ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.5 DE SAN JAVIER

-

CALLE CERVANTES, S/N
Teléfono: 968333627, **Fax:** 968333665
Correo electrónico: mixto5.sanjavier@justicia.es

Equipo/usuario: 003
Modelo: H302B0 MANDAMTO.RGTRO CERTIFIC DOMINIO Y CARGAS.ART.688.1

N.I.G.: 30035 41 1 2024 0006194
EJH EJECUCION HIPOTECARIA 0000305 /2024
Procedimiento origen: /
Sobre OTRAS MATERIAS
DEMANDANTE D/ña. CAIXABANK, SA
Procurador/a Sr/a. JOSE AUGUSTO HERNANDEZ FOULQUIE
Abogado/a Sr/a. ANTONIO JOSE JIMENEZ GONZALEZ
DEMANDADO D/ña. ESMERALDA MARTINEZ SANCHEZ
Procurador/a Sr/a.
Abogado/a Sr/a.

M A N D A M I E N T O

D./Dª ADORACION FONT PARDO, LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.5 DE SAN JAVIER

AL SR. REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN JAVIER Nº2.

ATENTAMENTE SALUDO Y PARTICIPO:

Que en este órgano judicial se siguen autos de EJECUCION HIPOTECARIA, con el número 0000305/2024, a instancia de D./Dña. CAIXABANK, SA, contra D./Dña. ESMERALDA MARTINEZ SANCHEZ, en reclamación de 73.135,06 euros de principal más otros 21.940 euros presupuestados para intereses y costas, cantidad garantizada con el/los bien/es que se dirá/n teniéndolo acordado en Auto y Decreto del día de la fecha, ejecutables, en virtud de lo establecido en el artículo 688 en relación con el apartado 1 del artículo 656, ambos de la L.E.C., dirijo el presente, por duplicado, a ese Registro de su cargo a fin de que a la mayor brevedad posible remita a este órgano judicial **Certificación** en la que consten los extremos previstos en el antedicho apartado 1 del artículo 656 de la L.E.C., así como inserción literal de la inscripción de la hipoteca que se haya de ejecutar y en la que se exprese, además, que la hipoteca a favor del ejecutante en estos autos se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la

Código Seguro de Verificación E04799402-MI:vA3G-pGkQ-Wzak-szAi-V Puede verificar este documento en https://www.administraciondejusticia.gob.es
FIRMA (1): Adoracion Font Pardo (14/02/2025 12:19)

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

cancelación o modificaciones que aparecieren en ese Registro. En todo caso, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 656.

Al mismo tiempo, hágase constar en ese Registro, por nota marginal en la inscripción de hipoteca, que se ha expedido la certificación de dominio y cargas, expresando su fecha y la existencia del presente procedimiento, debiendo igualmente proceder, en su caso, a las notificaciones previstas en el artículo 659 y siguientes de la L.E.C.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 656.2 de la L.E.C., el registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al Letrado de la Administración de Justicia y al Portal de Subastas el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del artículo 667.

En tanto no se cancele por mandamiento del Letrado de la Administración de Justicia dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas a la propia ejecución.

El/los bien/es objeto de la certificación reclamado es/son:

Finca registral número 13.786 inscrita en el Registro de la Propiedad de San Javier número 2, al tomo 2595, libro 158, folio 122.

Una vez expedida la certificación requerida, remítase la misma a este órgano judicial por el conducto del recibo del presente mandamiento o, en su caso, nota comprensiva de las causas que impidiesen su cumplimiento.

Dado en SAN JAVIER a trece de febrero de dos mil veinticinco .

EL/LA LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de

ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

JOSÉ LUIS ALFONSO SALAR REGISTRADOR TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN JAVIER N.° 2, PROVINCIA DE MURCIA, JURISDICCIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA.

C E R T I F I C O: Que en vista del mandamiento que precedente, con número de **entrada 1879/2025, Asiento 844 del Diario 2025**, expedido del día 13 de febrero de 2025 en los autos de Ejecución Hipotecaria número 305/2024, seguidos en el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN NÚMERO CINCO DE LOS DE SAN JAVIER, a fin de que sea expedida **CERTIFICACIÓN** que acredite la titularidad registral y cargas de la finca registral número **N°: 13786 de LOS ALCÁZARES**, de este Registro de la Propiedad, he examinado en todo lo necesario los Libros del Archivo a mi cargo, de los que **resulta:**

PRIMERO: Que la descripción de la finca, su titularidad y estado de cargas, al día de la fecha electrónica, son los siguientes:

DESCRIPCIÓN:
URBANA.- NUMERO CINCUENTA Y DOS.- VIVIENDA TIPO 8 EN PLANTA PRIMERA EN ALTURA SOBRE LA BAJA, ZONA B, CON FACHADA A CALLE INTERIOR O ZONA URBANIZADA UBICADA ENTRE ESTA EDIFICACION Y LA SITUADA EN ZONA C, QUE DISCURRE PARALELA A AMBAS, IDENTIFICADA EN EL TOTAL COMPLEJO URBANISTICO CON EL NUMERO DE SU PLANTA Y ZONA 38. Ubicada en Los Alcázares, Murcia, se accede a la misma desde la calle de su situación a través de una escalera de acceso directo que comparte con la vivienda número siguiente correlativo de la propiedad horizontal. Se distribuye en diversas dependencias y servicios y sus accesorias. Superficie útil de cincuenta y cinco (55) metros once (11) decímetros cuadrados y superficie construida de sesenta y un (61) metros cincuenta (50) decímetros cuadrados. **LINDA:** según se entra a la vivienda: Frente: calle de su situación y en vuelo vivienda de planta baja. Fondo: en vuelo, patio de la vivienda de planta baja sobre la que se sitúa. Derecha entrando: finca número siguiente correlativo de la propiedad horizontal. Izquierda entrando: finca número anterior correlativo de la propiedad horizontal. En planta baja, linda al fondo e izquierda entrando, con vivienda de dicha planta, sita bajo la misma. **CUOTAS:** Tiene una cuota del **2.87%** en los elementos comunes, gastos generales y total valor de la edificación y del 0.800% en los elementos comunes, gastos generales y total valor de la parcela y Complejo Urbanístico que contiene.- Es componente privativo en Régimen de Propiedad Horizontal de la finca 11.899, al folio 45 del libro 143 de Los Alcázares, inscripción 3ª, donde constan las normas de comunidad.

OBSERVACIONES:

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 30033000715828.

REFERENCIA CATASTRAL: 9808201XG8890H0021PX.

FINCA NO COORDINADA GRÁFICAMENTE CON EL CATASTRO, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.



C.S.V. : 230033127448B684

ACREDITADO LA TERMNACIÓN DE LA OBRA NUEVA DE ESTA FINCA.

TITULARIDAD. El pleno dominio de la finca descrita se halla inscrito a favor de **DOÑA ESMERALDA MARTINEZ SANCHEZ,** soltera y con N.I.F. **48.495.192-Z,** con carácter privativo, por título de compraventa, en virtud de Escritura Pública otorgada en Beniel, el veintiuno de mayo del año dos mil diez, ante el Notario Don Fernando Viguria Alday, protocolo número 413,, según consta en la inscripción 6ª, de fecha 30 de junio de 2010, al folio 123, del Libro 158 del término municipal de Los Alcázares, Tomo 2595 del Archivo.

CARGAS:
La finca de que se trata aparece gravada con las siguientes **CARGAS vigentes:**

Una **HIPOTECA** constituida a favor de **CAJA DE AHORROS DE MURCIA** en garantía de un préstamo por el principal que se expresará y pactado a tipo variable y por un plazo de duración de **30 años**, contados, como fecha de cómputo, a partir del día uno de junio de dos mil diez. El préstamo se satisfará a la Caja en 360 cuotas constantes de capital más intereses, pagaderas con periodicidad MENSUAL, siendo la fecha de primer pago el día uno de julio de dos mil diez.- Con pacto de vencimiento anticipado por falta de pago a sus vencimientos de cualquier cuota de amortización de capital y/o intereses.
Por esta hipoteca RESPONDE la finca de este número de: **OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (87.500 Euros)** para la devolución del principal del préstamo. VEINTIÚN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (21.875 Euros) para costas y gastos. DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (2.843,75 Euros) para intereses ordinarios. DIECIOCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON SEIS CÉNTIMOS (18.539,06 Euros) para intereses moratorios. CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (4.375 Euros) para prestaciones accesorias.

Formalizada en escritura otorgada en BENIEL, por el Notario DON FERNANDO VIGURIA ALDAY, el día veintiuno de mayo de dos mil diez, con número de protocolo 419. **Constituida en la inscripción 7ª**, de fecha 30 de junio de 2010.

Un **EMBARGO** a favor de la **HACIENDA PÚBLICA**, para responder de **setecientos setenta mil ochocientos treinta euros con treinta y un céntimos** de importe pendiente total, **setenta y nueve mil ciento cincuenta y dos euros con setenta y cuatro céntimos** de intereses y **cero euros** de costas, en total **ochocientos cuarenta y nueve mil novecientos ochenta y tres euros con cinco céntimos**, según Expediente Administrativo de Apremio número **302123314958N** seguido en la AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE MURCIA. Anotado con la letra **"E"**, de fecha 1 de Junio de 2021. **EXPEDIDA CERTIFICACIÓN DE CARGAS** en la misma fecha.

El embargo cautelar de la anotación letra "E", ha sido objeto de **PRORROGA,** por nota al margen de dicha anotación, en fecha 7 de febrero de 2025.

SEGUNDO: Que la hipoteca objeto del procedimiento ejecutivo se halla INSCRITA A FAVOR **"CAJA DE AHORROS DE MURCIA"**, se encuentra SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR, y los extremos contenidos en el asiento respectivo, que conforme al artículo 130 de la Ley Hipotecaria son la base del procedimiento de ejecución incoado, son los siguientes, según traslado literal del asiento:

Inscripción 7ª.- HIPOTECA: "CLÁUSULAS PRIMERA. El importe del préstamo que asciende a la suma de **OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (87.500 Euros**), se recibe en este acto por la parte prestataria. La cuenta especial contable es la número 2043 0032 93 5007022058 y la cuenta compensadora del préstamo es la número: 0032 9007002318 en donde se reflejarán los importes que, por razón del préstamo, proceda cargar o abonar. PRIMERA BIS. A efectos obligacionales la parte prestataria queda obligada a cumplir a plena satisfacción de la Caja durante la vigencia del préstamo los siguientes requisitos: - 1. La constitución de las garantías reales pactadas, mediante entrega a la Caja de la primera copia de escritura presentada librada a favor de la Caja, inscrita en el registro de la propiedad competente, acompañada de un certificado, relativo a la citada copia para la Caja, librado por dicho registro, con posterioridad a la inscripción de tal copia que acredite que sobre la finca hipotecada no existe carga, mención, condición, limitación dominical o gravamen de clase a alguna preferente al que en el presente instrumento se establece y que no aparecía, en el momento de practicarse la inscripción pendiente de despacho ningún documento relativo al referido inmueble ni a sus propietarios. - 2. Presentación de los recibos que acrediten hallarse al corriente en el pago de los tributos a que están sujetos los bienes hipotecados o documentos que justifiquen la exención en su caso. 3. La suscripción con entrega a la Caja de una póliza de seguro de incendios y de riesgos catastróficos, necesariamente individualizada, de la que sea beneficiaria Caja de Ahorros de Murcia, relativa a los bienes hipotecados, por una cantidad, como mínimo, igual a la garantizada por la hipoteca, y que la Entidad Aseguradora se compromete a poner en conocimiento de la Caja cualquier contingencia que afecte a la vigencia del seguro así como los recibos que acrediten hallarse al corriente en el pago de las primas o dividendos. Dicha póliza individualizada se mantendrá durante toda la vigencia del préstamo, siendo lo contrario causa de vencimiento anticipado. El cumplimiento de los requisitos citados, deberá de acreditarse a la Caja en el plazo máximo de tres meses a contar desde el día del otorgamiento de la escritura que motiva este asiento, y transcurrido dicho plazo, la Caja podrá declarar el vencimiento anticipado del contrato, salvo que el incumplimiento proceda de causa no imputable a la parte prestataria. La Caja podrá adeudar en la cuenta del préstamo los intereses y demás pagos que deba hacer la parte prestataria y que no efectúe oportunamente. - **SEGUNDA.** El plazo de duración del préstamo será **de 30 años**, contados, como fecha de cómputo, a partir del día uno de junio de dos mil diez. El préstamo se satisfará a la Caja en 360 cuotas constantes de capital más

intereses, pagaderas con periodicidad MENSUAL por importe de TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (383,09 Euros) de cada una, siendo la fecha de primer pago el día uno de julio de dos mil diez. Se pacta con efectos meramente obligacionales que el importe de la cuota citada, será alterado en cualquiera de los siguientes supuestos: - 1. En caso de demora de la parte prestataria. 2. Si se liquidara un periodo de tiempo superior o inferior a la periodicidad establecida anteriormente. 3. En el supuesto de variación del tipo de interés en virtud de lo pactado en la escritura. A efectos obligacionales, se hace constar que durante la vigencia del préstamo, la parte prestataria podrá hacer pagos anticipados, parciales o totales, a cuenta del capital prestado, que representen como mínimo el importe de una cuota, que producirían el efecto, a elección del prestatario, de reducir el plazo de amortización, manteniéndose sin variación de la cuota, o bien reducir la cuota permaneciendo en este caso invariable el plazo de amortización. En el supuesto de que se produzca tal pago anticipado, sea éste parcial o total, la parte prestataria abonará sobre el importe del capital objeto de la amortización anticipada, la comisión cuyo porcentaje se estipula en la cláusula relativa a comisiones del préstamo. Todos los pagos, de cualquier tipo, que deba efectuar la parte prestataria como consecuencia del presente contrato se efectuarán en cualquier oficina de la Caja, sin necesidad del previo requerimiento. **TERCERA.** La liquidación de intereses del capital prestado, o en su caso del que se halle pendiente de devolución, se practicará con periodicidad MENSUAL y serán satisfechos por periodos naturales vencidos, siendo la fecha del primer pago el día uno de julio de dos mil diez. La fecha de inicio del devengo de intereses será aquella en la que la parte prestataria tuviera la libre disposición del capital. Tales tipos de interés serán calculados del modo que se expresa en esta cláusula y en la siguiente. En el periodo comprendido desde la fecha de este contrato hasta la fecha de primera revisión el día uno de junio de dos mil once, el tipo de interés remuneratorio inicial será el 3,250% anual. En dicha fecha y posteriormente, el tipo de interés será modificado al alza o a la baja en la forma que se indicará en la cláusula siguiente. **TERCERA BIS.** Una vez transcurrido el periodo inicial indicado en la cláusula anterior, en dicha fecha y sucesivamente, con periodicidad ANUAL, el tipo de interés será modificado, al alza o a la baja, para ajustarlo a la resultante de la adición **de 1,350 puntos porcentuales**, al tipo o índice de referencia principal, o en su caso, el sustitutivo pactado. Se pacta como índice de referencia principal el índice Euribor a un año, correspondiente al segundo mes anterior al inicio del periodo del nuevo tipo de interés. El índice **EURIBOR A UN AÑO** lo publica mensualmente el Banco de España en el B.O.E., entendiéndose por tal índice a efectos de este contrato, según la Circular 7/99 de 29 de Junio del Banco de España (B.O.E. nº 163 del 9 de Julio), la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación. El tipo resultante, de adicionar el diferencial citado al índice de referencia principal, o en su caso al índice sustitutivo pactado NO será redondeado. - El tipo de interés a aplicar en cada anualidad,

será comunicado por la Caja a la parte prestataria, mediante correo ordinario, antes de la fecha de modificación del tipo de interés, pudiendo dicha parte prestataria, en caso de no convenirle, proceder a la cancelación anticipada del préstamo, aplicándose el nuevo tipo, no obstante y hasta que se produzca tal cancelación. En cualquier caso, la publicación en el B.O.E. del índice de referencia que resulte aplicable, según lo pactado, servirá a todos los efectos de notificación al prestatario de la modificación del tipo de interés, conforme a lo previsto en la Orden de 5 de Mayo de 1.994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios. - Si por cualquier circunstancia se dejara de publicar el índice de referencia antes citado, o el que legalmente le sustituyera, y en tanto no cesasen las causas de tal falta de publicación, se utilizará con carácter subsidiario "el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años del conjunto de entidades", definido como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario en el mes a que se refiere el índice. Dicho índice, se elabora y publica mensualmente por el Banco de España en el B.O.E. - En el supuesto de no poder determinar el tipo de interés por ninguno de los dos procedimientos indicados anteriormente, y en tanto no cesen las causas que lo impidan, se aplicaría el tipo de interés resultante después de la última modificación producida. - En el caso de que hubiera de liquidarse un periodo de tiempo en el que, conforme a lo establecido en esta cláusula, procediera la aplicación de dos tipos de interés distintos, se liquidará todo el periodo al tipo que resulte después de haberse producido la modificación, según los términos anteriormente expresados. Como consecuencia de las revisiones del tipo de interés pactadas, las modificaciones que se produzcan en el tipo de interés que resulte de aplicación, a efectos hipotecarios no podrán suponer una alteración superior ni inferior a 5,00 puntos sobre el inicialmente convenido en la escritura de constitución de hipoteca, mientras que a efectos obligacionales tendrán como límite mínimo el 2,750% anual y como límite máximo el 12,00%.. La prestataria habrán de ser titulares exclusivos de dichas operaciones, y que las mismas hayan sido tramitadas y concedidas a través de la Caja. La aplicación de las reducciones citadas operaran a partir de la fecha de primera revisión, y se aplicaran en su caso, en cada periodo del mismo tipo de interés. El cumplimiento de dichos requisitos se verificará con relación al periodo de tipo de interés anterior, operando independientemente cada supuesto de reducción y se dejará de aplicar en la revisión en que no se cumplan dichos requisitos, sin perjuicio de restablecerlas en la revisión en que se cumplan de nuevo tales condiciones. CUARTA. Los prestatarios deberán de satisfacer a la Caja, una comisión de apertura del 0,00 %, con un importe mínimo de CERO EUROS (0 Euros) calculada sobre el importe total del capital prestado, pagadero por una sola vez mediante el adeudo en cuenta en el momento de formalización del préstamo. Posteriormente, y en su caso, se pactan las siguientes comisiones a cargo de los prestatarios y en favor de la Caja: 1. Comisión por subrogación en

la garantía personal del deudor del 1,00%, con un importe mínimo de CIENTO CINCUENTA EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (150,25 Euros). Dicha subrogación precisará la aceptación expresa o tácita de la Caja, como consecuencia de la transmisión de la finca hipotecada, y será calculada sobre el importe del capital pendiente de amortizar. - 2. Comisión del 0,50%, en el supuesto de amortización anticipada total durante los cinco primeros años. Comisión del 0,25%, en el supuesto de amortización anticipada total pasados los cinco primeros años.- Comisión del 0,50%, en el supuesto de amortización anticipada parcial durante los cinco primeros años. Comisión del 0,25%, en el supuesto de amortización anticipada parcial pasados los cinco primeros años. Calculadas ambas sobre el importe del capital que se amortice anticipadamente. 3. Comisión del 0,750%, con un importe mínimo de DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS (250 Euros) en el supuesto de que la Caja consintiera expresamente la novación modificativa de cualquiera de las condiciones del préstamo, calculada sobre el importe del capital del préstamo pendiente de amortizar. 4. Comisión por recibo impagado de VEINTE EUROS (20 Euros), por cada recibo impagado a la fecha de su vencimiento prevista, sea el impago total o parcial, corresponda a capital o intereses, o comprenda ambos conceptos. **CUARTA BIS.** A. El importe de la cuota previsto para el periodo inicial, según lo pactado, es el que se indica en la cláusula segunda de escritura presentada. En cumplimiento de lo establecido en la Orden Ministerial de fecha 12 de diciembre de 1989 y las Circulares del Banco de España, números 8/90 de 7 de Septiembre de 1990 (B.O.E. de 20 de Septiembre) y 13/93 de 21 de Diciembre de 1993 (B.O.E. de 31 de Diciembre), la Caja reflejará en las liquidaciones que se practiquen el tipo de interés pactado y su equivalencia en tasa porcentual anual al término vencido, siendo la T.A.E. inicial del 3,349% anual calculada de conformidad con la normativa citada. Dicha T.A.E. inicial variará como consecuencia de las variaciones del tipo de interés. **QUINTA**. Serán de cuenta de la parte prestataria todos los gastos que origine la escritura de préstamo y dos primeras copias, una para la Caja y otra para la parte prestataria, mas otra simple, las modificaciones y cancelación, las relacionadas con la constitución de la garantía como Notaría, Impuestos y Registro, o los causados para la conservación y efectividad de la garantía como Primas de seguros, impuestos, gastos de comunidad y salarios de trabajadores. - También serán de cuenta de la parte prestataria los reembolsos o gastos relativos a tasaciones, gastos de gestoría relativos a la obtención de información registral y la tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y de la Oficina Liquidadora de Impuestos y los correspondientes a las escrituras y documentos que se citan en la Cláusula Décima, relativos a la obtención de segundas copias con carácter ejecutivo, y a la subsanación, aclaración, integración o rectificación de la escritura presentada, así como las comisiones del préstamo previstas en la cláusula cuarta. Todos los conceptos descritos en este párrafo y en el anterior se integran en el epígrafe de Prestaciones accesorias fijadas al determinar la responsabilidad hipotecaria por tal concepto, a excepción, a efectos exclusivamente hipotecarios, de las comisiones citadas. - A efectos obligacionales, LA PARTE PRESTATARIA, y los fiadores en su caso, facultan expresamente y con carácter irrevocable a la Caja para que con cargo a la cuenta del préstamo o cualesquiera otras de libre disposición sean atendidos todos los gastos causados por los

conceptos descritos, así como los de gestión de cobro por incumplir la parte prestataria cualquier obligación de pago contraída en las fechas pactadas, aunque tales servicios fuesen realizados por personas ajenas a la Caja. SEXTA. Si la parte prestataria no cumpliera con las obligaciones de pago en las fechas pactadas en este documento, satisfará en concepto de penalización por mora, intereses sobre el importe de las cuotas no satisfechas, comprensivas de capital e intereses, a razón del tipo del interés nominal más 25 puntos. Lo establecido anteriormente para el supuesto de mora, se entiende sin perjuicio de la facultad de declarar vencida la operación, conforme a la cláusula Sexta Bis de escritura presentada, y en cuyo caso, el saldo deudor que resulte devengará el tipo de interés por mora indicado en el primer párrafo de esta cláusula, considerando, para obtener el tipo resultante de la suma allí expresada, el tipo de interés nominal aplicado al préstamo en la fecha de vencimiento anticipado. A efectos de la garantía hipotecaria que se constituye, las modificaciones que se produzcan en el tipo de interés por mora como consecuencia de las revisiones pactadas, no podrán suponer una alteración superior ni inferior a cinco puntos sobre el tipo por mora inicialmente aplicable, sin perjuicio de que dentro del carácter obligacional de este contrato, pueda rebasarse dicho límite.- **SEXTA BIS.** Podrá el acreedor declarar el vencimiento anticipado de la totalidad de lo adeudado por capital e intereses, en cualquiera de los siguientes casos: - A) Por falta de pago en todo o en parte de una cuota cualquiera de las cuotas, sea de amortización de capital o de intereses o comprenda ambos conceptos, solicitando expresamente las partes la constancia de este pacto en los libros del Registro de la Propiedad. B) Si la situación de hecho o de derecho contemplada en el momento de la concesión del préstamo, ha sufrido variaciones sustanciales, tanto de índole subjetiva y referidas al titular/es del crédito, como objetivas, referentes a la garantía o a su valoración, al plan de inversión financiado, a su coste o rentabilidad, salvo que se complete la garantía adecuadamente. C) Si en el plazo máximo de tres meses, contados a partir del día del otorgamiento de la escritura que motiva este asiento no se hubieran acreditado a la Caja los requisitos exigidos para la disposición de fondos del capital prestado en la cuenta especial contable y que se han expresado al principio del clausulado de este contrato. D) Por falta de pago de las primas del seguro individualizado convenido sobre las fincas hipotecadas. **SÉPTIMA.** La parte prestataria responde solidariamente con frente a la Caja del cumplimiento de sus obligaciones en el presente contrato, con todos sus bienes presentes y futuros a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.911 del Código Civil, y se establece especial garantía hipotecaria por importe total de CIENTO TREINTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (135.132,81 Euros) sobre la finca de este número, constituyéndose una sola hipoteca de acuerdo con el 217 del Reglamento Hipotecario. Dicha garantía la acepta el representante de la Caja y se distribuye del siguiente modo: **OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (87.500 Euros)** para la devolución del principal del préstamo. **VEINTIÚN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (21.875 Euros)** para costas y gastos. - **DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (2.843,75 Euros)** para intereses

ordinarios. **DIECIOCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON SEIS CÉNTIMOS (18.539,06 Euros)** para intereses moratorios. **CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (4.375 Euros)** para prestaciones accesorias. **OCTAVA.** En cuanto a la amplitud objetiva de la hipoteca, las partes pactan expresamente en que se extienda a todo cuanto mencionan y autorizan los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y 215 de su Reglamento. - **NOVENA.** Si llegara el caso de proceder a la ejecución de la hipoteca, podrá promoverse, a elección del acreedor cualquier proceso aplicable de los previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil. La parte deudora señala como domicilio único para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el de la finca hipotecada. - Las partes tasan la finca hipotecada en este instrumento, fijando como precio o tipo de subasta la cantidad de **CIENTO NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA EUROS (109.470 Euros**). **NOVENA BIS.** Expresamente pactan las partes que, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan a la Caja para la reclamación de la deuda y ejecución del bien hipotecado, se pueda proceder, además, a la venta extrajudicial de la finca hipotecada para el caso en que se produzcan cualquiera de los motivos de resolución pactados y, muy especialmente, la falta de pago de una cualquiera de las cuotas de amortización del préstamo. La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. En todo caso, tasan las partes la finca hipotecada a efectos de dicha venta extrajudicial, como precio para que, en su caso, sirva como tipo en subasta, en la cantidad indicada en la cláusula anterior. - A efectos de la práctica de requerimientos y notificaciones, señala la parte deudora el expresado en la cláusula anterior. A efectos de la venta extrajudicial a que se refiere esta cláusula, el deudor designa como mandatario para que le represente, en su día, en la venta de la finca, a la Caja de ahorros de Murcia, en la persona de cualquiera de sus apoderados facultados por ella para otorgar escrituras de compraventa. Todos los gastos de cualquier clase que se originen por dicha venta, serán de cuenta y cargo del prestatario, incluidos en tal concepto honorarios y derechos de Notarios, Letrados y Procuradores intervinientes. DÉCIMA. A fin de que en todo momento la Caja pueda tener título ejecutivo de su crédito, queda facultada para solicitar primeras y ulteriores copias de la escritura presentada, totales o parciales, consintiendo las partes que dichas copias tengan carácter ejecutivo, haciendo constar tal carácter el notario autorizante de la misma, en la nota de su expedición. Igualmente, los comparecientes, según concurren representados, facultan y apoderan a la Caja de Ahorros de Murcia para que, por medio de cualquiera de sus apoderados con facultades para aceptar hipotecas, obtenga y otorgue cuantos documentos públicos o privados de subsanación, aclaración, integración o rectificación de la presente sean necesarios para su inscripción en el Registro de la Propiedad, todo ello con dispensa expresa de cualquier posible prohibición de autocontrato y con la facultad de reiterar cuantas veces sean necesarias las facultades que aquí se confieren y de acuerdo con la calificación escrita, en cualquier forma, del Registrador de la Propiedad. - Todos los gastos que se deriven por los conceptos citados serán por cuenta del prestatario. Las partes pactan expresamente que, en caso de reclamación judicial, la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por la Caja en la forma convenida por las partes en este título y

acreditada mediante certificación librada por la misma e intervenida por Fedatario Público; sin que ello signifique la alteración de la liquidez de la cantidad prestada, ni de la preferencia de cobro que conlleva. - **DÉCIMO PRIMERA.** Conforme a lo previsto en el artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, una vez transcurran diez días desde el requerimiento de pago o, cuando éste se hubiera efectuado extrajudicialmente, desde el despacho de ejecución, sin que se haya pagado por el deudor, se pacta expresamente que la Caja pueda pedir la administración o posesión interina de las fincas, pudiendo percibir la Caja las rentas vencidas y no satisfechas, así como los frutos, las rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito".

TERCERO: "En la relacionada escritura de formalización de la hipoteca, se **tasó** por las partes la finca de que se certifica, a efectos ejecutivos, en la cantidad de **CIENTO NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA EUROS (109.470 Euros**) y se señaló como **domicilio** para la práctica de requerimientos, notificaciones y citaciones: el de la finca de este número.

ESTA HIPOTECA SE HALLA SUBSISTENTE A FAVOR DE "CAJA DE AHORROS DE MURCIA" Y SIN CANCELAR, HABIÉNDOSE EXTENDIDO NOTA AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN 7ª PARA HACER CONSTAR LA EXPEDICIÓN DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN.

Han sido practicadas las notificaciones previstas en el artículo 659 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a los titulares de cargas o derechos reales que aparecen en asientos posteriores al del derecho del ejecutante."

CUARTO: Que no existe ninguna solicitud notarial de información sobre esta finca.

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, expido la presente, que firmo en San Javier, antes de la apertura del Diario, a fecha de la firma electrónica.

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 lo siguiente:

- 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 de que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial, y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.
En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JOSÉ LUIS ALFONSO SALAR registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD SAN JAVIER Nº 2 a día diecinueve de febrero del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 230033127448B684

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de

C.S.V. : 230033127448B684

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



C.S.V. : 230033127448B684