el "tipo de interés vigente" aplicable en cada "período de interés" será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a 0.25 puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual. Esta bonificación excluye la expresada para el supuesto del "Grupo A". - **GRUPO C:** 1. **PLAN DE PENSIONES O DE PREVISIÓN INDIVIDUALES:** deberá ser contratado con la correspondiente Entidad Gestora perteneciente al Grupo BBVA mediante la comercialización del Banco, y realizarse unas aportaciones mínimas ininterrumpidas de 50 euros/mes durante los seis meses anteriores a cada "período de interés" (plazo que se reducirá a dos meses únicamente durante el "período de interés fijo", siempre que el mismo se haya pactado con una duración inferior a seis meses), o bien con aportaciones extraordinarias mínimas de 600 euros en los 12 meses anteriores a cada "período de interés". **Importe de la Bonificación:** Cuando se mantenga un Plan con los requisitos expresados, además de los cuatro productos/servicios bancarios del "Grupo A" y del "Grupo B", con los requisitos expresados, el "tipo de interés vigente" aplicable en cada "período de interés" será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a 0.30 puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual. Esta bonificación excluye las expresadas para los supuestos anteriores. **1.7.- Acreditación del tipo de interés en caso de reclamación judicial.** Cuando se reclamen judicialmente intereses, ordinarios o de demora, bastará, a efectos ejecutivos, acreditar la oportuna publicación en el "Boletín Oficial del Estado" del índice de referencia que deba tomarse en consideración. A los mismos efectos el índice de referencia podrá acreditarse, en su caso, mediante certificación expedida por el Banco de España, o también por cualquier otro medio admitido en Derecho. **1.8.- Modificación del plazo de duración del préstamo.** El plazo de duración del préstamo se amplía hasta un máximo de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MESES** contados a partir de la finalización del período de ajuste, por lo que en el supuesto de alcanzar dicha duración máxima concluirá el **31 de mayo de 2049**. **1.9.- Vencimientos y Amortización.** **Vencimientos en período de carencia.** - Se entiende por período de carencia aquel en que no se producen vencimientos de capital y que abarcará los **36 primeros meses** del resto de la duración pactada, contados desde la finalización del período de ajuste. **Vencimientos en período de amortización.** Se entiende por período de amortización el resto de la duración pactada. El





CERTIFICACIÓN

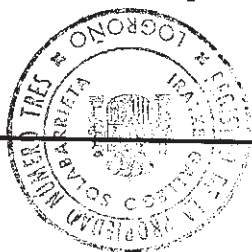


día equivalente al señalado en el primer párrafo de esta cláusula Primera de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo de amortización del préstamo vencerán y serán exigibles conjuntamente los intereses ordinarios devengados y una fracción del capital. **1.9.1.- Amortización con sistema francés.** - Mientras no se haya producido la elección por la parte prestataria por el sistema de amortización en la forma que se establece en el apartado siguiente, denominado "amortización con cuota final", el préstamo se amortizará gradualmente mediante reembolso del principal en **CUATROCIENTAS CUARENTA Y CUATRO CUOTAS MENSUALES**, calculadas de acuerdo con el sistema francés de amortización, cuya fórmula se recoge en el Anexo I de la escritura que se inscribe. En cada uno de los sucesivos "periodos de interés", las cuotas se recalcularán considerando el tipo de interés que resulte aplicable y el plazo restante al inicio del periodo, conforme a la fórmula antes indicada. Ello no obstante, y de conformidad con los términos establecidos en el apartado 1.9.4 de la presente Cláusula Primera, la parte prestataria podrá optar, en una o varias veces, por la modificación, ampliándolo o reduciéndolo, del número de cuotas mensuales de amortización del préstamo, sin que en ningún caso pueda llegar a excederse del plazo máximo de duración pactado y con arreglo a las demás condiciones que más adelante se establecen. En este mismo acto, y en ejercicio de esta facultad, la parte prestataria fija inicialmente el número de cuotas mensuales en **CUATROCIENTAS OCHENTA**, equivalente a **CUARENTA AÑOS**. En consecuencia, las cuotas mensuales, conforme al plazo fijado y mientras el "tipo de interés vigente" sea el pactado para el "periodo de interés fijo", serán de **MIL CIENTO CINCO EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO**. La fecha de pago de la primera cuota será el día 30 de junio de 2012, y el pago de la última cuota se realizará el día 31 de mayo 2049. A los efectos del cómputo de los vencimientos si uno de estos fuese inhábil o no tuviera equivalente, el vencimiento se ante dará producido el inmediato día hábil anterior. El defecto de duración que pudiera producirse en un periodo, como consecuencia de lo anterior, se añadirá en el inmediato siguiente. **1.9.2.- Amortización con cuota final.** Una vez transcurridos los **TREINTA Y SEIS PRIMEROS MESES** de la restante duración del préstamo desde la finalización del periodo de ajuste, la parte prestataria podrá solicitar al Banco la amortización del préstamo por el sistema de "amortización con cuota final" y posteriormente, en el supuesto de ya encontrarse el préstamo en dicho sistema de "amortización con cuota final", podrá solicitar al Banco la modificación del importe de la última cuota o "cuota final", en ambos casos con las siguientes condiciones: - Que indique expresamente en dicha solicitud el importe que corresponderá a la última cuota o "cuota final", la cual, comprensiva de capital e intereses, no podrá en ningún caso exceder de una cantidad equivalente al **30,00 por ciento**, ni ser inferior al **10,00 por ciento** del capital pendiente a la fecha de la solicitud. - Que la repetida solicitud esté firmada por todos los prestatarios y, en su caso, por todos los fiadores, éstos últimos a los efectos de prestar su consentimiento a la aplicación de lo solicitado. Todas las firmas deberán estar legitimadas notarialmente. La solicitud deberá presentarse con una antelación mínima de 30 días al comienzo del nuevo "periodo de interés" en el que se pretende resulte de aplicación la forma de amortización solicitada. - En la fecha de solicitud de la nueva



Finca Nº: 5272 - Página: 23 de 45

"cuota final", el capital pendiente de amortizar no será superior al noventa por ciento del precio fijado en la escritura de préstamo inicial para que sirva de tipo en la subasta. El Banco tiene la facultad de aceptar o rechazar libremente la solicitud (de aplicación del sistema de "amortización con cuota final" o de modificación del importe de dicha "cuota final"), por lo que en supuesto de no aceptar la solicitud de "amortización con cuota final", el préstamo continuará amortizándose de acuerdo al sistema francés establecido en el apartado anterior y, en el supuesto de no aceptar la solicitud de modificación de la citada cuota, el importe de la "cuota final" será el que ya viniera aplicándose al préstamo en el momento de la solicitud. En el supuesto de aceptar el Banco la solicitud de "amortización con cuota final" o de modificación de importe de la "cuota final", la forma de amortización solicitada comenzará a aplicarse a partir del primer "período de interés" que se inicie con posterioridad a la solicitud. En estos casos, el préstamo se amortizará gradualmente mediante reembolso del principal en cuotas mensuales "**cuotas ordinarias**", comprensivas de capital e interés, calculadas de acuerdo a la fórmula que se recoge en el Anexo II de la escritura que se inscribe, y una última cuota "**cuota final**" que comprenderá igualmente capital e interés. En cada uno de los sucesivos "períodos de interés", las cuotas ordinarias se recalcularán considerando el tipo de interés que resulte aplicable y el plazo restante al inicio del período. El número de cuotas mensuales de amortización restantes (ordinarias más cuota final) será el que ya viniera aplicándose al préstamo en el momento de la solicitud. **1.9.3.- Vencimientos no periódicos.** - Además, siempre que, conforme a lo previsto en la escritura que se inscribe o a lo acordado por las partes, se produzca un reembolso de capital anticipado, vencerán los intereses, los cuales en estos casos se devengarán por días, a contar desde el último vencimiento periódico producido, sobre el capital que se amortiza. **1.9.4.- Modificación del número de cuotas.** - Una vez transcurrido el "período de interés fijo" y el primer "período de interés variable", y en cuantas ocasiones lo considere oportuno, la parte prestataria, siempre que se encuentre al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y que no tenga débitos vencidos pendientes de pago al Banco por razón de otras operaciones, podrá ampliar o reducir el número de cuotas mensuales restantes de amortización, con arreglo a las siguientes condiciones: - a) Que dé aviso por escrito al Banco con quince días de antelación a la fecha de la primera cuota del nuevo "período de interés" en el que haya que aplicar el nuevo número de cuotas de amortización y el consecuente cálculo de las cuotas resultantes, indicando la nueva fecha de pago de la última cuota del préstamo. - b) Que la ampliación o reducción solicitada no sea superior a sesenta mensualidades ni inferior a doce, debiendo además ser múltiplo de doce. - c) Que en ningún caso la fecha de vencimiento de la última cuota tras la ampliación del plazo de duración solicitada sea posterior al día **31 de mayo de 2049** ni anterior al día **31 de mayo de 2039**. d) Que el capital pendiente de amortizar a la fecha de la solicitud no sea superior al **noventa por ciento** del precio fijado en la escritura de préstamo inicial para que sirva de tipo en la subasta. e) El nuevo plazo y, consiguientemente, el nuevo importe de la cuota, será de aplicación desde el primer día del mes en que se inicie el siguiente "período de interés". - f) En la fecha de inicio de cada "período de interés" en que resulte de aplicación un nuevo plazo, el Banco tendrá derecho a exigir el cobro, cada vez, de la comisión sobre modificación de condiciones del préstamo establecida en el apartado 1.14.3 de esta Cláusula Primera. - Si la parte prestataria no ejercitara expresamente la opción de modificación del





CERTIFICACIÓN



plazo o, si haciéndolo, indicara una modificación que no reúna los requisitos y condiciones expuestos, se pacta expresamente que el préstamo se amortizará en el mismo plazo vigente en el "período de interés" anterior. - 1.9.5.- Aplazamiento de pago de cuotas. Igualmente, una vez transcurrido el "período de interés fijo" y el primer "período de interés variable", la parte prestataria, siempre que se encuentre al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y que no tenga débitos vencidos pendientes de pago al Banco por razón de otras operaciones, podrá aplazar el pago de hasta dos cuotas en cada año natural y con un máximo de diez cuotas aplazadas durante toda la duración del préstamo, con arreglo a las condiciones que se establecen a continuación: 1. Que dé aviso por escrito al Banco con al menos quince días de antelación a la fecha de vencimiento de la cuota mensual objeto de aplazamiento, indicando la fecha de la cuota cuyo pago se aplaza. 2. Que hayan transcurrido al menos doce meses desde la fecha de vencimiento de la última cuota cuyo pago fue aplazado en un año natural anterior. - 3. Que el préstamo no haya presentado ninguna deuda vencida no pagada en sus fechas de vencimiento durante la anualidad inmediatamente anterior a la fecha de la cuota mensual cuyo pago vaya a ser aplazado. 4. Que el capital pendiente de amortizar a la fecha de la solicitud no sea superior al **noventa por ciento** del precio fijado en la escritura de préstamo inicial para que sirva de tipo en la subasta. - 5. El importe de la/s cuota/s aplazada/s se acumulará al capital pendiente al día siguiente del vencimiento de la/s cuota/s y como aumento de capital devengará intereses desde la citada fecha al tipo de interés vigente en el préstamo. - 6. En ningún caso podrá aplazarse el pago de cuota/s simultáneamente a la modificación del número de cuotas previsto en el anterior apartado 1.9.4. 1.10.- Amortización anticipada. 1.10.1.- Condiciones generales. Compensación por desistimiento por amortización anticipada subrogatoria o no subrogatoria. La parte prestataria tendrá la facultad de amortizar anticipadamente la totalidad o parte del capital del préstamo con las siguientes condiciones: - a) que dé aviso por escrito al Banco con un mes de antelación a la fecha de pago, indicando el importe de capital que desea reembolsar, b) que dicho importe no sea inferior a **TRESCIENTOS EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (300,51 €)**, c) que abone también los débitos vencidos, que en su caso existieran, y los intereses que devengue el capital anticipadamente reembolsado hasta la fecha de pago. Estos intereses se calcularán por días al "tipo de interés vigente" en la citada fecha. - Todas las amortizaciones parciales efectuadas durante el periodo de carencia se aplicarán a reducir el importe del capital pendiente de amortizar manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las cuotas mensuales posteriores se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial. - En la fecha de pago, el Banco tendrá el derecho a percibir una compensación por desistimiento equivalente: a) al 0,50 por 100 del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, o b) al 0,25 por 100 del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado anteriormente. No obstante lo anterior, en el supuesto de amortización parcial anticipada contemplado en el siguiente apartado 1.1.3. A), o cuando la amortización parcial anticipada sea efectuada durante el periodo de carencia, el Banco no

Finca Nº: 5272 - Página: 25 de 45

percibirá ninguna compensación por desistimiento. - **1.10.2.- Condiciones cuando el préstamo se encuentre en amortización con sistema francés.** - La parte prestataria podrá, a su elección, obtener la aplicación del importe a reembolsar bien a reducir el importe del capital pendiente de amortizar manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las cuotas mensuales posteriores se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por la amortización parcial, bien a reducir el plazo de duración restante, por lo que disminuirán el número de vencimientos pendientes manteniéndose el importe de las cuotas mensuales. - **1.10.3.- Condiciones cuando el préstamo se encuentre en amortización con cuota final.** A) Los importes a reembolsar se aplicarán a reducir el importe del capital pendiente de amortizar de la "cuota final", manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las "cuotas ordinarias" se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial. B) Cuando como consecuencia de la aplicación de las amortizaciones anticipadas conforme a lo establecido en el párrafo A) anterior, el importe de estos haya alcanzado el total importe de la "cuota final", la parte prestataria podrá obtener la aplicación del importe a reembolsar bien a reducir el importe del capital pendiente de amortizar manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las "cuotas ordinarias" posteriores se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial, bien a reducir el plazo de duración restante, por lo que disminuirán el número de vencimientos pendientes manteniéndose el importe de las cuotas ordinarias. **1.11.- Compensación por riesgo de tipo de interés.** En los supuestos de amortización o cancelación subrogatoria o no subrogatoria del préstamo, total o parcial, que se produzcan dentro de un período de interés que comprenda una duración superior a 12 meses, el Banco tendrá el derecho a percibir una compensación por riesgo de tipo de interés equivalente al **5,00 por ciento** del capital pendiente en el momento de la cancelación, siempre que dicha cancelación genere una pérdida de capital para el Banco. En todo caso, la compensación no podrá exceder del importe de la pérdida generada. - Se entiende por pérdida de capital por exposición al riesgo de tipo de interés la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado del préstamo. El valor de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado es el determinado a tales efectos por el Ministro de Economía y Hacienda, que en la actualidad es el tipo vigente de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública con vencimiento residual entre 2 y 6 años, regulado en la Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, de 5 de diciembre de 1989. En caso de cancelación parcial se le aplicará al resultado de la fórmula anterior el porcentaje de capital pendiente que se amortiza. **1.12.- Ampliación del capital del préstamo.** - El Banco hace a **DON Mohammad Asghar** un préstamo por importe de **OCHO MIL EUROS**, como ampliación del anteriormente concedido, que la parte prestataria recibe en el acto del otorgamiento de la escritura





CERTIFICACIÓN



que se inscribe a su satisfacción, mediante abono en la cuenta corriente a nombre del titular abierta en el Banco, obligándose a devolverlo, conjuntamente con el préstamo inicial, y a satisfacer intereses sobre las cantidades prestadas pendientes de devolución, con la garantía, modo, plazo y condiciones y con las demás obligaciones pactadas en la escritura que se inscribe y en las escrituras que motivaron las inscripciones 10ª y 11ª de esta finca, en cuanto no resulten modificadas por las que ahora se establecen.

Como consecuencia de esta ampliación, el capital pendiente de amortizar al día del otorgamiento de la escritura que se asienta, del préstamo resultante, es decir, computado el del préstamo inicial, asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO**, de la que la parte prestataria se reconoce deudora del Banco con carácter solidario, teniendo dicha deuda la condición de deuda única.

1.13.- Ampliación de la responsabilidad hipotecaria de la finca. Sin perjuicio de la responsabilidad personal, ilimitada y solidaria de la parte prestataria, el Banco y la parte prestataria modifican la hipoteca que motivó la inscripción 8ª de esta finca, ampliada por las inscripciones 10ª y 11ª de la misma, ampliándola al aseguramiento de las nuevas responsabilidades derivadas de la ampliación del préstamo aquí concedido, y que son las siguientes: a).- La cantidad de **OCHO MIL EURO** a que asciende el capital del préstamo objeto de la ampliación. Como consecuencia de ello, la cifra total de capital garantizada -inicial y ampliación resulta ser de **DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CINCUENTA Y NUEVE EUROS**. b).- Los intereses ordinarios en la cantidad máxima de **NOVECIENTOS SESENTA EURO**. Como consecuencia de ello la suma total de responsabilidad -inicial y ampliación- por intereses ordinarios resulta ser de **VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS DE EURO**. - c).- Los intereses de demora en la cantidad máxima de **DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS**. Como consecuencia de ello la suma total de responsabilidad -inicial y ampliación- por intereses de demora resulta ser de **OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS DE EUR**. - d).- Las costas procesales y gastos limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al **20,00 por ciento** del capital objeto de la ampliación del préstamo, esto es la cantidad de **MIL SEISCIENTOS EUROS (1.600,00 €)**. Como consecuencia de ello, la suma total de responsabilidad por costas y gastos resulta ser de **CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS ONCE EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO**. La hipoteca será extensiva a cuanto determinan los artºs. 334 del Código Civil y 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y, además, a los frutos, rentas y muebles a que se refiere el artº. 111 de la misma y a las obras y mejoras que existan o en adelante se realicen en la finca hipotecada incluso las edificaciones levantadas donde antes no las hubiera, excepto en los casos en que las haya costado un tercer poseedor, conforme a lo establecido en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, así como, en general, a cuanto sea anejo o accesorio a la finca hipotecada, material o jurídicamente. **En caso de reclamación judicial**, el Banco podrá pedir, para sí o para persona que lo represente, la administración y/o la posesión interina de la finca hipotecada. La parte prestataria renuncia, para el caso de cesión del crédito efectuada por el Banco, a la notificación prevista en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 242 de su

Finca Nº: 5272 - Página: 27 de 45



Reglamento. Se establece como **precio** en que los interesados tasan la finca y para que sirva de tipo en la **subasta** la cantidad de **DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL SETENTA Y SEIS EUROS**. 1.14.- **Comisiones**. - Serán a cargo de la parte prestataria, sin perjuicio de otras obligaciones del contrato que se inscribe y de la escritura de préstamo inicial, las siguientes comisiones: 1.14.1.- **Comisión de novación modificativa**. - La parte prestataria queda obligada a abonar al Banco una comisión, por novación modificativa, que se devenga por una sola vez en el acto del otorgamiento de la escritura que se inscribe, por importe de **SEISCIENTOS EUROS**. 1.14.2.- **Comisión de subrogación**. En cualquier transmisión del dominio de la finca de la escritura que se inscribe, la toma de razón por el Banco del cambio de titular de la finca gravada y, en su caso, de la subrogación, pactada entre transmitente y adquirente, en la obligación personal garantizada por la hipoteca, a efectos de la emisión de los recibos del préstamo a cargo del nuevo titular de la finca hipotecada, devengará en favor del Banco, en el momento en que se presente la correspondiente escritura, que tendrá a tales efectos el carácter de solicitud de ese servicio y a cargo, solidariamente, de transmitente y adquirente, la comisión por subrogación, que se liquidará sobre el capital no vencido del préstamo, al tipo del 2,00 por ciento, con un mínimo de **SEISCIENTOS UN EUROS CON UN CÉNTIMO DE EURO**. 1.14.3.- **Comisión sobre modificación de condiciones por alteración del número de cuotas**.- En la fecha de inicio de cada "período de interés" en que resulte de aplicación, conforme al ejercicio de las facultades de la parte prestataria previstas en el apartado 1.9.4, un nuevo plazo por la modificación del número de cuotas restantes, el Banco tendrá derecho a exigir el cobro, cada vez, de la comisión sobre modificación de condiciones del préstamo, por un importe de **SESENTA EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS DE EURO**. 1.14.4.- **Comisión por gestión de reclamación de débitos**. La reclamación por el Banco a la parte prestataria de débitos vencidos e impagados devengará una comisión por gestión de **TREINTA EUROS** por cada recibo impagado, que se hará efectiva por la parte prestataria en el momento del pago de los débitos previamente reclamados, sin perjuicio de la repercusión a la parte prestataria de los gastos y costes originados por su incumplimiento, conforme a lo pactado en la escritura inicial del préstamo. **TERCERA.-** Ambas partes dejan subsistente la escritura que motivó la inscripción 8ª de esta finca en todos los demás pactos y estipulaciones, que permanecen inalterados y que serán de íntegra aplicación a la escritura que se inscribe. **CUARTA.- DECLARACIONES DE LA PARTE PRESTATARIA.** **PACTO DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.** 4.1. La parte prestataria declara: A) Que el bien hipotecado no está afecto a ninguna actividad profesional o empresarial y se obliga a no variar su actual destino sin la autorización expresa y comunicada por escrito del Banco. - B) Que tanto la escritura que se inscribe de novación modificativa como el préstamo personal al que se hace referencia en la parte expositiva de la misma se formalizan a solicitud expresa de la parte prestataria. - C) Que ha realizado su propia valoración sobre la conveniencia y oportunidad de formalizar la presente novación modificativa y el préstamo personal al que se hace referencia en la parte expositiva de la misma, reconociendo expresamente que las características de ambas operaciones se ajustan con sus objetivos de financiación. D) Que asume y entiende que la formalización de la escritura de novación modificativa y del préstamo personal referido en la parte expositiva de la misma supone para la parte prestataria, durante el periodo de carencia establecido, un desembolso menor que el que le correspondería de mantener vigentes las





CERTIFICACIÓN

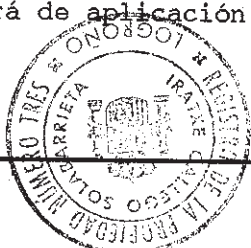


condiciones de escritura de préstamo reseñada en el expositivo I de la presente; pero que finalizado dicho periodo de carencia, la referida formalización supondrá una mayor carga financiera, tanto por razón del capital que deberá reintegrar al Banco como de los intereses, comisiones y gastos a cargo de la parte prestataria a que asciende la financiación total que le ha sido concedida por razón del préstamo personal mencionado y de la novación modificativa. - 4.2. Sin perjuicio del resto de causas de vencimiento anticipado pactadas en la escritura inicial de préstamo hipotecario, cuando por cualquier causa el préstamo personal, referido en la parte expositiva de la escritura que se inscribe de novación modificativa, fuera objeto de vencimiento anticipado por parte del Banco como consecuencia de la concurrencia de alguna de las causas previstas en el citado préstamo, el Banco podrá exigir anticipadamente, total o parcialmente, la devolución del capital con los intereses y gastos hasta el día de la completa solvencia. **SEXTA.** - Las partes hacen constar que las modificaciones pactadas en la estipulación Primera están acogidas a los beneficios establecidos en el artículo 9 de la mencionada Ley 2/1994. En su virtud inscribo a favor del "**BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.**" sus título de novación y ampliación de hipoteca de esta finca en los términos expresados, quedando solo inscritas las cláusulas de transcendencia real. Así resulta de la escritura al principio citada, que se presentó a las dieciséis horas y veintitrés minutos del día veintinueve de mayo de dos mil nueve, asiento 508 del Diario 51. Autoliquidado el impuesto. Logroño, quince de julio de dos mil nueve.

INSCRIPCIÓN 13ª: Por escritura autorizada en Logroño el día diecisiete de marzo de dos mil catorce por el Notario Don Emilio Navarro Moreno, el "**Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.**" -en adelante el Banco-, cuyas circunstancias sociales constan en la inscripción 12ª-, titular del préstamo hipotecario que grava esta finca por su inscripción 8ª, modificado y ampliado por las inscripciones 10ª, 11ª y 12ª, representado por su apoderada Doña Mónica Bermejo Ascorbe, mayor de edad, casada, vecina de Logroño, Calle Miguel Villanueva número 1, con D.N.I. 16568358D, facultada para este cato en virtud de la escritura de poder que dicha entidad le tiene conferido en Bilbao el día 12 de junio de 2001 ante el Notario Don José María Arriola Arana, inscrita en el Registro Mercantil, y Don Mohammad Asghar, -como parte prestataria-, cuyas circunstancias personales constan en la inscripción 12ª, dueño de esta finca con carácter privativo según la inscripción 9ª, manifiestan, que de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, previa solicitud de la parte prestataria, el Banco le ha ofrecido un plan de reestructuración del préstamo referido, lo que se lleva a cabo con arreglo a las siguientes **ESTIPULACIONES:**
PRIMERA.- CONSENTIMIENTO.- DOÑA SUGHRAN BIBI, mayor de edad, casada con Don Mohammad Asghar en régimen de separación de bienes de conformidad con su legislación nacional, con igual domicilio que su marido y Permiso de Residencia y Trabajo número X7385176Z, vigente, comparece en el acto de otorgamiento de la escritura que se inscribe al objeto de manifestar que, aún siendo la finca hipotecada propiedad con carácter privativo de Don Mohammad Asghar, la misma constituye el domicilio habitual, por lo que, a tenor de lo

Finca Nº: 5272 - Página: 29 de 45

dispuesto en el artículo 1.320 del Código Civil, presta el consentimiento pertinente. **SEGUNDA.**- Las partes acuerdan modificar las condiciones del préstamo pactadas en las escrituras de préstamo y de novación modificativa que motivaron las inscripciones 8ª, 10ª, 11ª y 12ª, en la forma que resulta de lo que aquí se establece. El préstamo hipotecario novado tendrá como número inicial el 0182-3504-0083-00000000001604. **INTERESES.**- 1.- **Importe absoluto de intereses.**- En cada vencimiento del período de amortización, el importe absoluto de los intereses devengados desde el vencimiento anterior se calculará multiplicando el capital pendiente durante el plazo que media entre ambos vencimientos por el tipo de interés nominal anual -expresado en tanto por unidad- y por la duración de dicho plazo, expresada en años. Durante el período de carencia, a efectos de este cálculo, se multiplicará el capital prestado por el tipo de interés nominal anual -expresado en tanto por unidad- y por los días durante los que ha estado dispuesto dicho capital, dividiendo el producto por 360. 2.- **Creación de "Períodos de interés".** A efectos de determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses ordinarios, la duración del préstamo se entiende dividida en "períodos de interés". Los aludidos "períodos de interés" son el "período de interés fijo" coincidente con los **60 primeros meses** de duración restante del préstamo una vez transcurrido el denominado "período de ajuste", que estará integrado por los días comprendidos desde la fecha de formalización de la escritura que se inscribe y el día 31 de marzo próximo, ambos inclusive, y los sucesivos "períodos de interés variable", el primero de ellos comenzará el día siguiente al de la finalización del citado "período de interés fijo", cada uno de los cuales comprenderá: a) **6 meses**, en caso de encontrarse el préstamo en la "Modalidad a Interés Variable", b) **36 meses**, en el supuesto de encontrarse el préstamo en la "Modalidad a Interés constante". En cada uno de los períodos de interés antes definidos el valor de dicho tipo nominal se designa como "tipo de interés vigente" en el período, dentro del cual será invariable. Se entiende que los años, plazos y períodos en los que, en su caso, se divide el préstamo, son siempre sucesivos, sin solución de continuidad, y que el día inicial que en cada caso se indica está incluido en el cómputo. Una vez transcurridos los **60 primeros meses** siguientes a la finalización del período de ajuste, así como una vez en cada anualidad siguiente de la duración del préstamo, la parte prestataria podrá optar, para que tenga efecto en el período de interés inmediato siguiente, por una de las modalidades de tipo de interés antes expresadas: a) "Modalidad a Interés constante" o b) "Modalidad a Interés variable", en la forma y condiciones siguientes: Que notifique por escrito al Banco, con 15 días de antelación a la fecha de inicio del nuevo período de interés en el que habrá de aplicarse la modalidad de tipo de interés, indicando expresamente la modalidad de tipo de interés elegida. En todo caso, la modalidad a "Interés variable" sólo será de aplicación para el "período de interés variable" que se inicie el día equivalente al señalado como fecha de efecto de las nuevas condiciones en el primer párrafo de esta cláusula primera. Que se encuentre al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y que no tenga débitos vencidos pendientes de pago al Banco por razón de otras operaciones. Si la parte prestataria no ejercitara expresamente la opción de modalidad de tipo de interés, o si haciéndolo, indicara una modalidad que no reúna los requisitos y condiciones expuestos, se pacta expresamente que el préstamo se amortizará en la "modalidad a interés variable" en el período de interés inmediato siguiente. Esta misma "modalidad a interés variable" será de aplicación al préstamo que en su caso se encuentre





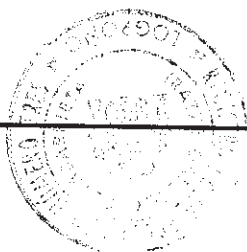
CERTIFICACIÓN



en la "modalidad a interés constante" y finalice el correspondiente "período de interés constante" sin que se haya ejercitado la opción de modalidad de acuerdo con las anteriores condiciones. 3.- **Tipo nominal de intereses ordinarios.**- Los intereses ordinarios se devengarán a razón del tipo nominal anual que se determina a continuación. En cada uno de los periodos de interés definidos anteriormente, el valor de dicho tipo nominal se designa como "tipo de interés vigente" en el periodo, dentro del cual será invariable. Durante el "período de interés fijo" el "tipo de interés vigente" será el 0,793 por ciento nominal anual. A este mismo tipo se devengarán los intereses durante el periodo de ajuste. **Cálculo del "tipo de interés vigente".**- En cada "período de interés variable" el "tipo de interés vigente" será el tipo nominal, expresado en tasa porcentual anual, que para cada modalidad de tipo de interés se define a continuación y, en su defecto, el tipo nominal sustitutivo que también se define seguidamente, con indicación en ambos casos del índice de referencia y margen constante que se utilizan para la determinación del respectivo tipo nominal. Para la realización de esos cálculos, no se efectuará en los índices de referencia ningún ajuste o conversión, aún cuando dichos índices correspondan a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la de los vencimientos pactados en la escritura que se inscribe o incluya conceptos que estén previstos como concepto independiente en el préstamo objeto del contrato que se inscribe. **REGLAS E INDICES DE REFERENCIA.**- Los índices que a continuación se expresan están establecidos con carácter oficial en la Norma Decimocuarta de la Circular 5/2012 del Banco de España, y se definen en el Anexo VIII de la misma a la que se remiten las partes. En todos los casos, se tomará el valor del último índice que en la fecha anterior más próxima a la fecha inicial del periodo haya sido publicado en el Boletín Oficial del Estado. 1.- A).- **Índice de referencia principal si el préstamo se encuentra en la modalidad a "Interés variable."** **INDICE DE REFERENCIA PRINCIPAL: "REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO". "EURIBOR".** Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en 2,00 puntos porcentuales. 1.- B).- **Índice de referencia principal si el préstamo se encuentra en la modalidad a "Interés constante."** - **INDICE "ENTIDADES DE CRÉDITO EN ESPAÑA".** -"Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre concedidos por las entidades de crédito en España"- . Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en 2,00 puntos porcentuales. 2).- **Índice de referencia sustitutivo tanto si el préstamo se encuentra en la modalidad a "Interés variable" como en la modalidad a "Interés constante".** **INDICE DE REFERENCIA SUSTITUTIVO: ÍNDICE "MERCADO SECUNDARIO DE LA DEUDA PÚBLICA".** -"Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años"- . Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en 2,00 puntos porcentuales. 3).- **Tipo nominal por imposibilidad de aplicación de los índices de referencia anteriores.** Si en los 90 días naturales inmediatamente anteriores a la fecha inicial de cualquier periodo de interés, no hubiese sido publicado por el Banco de España, u Organismo que le hubiera sustituido o en quien se hubiese delegado esta función, el índice de referencia principal aplicable a la modalidad de tipo de interés vigente, o hubiera sido publicado como

Finca Nº: 5272 - Página: 31 de 45

inexistente o igual a cero, se utilizará el siguiente índice de referencia sustitutivo, y si tampoco se hubiese publicado éste en ese período de tiempo o su valor fuese igual a cero, el "tipo de interés vigente" en el nuevo período de interés será el mismo del período de interés anterior, cuya aplicación queda, por esta causa, prorrogada excepcionalmente. Si para el período de interés siguiente persiste la imposibilidad de conocer el valor de los índices de referencia previstos, sin perjuicio de la aplicación del mismo "tipo de interés vigente" en el período anterior, la parte prestataria podrá reembolsar anticipadamente la totalidad del préstamo, y el Banco tendrá la facultad de declarar el vencimiento anticipado del mismo, sin que en el primer caso el Banco tenga el derecho a exigir el cobro de la comisión por reembolso anticipado, y siempre que el pago, en el primer supuesto, o la declaración del Banco, en el segundo supuesto, se realice en los dos primeros meses del nuevo período de interés. **4.- Modificaciones del "tipo de interés vigente".-** Al iniciarse cada período de interés, el tipo vigente quedará determinado, automáticamente, por aplicación de las reglas anteriores, sin necesidad de ningún acuerdo o declaración de las partes. No obstante, cuando el "tipo de interés vigente" para un período resulte distinto del aplicable en el período anterior, el Banco lo comunicará a la parte prestataria, antes de que concluya el primer mes del nuevo período. La comunicación de estas modificaciones del "tipo de interés vigente" podrá entenderse realizada con la publicación en el Boletín Oficial del Estado del índice de referencia aplicable. **5. Límites a la variación del tipo de interés.-** Se deja expresa constancia que en el caso de que se hubieran pactado límites de variabilidad en el préstamo, éstos han dejado de ser de aplicación conforme a lo dispuesto en la Sentencia del Tribunal Supremo número 241/2013 de fecha 9 de mayo de 2013. **6.- Bonificación de tipo de interés.-** El Banco manifiesta que una vez transcurrido el "período de interés fijo", el "tipo de interés vigente" aplicable en cada "período de interés" que resulte de acuerdo con las reglas y condiciones anteriores será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a los puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual que más adelante se indican, siempre que al menos una de las personas integrantes de la parte prestataria mantenga los productos o servicios bancarios que, a su expresa solicitud, tenga suscritos o domiciliados en el Banco. Para que en su caso se aplique la correspondiente bonificación la parte prestataria debe encontrarse al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y no tener débitos vencidos pendientes de pago al Banco por razón de otras operaciones. La formalización de la escritura que se inscribe en ningún caso implica la obligación del Banco de acceder a contratar con la parte prestataria todos o alguno de los productos o servicios relacionados en la presente cláusula. La bonificación estará en función de los grupos A, B y C de productos y servicios siguientes, con las condiciones que para cada caso se especifican: **GRUPO A: NÓMINA:** se entiende a estos efectos la domiciliación ininterrumpida durante los seis meses anteriores a cada "período de interés", en cuenta abierta en el BBVA, de nómina, pensión, subsidio de desempleo o domiciliación del pago de la cuota de autónomos. Excepcionalmente, y únicamente durante el "período de interés fijo", dicha domiciliación habrá de extenderse por un plazo de dos meses siempre que dicho período fijo se haya pactado con una duración inferior a seis meses. **SEGURO MULTIRRIESGO HOGAR:** que deberá contratarse con la Compañía "BBVA Seguros, S.A." o cualquier otra compañía aseguradora perteneciente al Grupo BBVA; debiendo mantener dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior





CERTIFICACIÓN

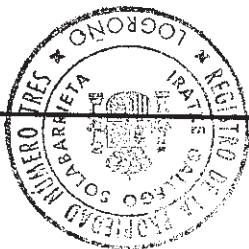


al comienzo de cada "período de interés" en que vaya a ser aplicable la bonificación. **Importe de la Bonificación:** Cuando se mantengan estos dos productos/servicios bancarios con los requisitos expresados, el "tipo de interés vigente" aplicable en cada "período de interés" será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a 0.20 puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual. **GRUPO B: SEGURO DE VIDA Ó SEGURO DE AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO QUE SE INSCRIBE:** deberá contratarse una de estas dos modalidades de seguro con la Compañía "BBVA Seguros, S.A." o cualquier otra compañía aseguradora perteneciente al Grupo BBVA; debiendo mantener el contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada "período de interés" en que vaya a ser aplicable la bonificación. **TARJETA DE CREDITO:** se entiende a estos efectos el ser titular de cualquiera de las tarjetas de crédito comercializadas por BBVA, y la efectiva utilización de la misma en comercios al menos una vez en los seis meses anteriores a cada "período de interés". **Importe de la Bonificación:** Cuando se mantenga uno de los seguros antedichos y se utilice la Tarjeta de Crédito, además de mantener los dos productos/servicios bancarios del "Grupo A", con los requisitos expresados, el "tipo de interés vigente" aplicable en cada "período de interés" será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a 0.25 puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual. Esta bonificación excluye la expresada para el supuesto del "Grupo A". **GRUPO C: PLAN DE PENSIONES O DE PREVISIÓN INDIVIDUALES:** deberá ser contratado con la correspondiente Entidad Gestora perteneciente al Grupo BBVA mediante la comercialización del Banco, y realizarse unas aportaciones mínimas ininterrumpidas de 50 euros/mes durante los seis meses anteriores a cada "período de interés" -plazo que se reducirá a dos meses únicamente durante el "período de interés fijo", siempre que el mismo se haya pactado con una duración inferior a seis meses-, o bien con aportaciones extraordinarias mínimas de 600 euros en los 12 meses anteriores a cada "período de interés". **Importe de la Bonificación:** Cuando se mantenga un Plan con los requisitos expresados, además de los cuatro productos/servicios bancarios del "Grupo A" y del "Grupo B", con los requisitos expresados, el "tipo de interés vigente" aplicable en cada "período de interés" será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a 0.30 puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual. Esta bonificación excluye las expresadas para los supuestos anteriores. **7.- Acreditación del tipo de interés en caso de reclamación judicial.-** Cuando se reclamen judicialmente intereses, ordinarios o de demora, bastará, a efectos ejecutivos, acreditar la oportuna publicación en el "Boletín Oficial del Estado" del índice de referencia que deba tomarse en consideración. A los mismos efectos el índice de referencia podrá acreditarse, en su caso, mediante certificación expedida por el Banco de España, o también por cualquier otro medio admitido en Derecho. **DURACIÓN.-** El préstamo tendrá la duración establecida en las escrituras que motivaron las inscripciones 8ª, 10ª, 11ª y 12ª, es decir hasta el día 31 de mayo de 2.049. La duración máxima posible del préstamo en aplicación de la facultad de "Modificación del número de cuotas" cumpliendo las condiciones de dicho apartado, será hasta el día 31 de mayo de 2049. **VENCIMIENTOS Y AMORTIZACIÓN.-** **1.- Vencimientos en período de ajuste.** El período de ajuste estará integrado



Finca Nº: 5272 - Página: 33 de 45

por los días comprendidos desde la fecha de formalización de la escritura que se inscribe y el día **31 de marzo de 2.014**. En esta fecha vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios correspondientes a este período, que se devengarán al mismo tipo de interés que el que se establezca para el "período de interés fijo". - Asimismo en la fecha de la formalización de la escritura que se inscribe vencerán y serán exigibles los intereses correspondientes al período comprendido entre la última liquidación periódica de intereses efectuada y dicha fecha de formalización, que se devengarán al tipo vigente aplicable al préstamo según lo establecido en las escrituras que motivaron las inscripciones 8ª, 10ª, 11ª y 12ª. **2.- Vencimientos en período de carencia.** Se entiende por período de carencia aquel en que no se producen vencimientos de capital y que abarcará los **60 primeros meses** del resto de duración pactada, contados desde la finalización del período de ajuste. El último día de cada uno de los meses comprendidos dentro del período de carencia vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios. **3.- Vencimientos en período de amortización.-** Se entiende por período de amortización el resto de la Duración pactada. El día equivalente al de vencimiento de los intereses del período de carencia, de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo de amortización del préstamo, vencerán y serán exigibles conjuntamente los intereses ordinarios devengados y una fracción del capital. **Amortización con sistema francés.-** Mientras no se haya producido la elección por la parte prestataria por el sistema de amortización en la forma que se establece en el apartado siguiente, denominado "amortización con cuota final", el préstamo se amortizará gradualmente mediante reembolso del principal en **362 cuotas mensuales**, calculadas de acuerdo con el sistema francés de amortización, cuya fórmula se recoge en el Anexo I de la escritura que se inscribe. En cada uno de los sucesivos "períodos de interés", las cuotas se recalcularán considerando el tipo de interés que resulte aplicable y el plazo restante al inicio del período, conforme a la fórmula antes indicada. Ello no obstante, y de conformidad con los términos establecidos en el apartado "Modificación del número de cuotas" de la presente Cláusula Primera, la parte prestataria podrá optar, en una o varias veces, por la modificación, ampliándolo o reduciéndolo, del número de cuotas mensuales de amortización del préstamo, sin que en ningún caso pueda llegar a excederse del plazo máximo de duración pactado y con arreglo a las demás condiciones que más adelante se establecen. En este mismo acto, y en ejercicio de esta facultad, la parte prestataria fija inicialmente el número de cuotas mensuales en **362**, equivalente a **treinta años y dos meses**. En consecuencia, las cuotas **mensuales**, conforme al plazo fijado y mientras el "tipo de interés vigente" sea el pactado para el "período de interés fijo", serán de **SETECIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON VEINTITRÉS CÉNTIMOS DE EURO**. La fecha de pago de la primera cuota será el día **30 de abril de 2019**, y el pago de la última cuota se realizará el día **31 de mayo de 2049**. A los efectos del cómputo de los vencimientos si uno de estos fuese inhábil o no tuviera equivalente, el vencimiento se entenderá producido el inmediato día hábil anterior. El defecto de duración que pudiera producirse en un período, como consecuencia de lo anterior, se añadirá en el inmediato siguiente. **Amortización con cuota final.** Una vez transcurridos los 60 primeros meses de la restante duración del préstamo desde la finalización del período de ajuste, la parte prestataria podrá solicitar al Banco la amortización del préstamo por el sistema de "amortización con cuota final" y posteriormente, en el supuesto de ya encontrarse el préstamo en dicho sistema de "amortización con cuota





CERTIFICACIÓN



final", podrá solicitar al Banco la modificación del importe de la última cuota o "cuota final", en ambos casos con las siguientes condiciones: Que indique expresamente en dicha solicitud el importe que corresponderá a la última cuota o "cuota final", la cual, comprensiva de capital e intereses, no podrá en ningún caso exceder de una cantidad equivalente al 30,00 por ciento, ni ser inferior al 10,00 por ciento, del capital pendiente a la fecha de la solicitud. Que la repetida solicitud esté firmada por todos los prestatarios y, en su caso, por todos los fiadores, éstos últimos a los efectos de prestar su consentimiento a la aplicación de lo solicitado. Todas las firmas deberán estar legitimadas notarialmente. La solicitud deberá presentarse con una antelación mínima de 30 días al comienzo del nuevo "período de interés" en el que se pretende resulte de aplicación la forma de amortización solicitada. En la fecha de solicitud de la nueva "cuota final", el capital pendiente de amortizar no será superior al 150,00 por ciento del precio fijado en la escritura de préstamo inicial para que sirva de tipo en la subasta. El Banco tiene la facultad de aceptar o rechazar libremente la solicitud -de aplicación del sistema de "amortización con cuota final" o de modificación del importe de dicha "cuota final", por lo que en supuesto de no aceptar la solicitud de "amortización con cuota final", el préstamo continuará amortizándose de acuerdo al sistema francés establecido en el apartado anterior y, en el supuesto de no aceptar la solicitud de modificación de la citada cuota, el importe de la "cuota final" será el que ya viniera aplicándose al préstamo en el momento de la solicitud. En el supuesto de aceptar el Banco la solicitud de "amortización con cuota final" o de modificación de importe de la "cuota final", la forma de amortización solicitada comenzará a aplicarse a partir del primer "período de interés" que se inicie con posterioridad a la solicitud. En estos casos, el préstamo se amortizará gradualmente mediante reembolso del principal en cuotas mensuales "**cuotas ordinarias**", comprensivas de capital e interés, calculadas de acuerdo a la fórmula que se recoge en el Anexo II de la escritura que se inscribe, y una última cuota "**cuota final**" que comprenderá igualmente capital e interés. En cada uno de los sucesivos "períodos de interés", las cuotas ordinarias se recalcularán considerando el tipo de interés que resulte aplicable y el plazo restante al inicio del período. El número de cuotas mensuales de amortización restantes -ordinarias más cuota final- será el que ya viniera aplicándose al préstamo en el momento de la solicitud. 4.- **Vencimientos no periódicos.**- Además, siempre que, conforme a lo previsto en la escritura que se inscribe o a lo acordado por las partes, se produzca un reembolso de capital anticipado, vencerán los intereses, los cuales en estos casos se devengarán por días, a contar desde el último vencimiento periódico producido, sobre el capital que se amortiza. 5.- **Modificación del número de cuotas.**- Una vez transcurrido el "período de interés fijo" y el primer "período de interés variable", y en cuantas ocasiones lo considere oportuno, la parte prestataria, siempre que se encuentre al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y que no tenga débitos vencidos pendientes de pago al Banco por razón de otras operaciones, podrá ampliar o reducir el número de cuotas mensuales restantes de amortización, con arreglo a las siguientes condiciones: Que dé aviso por escrito al Banco con quince días de antelación a la fecha de la primera cuota del nuevo "período de interés" en el que haya que aplicar el nuevo número de cuotas de amortización y el consecuente cálculo de las cuotas resultantes,

Finca N°: 5272 - Página: 35 de 45

indicando la nueva fecha de pago de la última cuota del préstamo. Que la ampliación o reducción solicitada no sea superior a sesenta mensualidades ni inferior a doce, debiendo además ser múltiplo de doce. Que en ningún caso la fecha de vencimiento de la última cuota tras la modificación del plazo de duración solicitada sea posterior al día **31 de mayo de 2049** ni anterior al día **31 de mayo de 2039**. Que el capital pendiente de amortizar a la fecha de la solicitud no sea superior al **150,00 por ciento** del precio fijado en la escritura de préstamo inicial para que sirva de tipo en la subasta. El nuevo plazo y, consiguientemente, el nuevo importe de la cuota, será de aplicación desde el primer día del mes en que se inicie el siguiente "período de interés". En la fecha de inicio de cada "período de interés" en que resulte de aplicación un nuevo plazo, el Banco tendrá derecho a exigir el cobro, cada vez, de la comisión sobre modificación de condiciones del préstamo establecida en el apartado "Comisión sobre modificación de condiciones por alteración del número de cuotas" de esta Cláusula Primera. Si la parte prestataria no ejercitara expresamente la opción de modificación del plazo o, si haciéndolo, indicara una modificación que no reúna los requisitos y condiciones expuestos, se pacta expresamente que el préstamo se amortizará en el mismo plazo vigente en el "período de interés" anterior.

6.- Aplazamiento de pago de cuotas. Igualmente, una vez transcurrido el "período de interés fijo" y el primer "período de interés variable", la parte prestataria, siempre que se encuentre al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y que no tenga débitos vencidos pendientes de pago al Banco por razón de otras operaciones, podrá aplazar el pago de hasta dos cuotas en cada año natural y con un máximo de diez cuotas aplazadas durante la Duración del préstamo, con arreglo a las condiciones que se establecen a continuación: 1. Que dé aviso por escrito al Banco con al menos quince días de antelación a la fecha de vencimiento de la cuota mensual objeto de aplazamiento, indicando la fecha de la cuota cuyo pago se aplaza. 2. Que hayan transcurrido al menos doce meses desde la fecha de vencimiento de la última cuota cuyo pago fue aplazado en un año natural anterior. 3. Que el préstamo no haya presentado ninguna deuda vencida no pagada en sus fechas de vencimiento durante la anualidad inmediatamente anterior a la fecha de la cuota mensual cuyo pago vaya a ser aplazado. 4. Que el capital pendiente de amortizar a la fecha de la solicitud no sea superior al **150,00 por ciento** del precio fijado en la escritura de préstamo inicial para que sirva de tipo en la subasta. 5. El importe de la/s cuota/s aplazada/s se acumulará al capital pendiente al día siguiente del vencimiento de la/s cuota/s y como aumento de capital devengará intereses desde la citada fecha al tipo de interés vigente en el préstamo. 6. En ningún caso podrá aplazarse el pago de cuota/s simultáneamente a la modificación del número de cuotas previsto en el anterior apartado de "Modificación del número de cuotas".

8.- Amortización anticipada. 1.- **Condiciones generales.** **Compensación por desistimiento por amortización anticipada subrogatoria o no subrogatoria.** - La parte prestataria tendrá la facultad de amortizar anticipadamente la totalidad o parte del capital del préstamo con las siguientes condiciones: - a) que dé aviso por escrito al Banco con un mes de antelación a la fecha de pago, indicando el importe de capital que desea reembolsar, b) que dicho importe no sea inferior a **TRESCIENTOS EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO**, c) que abone también los débitos vencidos, que en su caso existieran, y los intereses que devengue el capital anticipadamente reembolsado hasta la fecha de pago. Estos intereses se calcularán por días al "tipo de interés vigente" en la citada fecha. Todas las amortizaciones parciales efectuadas durante el período





CERTIFICACIÓN



de carencia se aplicarán a reducir el importe del capital pendiente de amortizar manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las cuotas mensuales posteriores se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial. En la fecha de pago, el Banco,, siempre y cuando hayan transcurridos diez años contados desde la fecha de la escritura que se inscribe, el Banco tendrá el derecho a percibir una compensación por desistimiento equivalente al 5,00 por ciento del capital amortizado anticipadamente. En el supuesto de amortización parcial anticipada contemplado en el siguiente apartado de "Condiciones cuando el préstamo se encuentre en amortización con cuota final", el Banco no percibirá ninguna compensación por desistimiento. 2.- **Condiciones cuando el préstamo se encuentre en amortización con sistema francés.** - La parte prestataria podrá, a su elección, obtener la aplicación del importe a reembolsar bien a reducir el importe del capital pendiente de amortizar manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las cuotas mensuales posteriores se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por la amortización parcial, bien a reducir el plazo de duración restante, por lo que disminuirán el número de vencimientos pendientes manteniéndose el importe de las cuotas mensuales. 3.- **Condiciones cuando el préstamo se encuentre en amortización con cuota final.**- A) Los importes a reembolsar se aplicarán a reducir el importe del capital pendiente de amortizar de la "cuota final", manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las "cuotas ordinarias" se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial. B) Cuando como consecuencia de la aplicación de las amortizaciones anticipadas conforme a lo establecido en el párrafo A) anterior, el importe de estos haya alcanzado el total importe de la "cuota final", la parte prestataria podrá obtener la aplicación del importe a reembolsar bien a reducir el importe del capital pendiente de amortizar manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las "cuotas ordinarias" posteriores se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial, bien a reducir el plazo de duración restante, por lo que disminuirán el número de vencimientos pendientes manteniéndose el importe de las cuotas ordinarias. 9. **Compensación por riesgo de tipo de interés.** - En los supuestos de amortización o cancelación subrogatoria o no subrogatoria del préstamo, total o parcial, siempre y cuando hayan transcurridos diez años desde la formalización de la escritura que se inscribe y se produzcan dentro de un período de interés que comprenda una duración superior a 12 meses, el Banco tendrá el derecho a percibir una compensación por riesgo de tipo de interés equivalente al 5,00 por ciento del capital pendiente en el momento de la cancelación, siempre que dicha cancelación genere una pérdida de capital para el Banco. En todo caso, la compensación no podrá exceder del importe de la pérdida generada. Se entiende por pérdida de capital por exposición al riesgo de tipo de interés la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado del préstamo. El valor de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés a aplicar para determinar el valor actual será el Interest Rate Swap (IRS)* a los plazos de dos, tres,

Finca N°: 5272 - Página: 37 de 45

cuatro, cinco, siete, diez, quince, veinte y treinta años. Para el cálculo del valor de mercado, en cada caso, se tomará el IRS al plazo que más se aproxime al que reste desde el momento en que se produzca la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés que hubiera debido efectuarse según lo previsto en el contrato que se inscribe o hasta la fecha de vencimiento en caso de que no estuviera prevista tal revisión; incrementando en un diferencial. La cuantía de este diferencial será la que resulte de sustraer al tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España, según se define en el Anejo 8 de dicha Circular, el valor del IRS al plazo de un año. El IRS viene definido en la Circular 5/2012, de 27 de junio del Banco de España, a entidades y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de créditos, y en particular en su Anejo 8. Para la realización de los cálculos contemplados anteriormente se utilizarán los valores publicados de cada uno de los índices o tipos de referencia correspondientes al mes más cercano al de cancelación anticipada para el que se hayan publicado valores para todos los índices o tipos de referencia que hubieran de tomarse en consideración. **INTERESES DE DEMORA.**- Con efectos desde el día indicado al principio de esta cláusula Primera y para determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses de demora las partes acuerdan establecer como tope máximo del tipo de interés de demora aplicable, el resultante de sumar al tipo de interés ordinario pactado en dicho contrato un 2,00 por ciento sobre el capital pendiente del préstamo. Las obligaciones dinerarias de la parte prestataria, dimanantes del préstamo, vencidas y no satisfechas, devengarán desde el día siguiente al de su vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de la facultad de vencimiento anticipado atribuida al Banco, el interés de demora indicado en el párrafo anterior, calculado y liquidable por meses naturales o fracción en su caso y siempre por periodos vencidos. Los intereses vencidos y no satisfechos devengarán y se liquidarán en igual forma nuevos intereses al tipo de interés moratorio aquí establecido. Las cantidades resultantes como intereses de demora se considerarán firmes en el momento en que se perciban, sin perjuicio del derecho del Banco a exigir los intereses moratorios devengados hasta cada momento. **AMPLIACION DEL CAPITAL. 1.- Ampliación del capital del préstamo.**- El Banco hace a **DON MOHAMMAD ASGHAR** un préstamo por importe de **TREINTA MIL DOSCIENTOS EUROS**, como ampliación del anteriormente concedido, que la parte prestataria recibe en el acto del otorgamiento de la escritura que se inscribe a su satisfacción, mediante abono en la cuenta que consta por nota al margen de esta inscripción, obligándose a devolverlo, conjuntamente con el préstamo inicial, y a satisfacer intereses sobre las cantidades prestadas pendientes de devolución, con la garantía, modo, plazo y condiciones y con las demás obligaciones pactadas en la escritura que se inscribe y en las escrituras de préstamo y de novación modificativa relacionadas, en cuanto no resulten modificadas por las que ahora se establecen dándose aquí por reproducidas. Como consecuencia de esta ampliación, el capital pendiente de amortizar al día de la fecha del préstamo resultante, es decir, computado el del préstamo inicial, asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS DE EURO**, de la que la parte prestataria se reconoce deudora del Banco con carácter solidario, teniendo dicha deuda la condición de deuda única. El importe del préstamo aquí ampliado, es decir, **TREINTA MIL DOSCIENTOS EUROS**, se destinan a: **NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS**



CERTIFICACIÓN



CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO a pagar la cantidad vencida a la fecha de presentación de la demanda que motivó el procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 20/2014, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Logroño, a instancia del Banco, incrementada con las cuotas vencidas con posterioridad y los intereses de demora impagados, y las costas, según detalle que está incorporado a la escritura que se inscribe, y ello con la finalidad de enervar la ejecución hipotecaria de que se trata y poner fin al proceso, conforme autoriza el art. 693-3° LEC; **SEISCIENTOS SETENTA EUROS CON TRES CÉNTIMOS DE EURO** al pago y cancelación del saldo deudor de la cuenta corriente número ES98 0182.3504.09.020.153874.0; **DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO** al pago y cancelación de la deuda que está siendo reclamada a los deudores en el procedimiento de Juicio cambiario 1264/2013 que se sigue ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Logroño, en que se dictó auto de despacho de ejecución; y **CIENTO SESENTA Y SEIS EUROS CON VEINTISÉIS CÉNTIMOS DE EURO** se destinarán a ingresarse en la cuenta corriente número ES12 0182 3504 09 0201551734 de la que es titular el prestatario. 2.- **Ampliación de la responsabilidad hipotecaria de la finca.** Sin perjuicio de la responsabilidad personal, ilimitada y solidaria de la parte prestataria, el Banco y la parte prestataria modifican la hipoteca constituida sobre esta finca, ampliándola al aseguramiento de las nuevas responsabilidades derivadas de la ampliación del préstamo aquí concedido, y que son las siguientes: a).- La cantidad de **TREINTA MIL DOSCIENTOS EUROS** a que asciende el capital del préstamo objeto de la ampliación. -Como consecuencia de ello, la cifra total de capital garantizada -inicial y ampliación- resulta ser de **DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS**-. b).- Los intereses ordinarios en la cantidad máxima de **TRES MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO EUROS**-. -Como consecuencia de ello la suma total de responsabilidad -inicial y ampliación- por intereses ordinarios resulta ser de **TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON OCHO CENTIMOS DE EURO**-. c).- Los intereses de demora en la cantidad máxima de **DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS**-. -Como consecuencia de ello la suma total de responsabilidad -inicial y ampliación- por intereses de demora resulta ser de **NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON VEINTICUATRO CENTIMOS DE EURO**-. d).- Las costas procesales y gastos limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 20,00 por ciento del capital objeto de la ampliación del préstamo, esto es la cantidad de **SEIS MIL CUARENTA EUROS**-. -Como consecuencia de ello, la suma total de responsabilidad por costas y gastos resulta ser de **CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON OCHENTA CENTIMOS DE EURO**-. La hipoteca será extensiva a cuanto determinan los artºs. 334 del Código Civil y 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y, además, a los frutos, rentas y muebles a que se refiere el artº. 111 de la misma y a las obras y mejoras que existan o en adelante se realicen en la finca hipotecada incluso las edificaciones levantadas donde antes no las hubiera, excepto en los casos en que las haya costado un tercer poseedor, conforme a lo establecido en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, así como, en general, a cuanto sea anejo o accesorio a la finca hipotecada, material o jurídicamente. En caso de reclamación judicial, EL BANCO podrá pedir, para sí o para persona que lo represente, la



Finca Nº: 5272 - Página: 39 de 45

administración y/o la posesión interina de la finca hipotecada. - La parte prestataria renuncia, para el caso de cesión del crédito efectuada por el Banco, a la notificación prevista en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 242 de su Reglamento. Se establece como precio en que los interesados tasán la finca y para que sirva de tipo en la subasta la cantidad de **DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL SETENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y DOS CENTIMOS DE EURO**, según tasación realizada conforme al Real Decreto 685/1982, de 17 de Marzo -de regulación del Mercado Hipotecario- y demás normas aplicables-. Que es la antigua que consta en el Registro de la Propiedad, en concreto en la inscripción 10^a. **COMISIONES.** Serán a cargo de la parte prestataria, sin perjuicio de otras obligaciones del contrato que se inscribe y de la escritura de préstamo inicial, las siguientes comisiones: 1.- **Comisión de subrogación.** - En cualquier transmisión del dominio de la finca de la escritura que se inscribe, la toma de razón por el Banco del cambio de titular de la finca gravada y, en su caso, de la subrogación, pactada entre transmitente y adquirente, en la obligación personal garantizada por la hipoteca, a efectos de la emisión de los recibos del préstamo a cargo del nuevo titular de la finca hipotecada, devengará en favor del Banco, en el momento en que se presente la correspondiente escritura, que tendrá a tales efectos el carácter de solicitud de ese servicio y a cargo, solidariamente, de transmitente y adquirente, la comisión por subrogación, que se liquidará sobre el capital no vencido del préstamo, al tipo del 0,00 por ciento -con un mínimo de **CIENTO CINCUENTA EUROS**. 2.- **Comisión sobre modificación de condiciones por alteración del número de cuotas.**- En la fecha de inicio de cada "período de interés" en que resulte de aplicación, conforme al ejercicio de las facultades de la parte prestataria previstas en el apartado "Modificación del número de cuotas", un nuevo plazo por la modificación del número de cuotas restantes, el Banco tendrá derecho a exigir el cobro, cada vez, de la comisión sobre modificación de condiciones del préstamo, por un importe de **SESENTA EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS DE EURO**. 3.- **Comisión por gestión de reclamación de débitos.** La reclamación por el Banco a la parte prestataria de débitos vencidos e impagados devengará una comisión por gestión de **TREINTA EUROS** por cada recibo impagado, que se hará efectiva por la parte prestataria en el momento del pago de los débitos previamente reclamados, sin perjuicio de la repercusión a la parte prestataria de los gastos y costes originados por su incumplimiento, conforme a lo pactado en la escritura inicial del préstamo. **TERCERA.**- Los pactos y estipulaciones hasta ahora vigentes de las escrituras citadas en la parte expositiva, que no sean modificados por la presente, permanecerán inalterados y serán de íntegra aplicación. **CUARTA.**- La parte prestataria queda obligada a entregar al Banco, en el plazo de sesenta días a contar desde la fecha del otorgamiento de la escritura que se inscribe, la primera copia con carácter ejecutivo de la escritura que se inscribe, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, y una copia simple de la misma, junto con una certificación del mismo Registro que acredite que la hipoteca que garantiza el préstamo mantiene su actual rango registral y que no existen cargas ni limitaciones inscritas o anotadas ni documentos presentados a los mismos efectos que resulten preferentes o puedan disminuir su efectividad. Transcurrido dicho plazo sin que se haya producido la inscripción de la escritura que se inscribe y la entrega al Banco de la certificación registral en los términos indicados, cesarán de tener efecto alguno las citadas modificaciones y se mantendrá íntegramente subsistentes las condiciones





CERTIFICACIÓN



establecidas en las escrituras antes citadas. **QUINTA.-** Las partes hacen constar que las modificaciones pactadas en la estipulación Primera están acogidas a los beneficios establecidos en el artículo 9 de la mencionada Ley 2/1994 y en el artículo 8 del Real Decreto-ley 6/2012, modificado por la ley 1/2013. **CLÁUSULA ADICIONAL PRIMERA.- VENTA EXTRAJUDICIAL.** Para la ejecución, además de los procedimientos judiciales legalmente previstos, podrá instar el Banco la venta extrajudicial a que se refiere el artículo 129 de la Ley Hipotecaria. A este efecto, y con arreglo al artículo 234 de su Reglamento, el deudor designa como persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante al Banco, que podrá actuar mediante cualquiera de sus apoderados. **DESTINO DE LA VIVIENDA HIPOTECADA:** La parte prestataria deja expresa constancia de que el inmueble sobre el que se constituye la garantía hipotecaria si constituye su vivienda habitual. **CLÁUSULA ADICIONAL.- I.-** Las partes acuerdan modificar, a todos los efectos sin carácter retroactivo, el contenido de los siguientes pactos que se hallen establecidos en la escritura de préstamo objeto de modificación, en las posibles escrituras de novación del mismo y en la presente, -en adelante "el contrato" para referirnos a todas las citadas escrituras-, en aquello que se diferencie de los términos y condiciones que aquí se regulan, a excepción del pacto establecido en la anterior cláusula Sexta (1) y limitado exclusivamente al otorgamiento de la escritura que se inscribe: **Gastos.** Son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación -incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de la garantía- y ejecución del contrato que se inscribe, a excepción de las costas judiciales cuyo pago será de quien determinen los jueces y tribunales en el correspondiente procedimiento, y por los pagos y reintegros derivados del mismo, así como por la constitución, conservación y cancelación de su garantía hipotecaria y de otras garantías, incluso los afianzamientos personales prestados por terceros, que en el futuro acuerden en aseguramiento de todas las obligaciones que se deriven del contrato que se inscribe, siendo igualmente a su cargo las primas y demás gastos correspondientes al seguro de daños, que la parte prestataria se obliga a tener vigente en las condiciones expresadas en el contrato. La parte prestataria queda obligada a satisfacer y resarcir al Banco cuantos daños, perjuicios y gastos de cualquier naturaleza, se generen u originen al Banco por la constitución, cumplimiento, comunicación o extinción de las obligaciones resultantes del contrato o para el cobro del crédito, incluyendo los gastos y costes, directos o indirectos, causados por las actuaciones del Banco que tengan por objeto la reclamación de la deuda -tales como, en especial, los requerimientos de pago por correo, teléfono, telegrama o notariales-; a excepción de las costas judiciales cuyo pago será de quien determinen los jueces y tribunales en el correspondiente procedimiento. El Banco queda facultado para cargar en cuenta o reclamar en cualquier momento a la parte prestataria cuantas cantidades se le adeuden por los conceptos antes indicados. Las cantidades así adeudadas al Banco devengarán, desde la fecha en que éste las hubiera satisfecho y sin necesidad de reclamación, el interés de demora establecido, y quedarán garantizadas con cargo a la cifra de responsabilidad hipotecaria prevista para gastos y costas. **Compensación.-** La

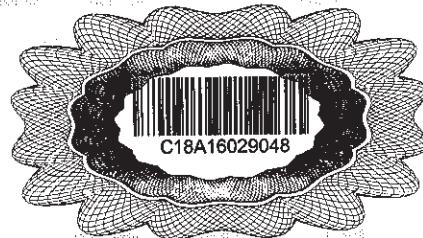
Finca Nº: 5272 - Página: 41 de 45

deuda que resulte contra la parte prestataria por razón del contrato que se inscribe, podrá ser compensada por el Banco con cualquier otra deuda de éste que la prestataria pudiera tener a su favor, cualquiera que sea la forma y documentos en que esté representada, la fecha de su vencimiento, que a este efecto podrá anticipar el Banco, y el título de su derecho, incluso el de depósito. Los contratantes pactan expresamente que la compensación aquí establecida tendrá lugar con independencia de que el crédito a compensar con la deuda sea atribuible a uno, a alguno o a todos los prestatarios. Los prestatarios dejan afectos al buen fin del contrato que se inscribe todos sus bienes presentes o futuros, y especialmente los que existan a su nombre en el Banco, quedando este autorizado irrevocablemente para proceder, en caso de que aquéllos incumplan sus obligaciones de pago, a la aplicación de los depósitos en efectivo y a la realización de todo tipo de derechos de crédito, efectos mercantiles o títulos valores que, asimismo, puedan estar depositados en el Banco, al objeto de, con su importe, atender hasta donde alcance los pagos pendientes. **Vencimiento anticipado del préstamo.**- No obstante el plazo pactado, el Banco podrá considerar vencido de pleno derecho el préstamo y exigibles todas las obligaciones de pago contraídas por el prestatario, o por cualquiera de ellos cuando fueren varios, en las siguientes circunstancias: a) Falta de pago en sus vencimientos de, al menos tres plazos mensuales, ya sea capital del préstamo, sus intereses ordinarios y moratorios, sin cumplir el prestatario su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el prestatario ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses y cualquier otra obligación dineraria esencial contraída por el prestatario con el Banco en virtud del contrato que se inscribe. b) Impago de impuestos y contribuciones que sean preferentes a la hipoteca constituida. c) Cuando resulten cargas preferentes a la hipoteca que aquí se constituye distintas de las reseñadas en el apartado cargas del contrato. d) No destinar el importe del préstamo a la finalidad establecida. e) Cuando se compruebe que han sido falseados cualesquiera datos relativos al prestatario o a los documentos aportados por éste que sean esenciales para la concesión del préstamo o a la vigencia del mismo, y cuando el prestatario no facilitare al Banco la documentación esencial para conocer su situación jurídica o financiera cuando le fuera requerida a tal fin. f) Cuando el prestatario no ofrezca al Banco nuevas garantías igualmente seguras, en el plazo de un mes de ser requerido por deterioro del bien hipotecado siempre que su valor descienda por debajo de la tasación inicial en más del 20 por ciento, conforme la tasación efectuada por Sociedad homologada. g) Cuando cualquiera de los prestatarios solicitara ser declarado en situación legal de concurso o lo sea a instancia de los acreedores u otros terceros legitimados. h) Cuando incumpla alguna de las siguientes obligaciones de carácter esencial asumidas por el prestatario en virtud de otros contratos que tenga con el Banco: Las obligaciones dinerarias, incluido el pago de intereses moratorios. Compromiso de otorgar garantía o conservarla. Aquellas obligaciones que, conforme a lo pactado, se haya determinado por las partes contratantes su carácter de condiciones esenciales para el otorgamiento de dichos contratos. Cuando, en su caso, falleciere alguno de los fiadores y no existiere aceptación de la herencia por sus causahabientes o existiendo lo fuese a beneficio de inventario, se diere en cualquiera de dichos fiadores alguno de los supuestos previstos en la presente cláusula, a no ser que la parte prestataria ofrezca nuevos fiadores que garanticen a satisfacción del Banco las obligaciones derivadas del préstamo. **Conservación de la garantía.**- Mientras no esté





CERTIFICACIÓN



totalmente reembolsado el préstamo, la parte prestataria se compromete a cumplir las siguientes obligaciones que ambas partes establecen con el carácter de esenciales: A) A conservar con la diligencia debida la finca que se hipoteca en la escritura que se inscribe, haciendo en ella las obras y reparaciones necesarias para su conservación, a fin de que no disminuya su valor, comprometiéndose, además, a poner en conocimiento del Banco, dentro del término de un mes, todos los menoscabos que sufra por cualquier causa o cuanto la haga desmerecer de valor. B) A tener asegurado el inmueble del riesgo de incendios y otros daños durante el contrato que se inscribe, al menos en las condiciones mínimas exigidas por la legislación vigente reguladora del mercado hipotecario, a nombre del Banco por cuenta y riesgo de la parte prestataria. El deudor faculta al Banco para contratar el seguro de incendio y de daños, por cuenta del adquirente, así como abonar las primas que se deban al asegurador y cargarlas en cuenta a la parte prestataria, en el caso de que requerida ésta a tal efecto por el Banco no procediere a su contratación en el plazo de quince días desde la recepción de dicho requerimiento. El importe de estas indemnizaciones y de las que se percibieran por expropiación forzosa podrá aplicarse al pago de los débitos dimanantes del contrato que se inscribe aunque no estén vencidos. En el caso de que no estén vencidos y, de conformidad con lo previsto en el artículo 110 de la Ley Hipotecaria, las partes pactan que el referido importe será abonado por el Banco en una cuenta especial que abra el Banco a nombre de la parte prestataria y los derechos de crédito derivados de dicha cuenta especial sustituirán automáticamente a la finca/s objeto de la hipoteca pactada en la escritura que se inscribe, quedando bajo el régimen de la misma hipoteca por subrogación real. C) A no celebrar, sin consentimiento del Banco, contrato de arrendamiento de vivienda sometido a prórroga forzosa en el que, tenga o no cláusula de estabilización, la renta anual pactada sea inferior al 4,5 por ciento del tipo de subasta que se fija en la escritura que se inscribe. Igualmente queda obligada a acreditar al Banco semestralmente, por medio de los oportunos recibos, hallarse al corriente en el pago de toda clase de tributos, gastos de comunidad y primas de seguro que corresponda satisfacer por la finca hipotecada y de cualquier deuda por créditos que puedan resultar preferentes a esta hipoteca, quedando facultado el Banco para satisfacer estos débitos a los acreedores correspondientes y para cargarlos en cuenta o reclamarlos a la parte prestataria como se establece en la cláusula de Gastos. En todo caso, el Banco tendrá derecho a hacer las inspecciones que juzgue convenientes en la finca hipotecada, al objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones que incumben a la parte prestataria. **Subrogación de los adquirentes.**- Cuando los adquirentes de los bienes hipotecados queden subrogados en virtud de pacto con el transmitente en las obligaciones asumidas en la escritura que se inscribe por su causante, no surtirá dicha subrogación efectos liberatorios para el transmitente frente al Banco hasta tanto éste no la consienta de forma expresa. En todo caso, será además necesario: que se haya entregado previamente al Banco copia auténtica de la escritura de transmisión debidamente inscrita, o testimonio notarial de la misma comprensivo asimismo de la inscripción, que en la escritura de transmisión se haya retenido del precio por el comprador la parte correspondiente al importe de la deuda

Finca N°: 5272 - Página: 43 de 45

hipotecaria, declarando el adquirente conocer y aceptar todas las obligaciones que para él resultan de la escritura de préstamo, que el préstamo se encuentre al corriente en el pago de los recibos, que se encuentre vigente el seguro de incendios y daños de la finca transmitida en las condiciones previstas en la epígrafe Conservación de la garantía, apartado B). II.- Asimismo, las partes acuerdan dejar sin efecto, sin carácter retroactivo, el contenido de los siguientes pactos que se hallen establecidos en la escritura de préstamo -el "contrato"- objeto de modificación por la presente: La renuncia de la parte prestataria renuncia para el caso de cesión del crédito efectuada por el Banco, a la notificación prevista en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 242 de su Reglamento. La prohibición de arrendamiento del inmueble hipotecado en aquellos supuestos en que dicho arriendo no sea de vivienda sometido a prórroga forzosa. La sumisión expresa, si la hubiera, a Juzgados y Tribunales. En su virtud inscribo a favor del **"BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A."** sus títulos de novación y ampliación de hipoteca sobre esta finca en los términos expresados, quedando solo inscritas las cláusulas de trascendencia real. Así resulta de la escritura al principio citada, que se presentó a las trece horas cincuenta y un minutos del día diecisiete de marzo de dos mil catorce, asiento 2026 del Diario 57, y se le adicionó el día treinta de abril de este año, diligencia autorizada el veintinueve de abril de este año por el Notario de Logroño Don Emilio Navarro Moreno. Autoliquidado el impuesto telemáticamente. Logroño, dos de mayo de dos mil catorce."

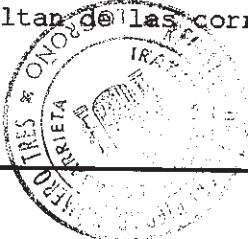
Por nota al margen de las inscripciones 8ª, 10ª, 11ª, 12ª y 13ª de esta finca, de fecha OCHO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS, consta nota de expedición de esta certificación de dominio y cargas ordenada por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Logroño, en mandamiento de fecha siete de octubre de dos mil veintiuno, donde se siguen autos de ejecución hipotecaria número 1066/2021. ESTA HIPOTECA SE HALLA SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR.

Anotación de embargo letra C de fecha once de abril de dos mil once, a favor de **AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO** en reclamación de un total de **4.342,79 euros**, practicada en virtud de mandamiento expedido el ocho de abril de dos mil once, expediente administrativo de apremio. Por nota de fecha once de abril de dos mil once al margen de dicha anotación, consta nota de expedición de certificación de cargas en el procedimiento aludido. Prorrogado por la letra E a partir de la fecha veintidós de febrero de dos mil diecinueve.

Expedida en LOGROÑO, el 8 de septiembre de 2022

IRATXE GALLEGO SOLABARRIETA, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD, TITULAR DEL REGISTRO NUMERO 3 DE LOGROÑO, COMUNIDAD AUTONOMA DE LA RIOJA, CERTIFICO:-----

Que los datos que anteceden resultan de las correspondientes inscripciones



CERTIFICACIÓN



existentes en este Registro de la Propiedad, en el día que se indica, extendiéndose esta certificación -en los folios números C18A16029027 a C18A16029049- en virtud de mandamiento firmado electrónicamente el día siete de octubre de dos mil veintiuno por Doña Olga Revuelto Ruiz, Letrado de la Administración de Justicia del JUZGADO DE 1ª INSTANCIA N° 2 DE LOGROÑO, cuyo CSV ha sido consultado y verificado, que se presentó a las diez horas veintisiete minutos del día siete de septiembre de dos mil veintidós, asiento 547 del Diario 68.

Seguidamente se expiden las comunicaciones prevenidas en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Logroño 8 de septiembre de 2022.

ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

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

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

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

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

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

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

BASE.- Declarada. N° 2-2°. Inciso 2°. Disp. AD. 3ª. Ley 8/1.989, número 4.1-b) arancel.

MINUTA NUMERO

3449



