

DON JOSÉ ANTONIO RUÍZ-RICO DÍEZ, REGISTRADOR TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO UNO DE GRANADA:

CERTIFICO: Que para cumplir el precedente mandamiento expedido y firmado electrónicamente el día veintinueve de Septiembre de dos mil veintitres, por Doña María Angustias Machado Hernández, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número UNO de Granada, ordenado la expedición de la certificación de dominio y cargas de la finca **OCHENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UNO**, a efectos del **procedimiento de ejecución hipotecaria 1393/2022, negociado: JO**, cuyo mandamiento se presentó a las trece horas y treinta minutos del día dieciséis de los corrientes, asiento 1391 del Diario 103, he examinado los correspondientes libros del Archivo a mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO: Que la finca a la que dicho mandamiento se refiere registral **OCHENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UNO**, tiene la siguiente descripción, según consta en la inscripción primera complementada por las inscripciones cuarta y séptima: **URBANA: NUMERO VEINTIDOS. Piso PRIMERO A**, antes D, tipo B, situado en la planta primera, con acceso por el portal 6, del Conjunto Urbanístico que se denomina "segunda fase de la Urbanización Residencial Jaima" construido sobre la parcela de terreno 2C y 2D perteneciente a la parcela 2 del Sector 9 del Peri de Almanjayar, en Granada, de forma rectangular, hoy **calle Alcalá la Real número doce**. Tiene una superficie útil de sesenta y nueve metros setenta y seis decímetros cuadrados, y una superficie construida con parte proporcional de zonas comunes de ochenta y ocho metros ochenta decímetros cuadrados. Linda: frente, rellano de acceso; izquierda entrando, caja de escaleras de este portal y aires de patio de luces; derecha, piso 1º C de este portal y aires de calle de nueva apertura; y fondo, piso 1º A del portal 5. Tiene como anejo inseparable la plaza de aparcamiento treinta y dos, situado en la planta sótano, con una superficie útil de veinticuatro metros sesenta y nueve decímetros cuadrados y una superficie construida con parte proporcional de zonas comunes de veintiséis metros cincuenta y seis decímetros cuadrados. Linda: frente, vía de tránsito; izquierda entrando, plaza de aparcamiento 31; derecha, espacio común que le separa del aparcamiento 33; y fondo, subsuelo de calle de nueva apertura. Cuota: 0 enteros 7.713 diezmilésimas por ciento.

SEGUNDO: Que dicha finca consta inscrita a favor **DOÑA BEGOÑA PEREZ CARRILLO**, con N.I.F. número 74.666.929-M, con carácter privativo, por compra a "Larcovi, S.A.L", según la inscripción tercera, practicada el día 5 de Septiembre de 2.002, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Granada, Don Mariano Párrizas Torres, el día 3 de Julio de 2.002.

TERCERO: Que la finca se haya gravada con las siguientes cargas:

1.- TANTEO Y RETRACTO de procedencia:

En la escritura de compra de las dos parcelas que por su agrupación forma el solar de esta finca, registrales 55.179 y 66.382, se establecieron el siguiente derechos de tanteo y retracto en beneficio de la "Empresa Publica de Suelo de Andalucía", en la siguiente ESTIPULACIÓN: DECIMA: La



C.S.V. : 2180171257CC8F50

adquirente, y para el supuesto de segunda o ulteriores transmisiones de las Viviendas que se construyan sobre la parcela objeto de éste documento por un precio de venta superior al máximo permitido por el correspondiente Régimen de Viviendas de Protección Oficial a la fecha de la venta, hace reserva expresa a favor de "EPSA" del DERECHO DE **TANTEO Y RETRACTO** configurado con carácter real por un plazo de diez años a contar desde el 30 de Julio de 2000, fecha del otorgamiento de la escritura que se inscribe. Para este supuesto la adquirente se obliga a notificar fehacientemente a EPSA la decisión de vender al precio ofrecido las condiciones esenciales de la transmisión, el nombre, domicilio y circunstancias del comprador, con un plazo de antelación de dos meses. Cuando no se hubiera hecho la notificación anterior, o se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resultare diferente el precio efectivo de la transmisión se realizare a persona distinta de la consignada en la notificación para el tanteo, se establece a favor de EPSA un derecho de retracto, ejercitable en el plazo de dos meses desde la remisión a EPSA de la escritura o documento en que fuera formalizada la transmisión.

2.- Terminada la construcción del Conjunto, esta finca ha sido calificada definitivamente como Vivienda de Protección Oficial de Promoción Privada en expediente 18-1-0060/95; según cédula expedida en Granada, el día 25 de mayo de 2001; y queda sometida durante el plazo de 30 años al régimen de uso, conservación aprovechamiento y sancionador que se expresa más extensamente al margen de la inscripción 1ª de la matriz.

3.-**PROHIBICIÓN DE DISPONER:**

Por razón de la financiación cualificada objeto de la hipoteca de la inscripción segunda, hoy cancelada, queda sujeto a la prohibición de disponer, durante cinco años, establecida en el artículo 12 del Real Decreto 1.186/98 de 12 de Junio, según nota extendida con fecha 1 de Septiembre de 2000 al margen de la inscripción 1ª de dominio.-

4.- **HIPOTECA de la inscripción CUARTA**, practicada con fecha 28 de Mayo de 2008, contituida en escritura otorgada en Granada, el 23 de Abril de 2008 por el Notario Don Alfonso Carlos Orantes Rodríguez, **a favor de BANKIA S.A.**, en garantía de **NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS de principal**, siendo su contenido literal el siguiente:

"URBANA; descrita en la inscripción 1ª, expresando el titulo que hoy es piso primero A, antes D. **CARGAS:** La hipoteca de la inscripción 2ª, la prohibición de disponer a que quedó sujeta, según nota al margen de la inscripción 1ª, la afección fiscal motivada por la nota marginal de la 1ª, y por procedencia con los derechos de tanteo y retracto que se indica en la inscripción 1ª. Se encuentra además **AFECTA** a las responsabilidades derivadas de la legislación de Viviendas de Protección Oficial.- Libre de arrendamientos. DOÑA BEGOÑA PEREZ CARRILLO, soltera, dueña de esta finca, según la inscripción 3ª, CONSTITUYE HIPOTECA sobre la misma, a favor de la entidad **"Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid"**, domiciliada en Madrid, Plaza de Celenque 2, inscrita con el número 99 en el Libro Registro Especial de Cajas de Ahorros y en el Registro mercantil de Madrid al Folio 20 del Tomo 3.067 general, hoja M-52.454, y con NIF número G-28029007, que acepta representada por Don Francisco Sanchez Moreno, mayor de edad, vecino de Granada, con DNI 24.042.704-M, que resulta facultado en virtud de la escritura de poder otorgada ante el Notario de Madrid Don Gerardo Muñoz de Dios, el día 31 de Mayo de 2006, inscrita en el citado Registro Mercantil, y que a juicio del Notario autorizante del titulo que se inscribe la



C.S.V. : 2180171257CC8F50

encuentra con facultades representativas suficientes.- La hipoteca se constituye conforme a las siguientes cláusulas: **CLÁUSULAS FINANCIERAS.** PRIMERA.- CAPITAL DEL PRESTAMO. Primero.- El préstamo que la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid ha concedido a Doña Begoña Perez Carrillo y Don Ivan Rojas Santamartina, este con DNI. numero 74.673.683-C, en adelante la parte prestataria, asciende a un capital de OCHENTA Y CUATRO MIL EUROS. La parte prestataria consiente expresamente en que se aplique total o parcialmente el importe del préstamo al pago de cualquier débito vencido que tuviera pendiente con la Caja de Madrid. La parte prestataria está expresamente obligada a invertir el importe del préstamo en la finalidad para la que se le ha concedido, de conformidad con los términos de la oferta vinculante.- Segundo.- La suma prestada se confiesa recibida por la parte prestataria mediante abono en la cuenta ahorro que se indica en esta cláusula. SEGUNDA.- AMORTIZACIÓN. Primero.- La duración del préstamo será de **240 meses** contados desde la fecha de otorgamiento de la escritura, es decir, 23 de Abril de 2008. Segundo.- El préstamo se reembolsará a la Caja mediante el pago por meses vencidos, de 240 cuotas de 554,37 euros, cada una, comprensivas de capital e intereses, computándose los meses a partir de la firma de la escritura que motiva este asiento. Las cuotas a pagar se revisarán en los sucesivos periodos de tipos de interés, en función de la actualización del tipo de interés para el periodo del que se trate, de acuerdo con lo pactado en esta escritura. En caso de que en cualquiera de los meses de vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá como fecha de vencimiento el último día del mes, sin que ello suponga modificación alguna de las fechas posteriores de vencimiento. Los pagos que deba efectuar la parte prestataria en razón de lo convenido en este contrato, se adeudarán en la cuenta designada por la parte prestataria al tiempo de la solicitud de la presente operación a la Caja. Tercero.- La parte prestataria o deudora podrá hacer, en cualquier momento, sin limitación de cuantía, pagos anticipados a cuenta del capital prestado que producirán, a su elección, el efecto de reducir la cuota de amortización pactada o la reducción del plazo de amortización. Si no optase expresamente en el momento del pago anticipado, éste se aplicará a reducir el plazo de amortización.- Los pagos anticipados producirán el efecto de descargo de intereses. TERCERA.- INTERESES ORDINARIOS. Primero.- La cantidad prestada devengará un interés nominal del **cinco por ciento anual**, con carácter variable durante toda la vida del préstamo, con arreglo a lo indicado en la cláusula tercera bis. Segundo.- El cálculo del importe total de los intereses devengados en cada periodo de liquidación se efectuará de acuerdo con la fórmula que se establece en esta cláusula.- Tercero.- A los efectos del cálculo de interés, y si éste se efectuase por días, se computarán los trescientos sesenta y cinco días del año. TERCERA BIS.- TIPO DE INTERES VARIABLE. Primero.- El tipo de interés pactado se determinará por periodos semestrales, contados desde la fecha de firma del presente contrato, siendo durante el primer semestre, el que figura en el primer apartado de la cláusula financiera tercera. Para los semestres sucesivos, el tipo a aplicar será la "REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO" o media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes del tipo de contado publicado por la Federación de Banca 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 EURIBOR, vigente en el momento de la revisión, sin redondeo, **incrementado en 0,95 puntos** porcentuales. El referido tipo se publica oficialmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado. En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico periodo de tiempo, con



C.S.V. : 2180171257CC8F50

carácter supletorio, el tipo activo de referencia de las Cajas de Ahorro, vigente en el momento de la revisión, que igualmente el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E., con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto. Segundo.- A efectos del derecho real de hipoteca, hacen constar expresamente las partes que el interés de esta operación no podrá superar un **tipo máximo del TRECE POR CIENTO**, aunque experimente variación por las causas señaladas en los párrafos anteriores. Tercero.- Si fuese legalmente obligatorio, la Caja comunicará a la parte prestataria la variación del tipo de interés por correo, a partir del día siguiente del vencimiento de cada período de seis meses.- El nuevo tipo de interés se aplicará automáticamente con efectos del citado vencimiento una vez transcurrido el plazo de veinte días contados a partir de la fecha de dicha comunicación, sin que la parte prestataria haya manifestado oposición alguna en contra. La parte prestataria, en caso de oposición, tendrá derecho dentro del citado plazo de veinte días, a la cancelación de la operación al tipo vigente anterior a la variación operada. TERCERA BIS-1.- BONIFICACION DE CONDICIONES FINANCIERAS. Primero.- en razón a la política de la caja de ofrecer las mejores condiciones financieras a aquellos clientes con los que les une una relación de negocio más estrecha, la parte prestataria podrá beneficiarse de una bonificación de las condiciones financieras aplicables a la presente operación, en los términos y condiciones establecidos en la presente Cláusula Tercera Bis-1, si al tiempo de formalizar la presente operación, acredita que tiene contratados, de forma voluntaria, los productos comercializados por la Caja que se refieren a continuación. Segundo.- Si cualquiera de los Prestatarios, en la fecha de firma del presente contrato, tuvieran contratados con la Caja todos los productos que se detallan a continuación u otros equivalentes que, en el futuro, les puedan sustituir, la CAJA reducirá el margen o diferencial aplicable de conformidad con la Estipulación Tercera Bis, en 0,20%, mientras se mantengan las circunstancias que permiten la aplicación de este margen reducido o bonificado de acuerdo con el Apartado Cuarto siguiente. Para que la parte Prestataria pueda beneficiarse de la bonificación a que se refieren los párrafos anteriores, al tiempo de formalizar la presente operación, todos o cualquiera de los prestatarios, deberán tener contratados, voluntariamente, con la CAJA, los, siguientes productos o servicios comercializados por la CAJA: 1.- Domiciliación en cuenta abierta en la CAJA de la nómina, pensión o seguro de desempleo, o el pago de sus seguros sociales como trabajador autónomo. 2.- Domiciliación en cuenta abierta en la CAJA, de tres recibos de suministros de la clase que sean. A título meramente enunciativo y con carácter orientativo: luz, agua, gas., teléfono, cuotas de comunidad de propietarios. 3.- Disponer de tarjeta de crédito o de tarjeta de pago aplazado modalidad revolving, emitida por la CAJA. 4.- Tener contratado un seguro de los denominados del hogar de los comercializados por la CAJA sobre la vivienda hipotecada en garantía de la presente operación de préstamo. Tercero.- Para que la parte prestataria pueda beneficiarse de la bonificación del tipo de interés que le ofrece la CAJA, todos los productos a que se refiere el apartado segundo de esta Cláusula, deberán estar contratados en la fecha de firma de la presente Escritura y además: 1º) Se deben mantener contratados todos los productos o servicios por la parte prestataria durante toda la vigencia del préstamo, es decir, hasta su cancelación. 2º) La presente operación de préstamo deberá estar al corriente en el pago de las cuotas de amortización o cantidades debidas. El incumplimiento de las condiciones anteriores dará lugar a que la parte prestataria pierda la citada bonificación a las condiciones financieras aplicables, por lo que la CAJA procederá, de manera inmediata y desde el momento en que dejaron de cumplirse dichas condiciones para la bonificación



C.S.V. : 2180171257CC8F50

de condiciones de la presente operación, a la aplicación del tipo de interés pactado en la Cláusula Tercera o el resultante en cada período por aplicación de la Cláusula Tercera Bis. En consecuencia y en caso de que la parte PRESTATARIA volviera a reunir las condiciones que permite su aplicación con posterioridad al momento en que dejó de tener contratados alguno de los productos o servicios antes pactados, la CAJA no vendrá obligada a la aplicación de bonificación de condiciones prevista en esta Cláusula. Cuarto.- La denominación comercial de los productos o servicios anteriormente detallados, se establece sin perjuicio de que, en el futuro, alguno de ellos cambiara esta denominación o dejara de ser comercializado por la CAJA. En este caso, se entenderá automáticamente sustituido, quedando en consecuencia facultada la CAJA para su contratación, por el producto o servicio que la CAJA comercialice en sustitución de aquél, o aquel otro producto o servicio que, por su naturaleza, condiciones y prestaciones que ofrezca, guarde una mayor similitud con el dejado de comercializar. CUARTA.- COMISIONES. Primero.- La comisión de apertura será del 0,20 por ciento sobre el total del capital prestado, equivalente a la cantidad de 168 euros, a satisfacer por la parte prestataria de una sola vez en el momento de la entrega del capital prestado. Segundo.- Cualquier pago anticipado del capital del préstamo, llevará aparejado para la parte prestataria una comisión 0,50 por ciento, calculada sobre el importe reembolsado. Segundo-Bis. No obstante, en el supuesto de que en la presente operación concurren las circunstancias previstas en el artículo 7 de la Ley 41/2007, de 7 de Diciembre, en lugar de comisión por amortización anticipada, se percibirá por Caja Madrid, en las cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales, que se produzca, en concepto de comisión por DESISTIMIENTO una cantidad equivalente a la pactado anteriormente para la comisión por amortización anticipada que no podrá ser superior a: - Un 0,50 por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros de vida del préstamo.- Un 0,25 por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado anteriormente. Tercero.- En concepto de comisión de morosidad por los gastos habidos como consecuencia de la reclamación de posiciones deudoras a la parte prestataria, la Caja podrá percibir una comisión de treinta euros, que se devengará y liquidará en el momento de reclamarse el pago a la parte prestataria del recibo o recibos vencidos y no pagados y junto con el mismo. La presente comisión podrá ser percibida por la Caja cada vez que reclame a la parte prestataria uno o varios recibos vencidos y no pagados. CUARTA BIS.- TIPO DE INTERES ANUAL EQUIVALENTE. Primero.- A efectos informativos, se hace constar que el tipo anual equivalente de la operación de este contrato es del 5,23892%, de acuerdo a las reglas y desarrollos matemáticos a que se refiere la Circular 8/90 del Banco de España, B.O.E. de 20 de septiembre de 1.990 y 31 de diciembre de 1.993. Para el cálculo de la T.A.E. se ha considerado el tipo de interés establecido en la cláusula Tercera y el margen o diferencial aplicable de conformidad con la cláusula Tercera Bis 1. De acuerdo con lo previsto en la citada Circular 8/90, para el cálculo de la T.A.E. no se han considerado los siguientes elementos de coste que podría corresponder satisfacer, en su caso, a la parte prestataria en el marco y en las condiciones de exigibilidad que se prevén en la relación contractual: a).- Gastos que el cliente puede evitar en uso de las facultades que le amparen contractualmente y, en particular, gastos por transferencias de fondos; b).- Gastos a abonar a terceros, en particular: corretajes, gastos notariales, impuestos, gestoría, tasación, Registro; c).- Gastos por seguros o garantías, salvo las primas de seguros que tengan por objeto



C.S.V. : 2180171257CC8F50

garantizar a la entidad el reembolso del crédito en caso de fallecimiento, invalidez o desempleo de la parte prestataria y siempre que dicho seguro hubiera sido impuesto por la entidad como condición para conceder el crédito; d).- Gastos derivados de incumplimiento de condiciones contractuales por la parte prestataria y, en particular, costas procesales, honorarios de Abogado y Procuradores. e).- Comisión de disponibilidad. **QUINTA.-** GASTOS A CARGO DE LA PARTE PRESTATARIA. Primero. Se pactan como gastos que expresamente asume la parte prestataria, los siguientes: La parte prestataria queda obligada al abono de los gastos de tasación del inmueble, gastos de otorgamiento de la presente escritura, incluyendo la primera copia para la Entidad acreedora, los honorarios del Registrador para su inscripción, modificación, subsanación o cancelación, así como también los impuestos que por todos los conceptos se devenguen por razón del préstamo, y en caso de incumplimiento, satisfará las costas procesales que se originen, incluso los de cualquier tercería y los honorarios y derechos de letrado y procurador que intervengan en los procedimientos correspondientes. Se obliga igualmente al pago de los gastos que origine el seguro de incendios sobre la finca o fincas hipotecadas, obligándose asimismo a que la póliza del seguro quede en poder de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, durante la vigencia del préstamo, conforme al parrafo tercero de la cláusula hipotecaria cuarta. La Caja queda formal e irrevocablemente autorizada por la parte prestataria para realizar los tramites necesarios con objeto de llevar a cabo la inscripción en el Registro de la Propiedad de la presente escritura y de los documentos previos y complementarios que fueran precisos para la inscripción de esta escritura a través de un gestor Administrativo, siendo por cuenta y cargo de la parte prestataria los gastos, honorarios, tributos que se ocasionen o devenguen por tal motivo y por la inscripción de la escritura correspondiente. **SEXTA.-** INTERESES DE DEMORA. Primero.- En caso de demora, sin perjuicio de la resolución prevista en la estipulación correspondiente de esta escritura, satisfará la parte prestataria o deudora un interés nominal *superior en cuatro puntos* al tipo vigente en el momento del pago, sobre las cantidades adeudadas por todos los conceptos. Segundo.- Los intereses ordinarios y demás pagos legítimos que sean consecuencia de este contrato, se considerarán capital, en su totalidad, desde que se produzca la morosidad. Los intereses moratorios liquidados y no satisfechos podrán capitalizarse por trimestres naturales vencidos, a los efectos del cómputo de dichos intereses en lo sucesivo, de conformidad con el artículo 317 del Código de Comercio. Se entenderá constituido en mora la parte prestataria o deudora por el mero hecho de dejar desatendido uno cualquiera de los pagos a que esté obligada, sin necesidad de aviso previo ni requerimiento especial alguno. **SEXTA BIS.-** RESOLUCION ANTICIPADA POR LA ENTIDAD DE CREDITO. Primero.- El préstamo se considerará vencido y consiguientemente resuelto por el concurso o quiebra de la parte prestataria o por incurrir en cualquier causa de resolución establecida en derecho. Segundo.- Igualmente, el préstamo se considerará vencido y consiguientemente resuelto y la Caja podrá ejercitar las acciones de todo tipo, incluso judiciales y de ejecución que correspondan frente al Prestatario y demás obligados en razón del presente contrato o como consecuencia de las garantías prestadas a favor de la CAJA, que podrá reclamar las cantidades adeudadas, tanto vencidas como pendientes de vencer, con sus intereses incluso los de demora, gastos y costas procesales en los que se incluirán los honorarios de Letrado y derechos de Procurador, en los casos siguientes: a) La falta de pago de una cuota cualquiera de amortización incluidos todos los conceptos que la integran, solicitando expresamente las partes la constancia de este pacto en los libros del Registro de la Propiedad. b) El impago de un recibo de contribución o impuesto que grave la finca o fincas



hipotecadas, aún cuando el recibo de contribución haya sido pagado por la Caja, adelantando las cantidades precisas. La CAJA, en el caso de que haya adelantado el pago del recibo, podrá exigir el reembolso de las cantidades anticipadas y sus intereses, al tipo pactado en este contrato, más el correspondiente recargo por demora previsto en el mismo. Igualmente se producirán los mismos efectos cuando se trate del impago de una prima de seguro de incendios o de todo riesgo a la construcción. d) La existencia registrar de cargas o derechos de cualquier clase, con rango preferente al de la hipoteca que se constituye en esta escritura. e) Incendio de la finca o fincas hipotecadas si resultaran destruidas en la cuarta parte de su valor o deterioro de la misma, también en la cuarta parte de su valor (en ambos casos según el dictamen pericial de los técnicos de la Sociedad que tasó la finca), por cualquier otra circunstancia dependiente o no de la voluntad de su dueño, o expropiación forzosa por cualquier causa de la finca o fincas hipotecadas. A estos efectos, la parte prestataria apodera irrevocablemente a la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, para percibir directamente de los obligados a ello, el importe de las indemnizaciones de todo tipo que sean procedentes por dichas causas y aplicarlas a la cancelación del préstamo y pago de las cantidades debidas a la Entidad prestadora, la cual entregará el sobrante a quien tuviere derecho al percibo de la indemnización. f) Arrendamiento de la finca o fincas que se hipotecan por renta que no cubra la cuota de amortización más los gastos o impuestos que la graven y la percepción de rentas anticipadas. Tercero.- La Caja queda expresamente facultada para adeudar en cualquiera de las cuentas que la parte prestataria y, en su caso, la parte fiadora, tengan abiertas en Cajamadrid, el importe de las cantidades debidas por cualquier concepto derivado de este contrato, pudiendo, asimismo, compensar en cualquier momento, en las cantidades concurrentes, el importe de la deuda con cualquier derecho de cobro, depósito o activo financiero de cualquier índole de los cuales aquellos fueran titulares, y ello con independencia de la fecha de vencimiento de los mismos que, a estos efectos, queda facultado a anticipar la Caja. Con el mismo fin, la Caja podrá enajenar cualesquiera de los títulos, valores o efectos que en el mismo se hallaren depositados pertenecientes a la parte prestataria, a la hipotecante o a sus fiadores, en su caso, para lo cual éstos confieren a la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid mandato irrevocable, con facultad de sustitución, para la venta y cancelación anticipada de los depósitos. Este mandato no podrá ser revocado a menos que se hubieran satisfecho a la Caja. Asimismo, el prestatario acepta expresamente el que la Caja pueda aplicar para la amortización de las cantidades adeudadas por cualquier concepto, los importes que el mismo tuviera a su favor en otras cuentas abiertas en la Caja y asimismo autoriza expresamente a la Caja para que, con respecto a los valores de todas clases que estén depositados por el prestatario, la misma pueda proceder a su venta, y amortice, con el importe de dicha enajenación bien parcial o bien totalmente, las cantidades que resulten adeudadas a la Caja por este contrato o por cualquier otra operación concertada con la misma. **CLAUSULAS HIPOTECARIAS: PRIMERA.- CONSTITUCION DE LA HIPOTECA.** Sin perjuicio de la responsabilidad personal, solidaria e ilimitada de la parte prestataria, en garantía de la obligación principal de la amortización del préstamo que se formaliza en la presente escritura, DOÑA BEGOÑA PEREZ CARRILLO, constituye hipoteca a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, que la acepta, sobre esta finca, **la cual queda respondiendo de la suma de OCHENTA Y CUATRO MIL EUROS DE PRINCIPAL; dieciocho meses de intereses remuneratorios al tipo del cinco por ciento, salvo modificación pactada, de acuerdo con los términos del contrato; y de veinticuatro meses de intereses moratorios al tipo de los**



C.S.V. : 2180171257CC8F50

que resulta establecido para su cálculo en la estipulación sexta, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite del 13 por ciento, y de la cantidad de DOCE MIL SEISCIENTOS EUROS que se estipulan para costas y gastos. SEGUNDA.- EXTENSION DE LA HIPOTECA. La hipoteca se extenderá a cuanto establecen los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y 215 del Reglamento. A la extensión de la hipoteca a dichos bienes, podrá renunciar expresamente la parte acreedora al solicitar la subasta de la finca ante el Juzgado que conozca del procedimiento. TERCERA.- ACCIONES HIPOTECARIAS. Para el ejercicio de las acciones judiciales que procedan derivadas del presente contrato, incluso en el caso de ejecución, dado que la cantidad prestada es líquida desde su origen, bastará que a la demanda se acompañe original del presente contrato con las formalidades exigidas en la Ley, en su caso las que se requieran especialmente a efectos de seguir acción ejecutiva, bien sea la ordinaria o especial sobre bienes hipotecados, todo ello con el fin de reintegrarse la CAJA del principal, intereses y comisiones, más los gastos y costas, que se originen en el procedimiento. Sin que se pierda esa naturaleza real y la preferencia que conlleva, por así convenirle expresamente las partes, la CAJA podrá presentar liquidación por ella practicada para determinar la deuda, haciéndose constar por el fedatario que intervenga a su requerimiento, que la cantidad exigible resulta de la liquidación efectuada por la Caja y que la misma se ha practicado en la forma pactada por las partes en este contrato. A efectos de la ejecución hipotecaria las partes intervinientes **TASAN** la finca hipotecada, como precio de la misma a fin de que sirva de tipo en la subasta, en la cantidad de CIENTO TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON VEINTINUEVE CENTIMOS.- A su vez, la parte deudora y, en su caso, hipotecante, fija como **DOMICILIO** para la práctica de requerimientos y notificaciones, la misma finca que se hipoteca. CUARTA.- En caso de ejecución la CAJA podrá solicitar que se le confiera la Administración o Posesión Interina de la finca hipotecada. La Caja percibirá en dicho caso, las rentas vencidas y no satisfechas y los frutos, rentas y productos pos-teriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito. Durante la vigencia del presente contrato, el prestatario quedará comprometido a hallarse al corriente en el pago de las contribuciones e impuestos que graviten sobre la finca hipotecada. En caso de quedar desatendidos estos pagos fiscales, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, podrá efectuarlos de manera directa por cuenta del prestatario, sin perjuicio de la resolución que se estipula en este contrato. Asimismo, el prestatario deberá tener asegurada la finca con una póliza de incendios, subrogando a ésta como beneficiaria del seguro y satisfaciendo en su respectivo vencimiento las primas de dicho seguro, que en el caso de ser desatendidas, podrá ser efectuado su pago por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, en la misma forma y manera que los pagos de las contribuciones e impuestos.- QUINTA.- 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 anteriormente pactados y, muy especialmente, la falta de pago de una cualquiera de las cuotas de amortización del préstamo; impago de contribuciones e impuestos o de las primas de los seguros. 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 de CIENTO TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON VEINTINUEVE CENTIMOS. A efectos de la práctica de requerimientos



C.S.V. : 2180171257CC8F50

y notificaciones, señala la parte deudora el correspondiente a la finca hipotecada. A efectos de la venta extrajudicial a que se refiere esta estipulación, el deudor designa como mandatario para que le represente, en su día, en la venta de la finca, a la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, en la persona de cualquiera de sus apoderados facultades por ella para otorgar escrituras de compraventa. todos los gastos de cualquier clase o naturaleza 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. SEXTA.- TRANSMISIONES DE LA FINCA HIPOTECADA. En sucesivas transmisiones, los adquirentes de las fincas a que se refiere esta escritura, podrán subrogarse en la parte del préstamo e hipoteca en la que de conformidad con la misma, resulte gravada la vivienda adquirida. La subrogación, que llevará aparejada el cambio de titularidad de los recibos que se expidan a partir de su notificación, no surtirá efecto hasta tanto se presente en la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid testimonio notarial del título de propiedad de la vivienda debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad. La Caja, en todo caso, podrá denegar la subrogación en la parte de préstamo con la que resulta gravada la finca, sin necesidad de justificación alguna. Si a pesar de lo indicado se llevara a cabo la venta, deberá procederse a la cancelación del préstamo.- En su virtud INSCRIBO a favor de la entidad **"CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID"** su derecho de hipoteca sobre esta finca, así como **el vencimiento anticipado** de la misma por impago de alguna de sus cuotas.- Así resulta del Registro; y de una primera copia de la escritura autorizada el veintitres de Abril de dos mil ocho, por el Notario de Granada, Don Alfonso Carlos Orantes Rodríguez, que por telefax fué presentada a las 11'54 horas del mismo día de su otorgamiento, bajo el asiento 1.478 del Diario 59. Archivada la carta de pago de la autoliquidación.- Granada, a veintiocho de Mayo de dos mil ocho."

La hipoteca de la inscripción CUARTA, ha sido ampliada y modificada por la inscripción SEXTA, practicada con fecha 20 de septiembre de 2010 mediante escritura otorgada el día 13 de agosto del mismo año ante el notario de Granada, Don Afonso Carlos Orantes Rodríguez, número 1674 de protocolo, cuyo contenido literal es el siguiente:

"URBANA descrita en la inscripción 1ª, complementada por la 4ª. Sin arrendar. **GRAVADA** con los derechos de tanteo y retracto que se indican en la inscripción 1ª, con la prohibición de disponer que consta al margen de la 1ª, con la hipoteca de la inscripción 4ª, que se amplía y modifica por la presente, y con la afección vigente al margen de la inscripción 3ª y con las afecciones al margen de las inscripciones 4ª y 5ª, y se halla a fecta a las responsabilidades derivadas de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial. DOÑA BEGOÑA PÉREZ CARRILLO, mayor de edad, soltera, vecina de Granada, con domicilio en calle Alcalá la Real, número 102, portal 6, 1º A, y con D.N.I. 74.666.929 M, dueña de esta finca, según su inscripción 3ª, y la entidad mercantil CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID, domiciliada en Madrid, Plaza de Celenque, 2, inscrita en el Registro Mercantil y con C.I.F., número G 28029007, titular de dicha hipoteca, según la inscripción 4ª, que actúa representada por DON FRANCISCO SÁNCHEZ MORENO, mayor de edad y con DNI número 25.042.704 M, facultado en la escritura otorgada el día 31 de mayo de 2006 ante el Notario de Madrid Don Gerardo Muñoz de Dios, inscrita en el Registro Mercantil y de la que el Notario autorizante del título que se inscribe ha tenido a la vista copia de la misma, considerando, a su juicio, suficientes las facultades



C.S.V. : 2180171257CC8F50

representativas acreditadas para el acto o contrato a que el mismo título se refiere, **amplían y modifican** dicha hipoteca con arreglo a las estipulaciones del contenido literal siguiente: PRIMERA. Acuerdo novatorio: Con efectos a contar desde la firma de la escritura que origina este asiento, el préstamo garantizado con dicha hipoteca es objeto de novación con efectos meramente modificativos por el deudor prestatario y CAJA MADRID, en los términos que más adelante se expresarán. SEGUNDA. Novación por ampliación del capital del préstamo: 2.1. CAJA MADRID concede y hace entrega a la titular de esta finca y a Don Iván Rojas Santamartina, mayor de edad y con DNI/NIF 74.673.683 C, en adelante el CLIENTE o PRESTATARIO, de la cantidad de CUATRO MIL DOSCIENTOS ONCE EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS 4.211,65 €, importe en que se amplía el préstamo en su día concedido, mediante su abono, en uno o varios ingresos, en la cuenta abierta a nombre del CLIENTE para la domiciliación de los pagos del préstamo. La entrega y abono de los fondos se efectúa con fecha de valor del día de la firma de la operación, que es también la fecha de efectos de la escritura que origina este asiento. En esta fecha se procede por parte de CAJA MADRID a adeudar en la cuenta del CLIENTE los intereses devengados desde la última cuota de amortización facturada. EL CLIENTE reitera su compromiso de devolver el capital del préstamo pendiente de amortizar que asciende a OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS 81.498,84 € y a satisfacer los intereses y demás pagos legítimos y a cumplir todas las obligaciones establecidas en la escritura que origina este asiento y en la Escritura de Préstamo Hipotecario. 2.2. Del importe del capital ampliado, la cantidad de SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS 798,84 € es entregada por CAJA MADRID a la parte prestataria mediante abono en su cuenta corriente, quien a su vez lo ingresa o transfiere a una cuenta especial de depósito irregular, condicionado y sin interés, abierta a su nombre en la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, para asegurar la suficiencia legal y económica de la garantía establecida y especialmente el pago de los intereses y capital correspondientes al período de carencia, según se define este período mas adelante. El capital ingresado en la cuenta especial no devengará intereses a favor de CAJA MADRID hasta que no sea efectivamente dispuesto. En todo caso, CAJA MADRID queda irrevocablemente facultada para retener, totalmente, la suma depositada en la referida cuenta en tanto no resulte acreditado el total cumplimiento por la parte depositante y prestataria de las obligaciones a su cargo que le permiten disponer, totalmente de dicha suma. Por consiguiente, ni el depositante, ni nadie en su nombre ni en el ejercicio de sus derechos, podrán disponer del importe depositado, que no devengará interés alguno a su favor, si no cumple las condiciones a las que queda sujeta su disponibilidad. Los derechos y obligaciones del titular de la cuenta especial de depósito, tanto si se hallan disponibles como indisponibles, no podrán ser cedidos ni transmitidos a terceras personas, por título alguno, sin consentimiento expreso y escrito de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid. 2.3. A efectos de la disposición de fondos con cargo a la cuenta especial de depósito, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid no se responsabiliza de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse por cambio, extinción o modificación de la personalidad de la parte prestataria o sus mandatarios, si previamente no le han sido comunicados de forma fehaciente. Cumplidos los requisitos que se establecen para la disposición de los fondos de esta cuenta especial de depósito, será prueba bastante de su disposición la documentación acreditativa de su ingreso en la cuenta corriente/libreta a la vista abierta a nombre de la parte prestataria en CAJA MADRID para la domiciliación de los pagos del préstamo, a que antes se ha hecho referencia en el apartado segundo y el pago correspondiente a la



C.S.V. : 2180171257CC8F50

cuota extraordinaria correspondiente a las cantidades devengadas durante el periodo de carencia, según se define a continuación. El prestatario está expresamente obligado a invertir el importe del préstamo en la finalidad para la que se le ha concedido, de conformidad con los términos de su solicitud. TERCERA. Novación de otras condiciones: De conformidad con la exposición las partes acuerdan la modificación de las siguientes condiciones financieras: 1. Novación modificativa de tipo de interés: Las partes proceden a modificar la estipulación de la Escritura de Préstamo Hipotecario donde quedó pactado el tipo de interés aplicable, con efectos a partir de la fecha expresada en la Estipulación anterior, en los siguientes términos: A partir de la fecha de efectos de la escritura que origina este asiento la cantidad prestada devengará un **interés nominal del 3,29% anual**, que será fijo durante los DOCE primeros meses, contados desde la fecha expresada en la Estipulación Anterior. Una vez transcurrido el período indicado en el párrafo anterior de esta estipulación, el tipo de interés pactado, se determinará por periodos semestrales. El tipo a aplicar en el correspondiente período de interés, será la "Referencia Interbancaria a un Año" o media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación de Banca 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 **EURIBOR**, vigente en el momento de la revisión, sin redondeo, incrementada en **2 puntos** porcentuales eliminando el sexto decimal. El referido tipo se publica oficialmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado. La mención a que cualquiera de estos valores redondeo o margen es cero supone la no aplicación de los mismos a la hora de determinar el tipo de interés aplicable. Así mismo, el tipo resultante aplicable a cada periodo no podrá ser inferior al valor del índice definido en el párrafo anterior en el momento de cada revisión. En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico período de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, de Cajas de Ahorro, vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, vigente en el momento de la revisión, con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto. Si fuera legalmente obligatorio, CAJA MADRID comunicará al CLIENTE la variación del tipo de interés por correo, a partir del día siguiente del vencimiento de cada periodo de tipo de interés. El nuevo tipo de interés se aplicará automáticamente con efectos del citado vencimiento una vez transcurrido el plazo de veinte días contados a partir de la fecha de dicha comunicación, sin que el CLIENTE haya manifestado oposición alguna en contra. El CLIENTE, en caso de oposición, tendrá derecho dentro del citado plazo de veinte días, a la cancelación de la operación al tipo vigente anterior a la variación operada. Las partes contratantes dan su expresa conformidad y consentimiento a la modificación de las condiciones financieras pactadas en los párrafos anteriores. La **TAE** del préstamo hipotecario, una vez pactada, según la presente estipulación, la modificación de las condiciones del tipo de interés, es del **3,33034%**, calculada de acuerdo con las Circulares vigentes del Banco de España 8/90 BOE de 20.09.90, 13.12.93 y 13. 03.96, y podrá variar por efecto de las revisiones del tipo de interés pactadas en este contrato. A efectos del derecho real de hipoteca, hacen constar expresamente las partes, que el interés de esta operación no podrá superar, en perjuicio de terceros, el tipo máximo establecido en la Escritura de Préstamo Hipotecario, aunque



C.S.V. : 2180171257CC8F50

experimente variación por las causas señaladas en los párrafos anteriores.

2. Alteración del plazo pactado: Con alteración del plazo pactado en la escritura del préstamo hipotecario de la que trae causa la presente operación de novación, expresamente se pacta que **la duración máxima de este préstamo será de TRESCIENTOS SETENTA Y DOS meses**, a contar desde la fecha de efectos de la escritura que origina este asiento, realizando el CLIENTE la amortización del mismo en la forma que se pacta seguidamente. Con efectos a contar desde la fecha de efectos de la escritura que origina este asiento, el CLIENTE y CAJA MADRID, accediendo a lo solicitado por el CLIENTE, acuerdan establecer la modificación del método o sistema de amortización que pasará a ser de cuotas constantes de amortización, comprensivas de capital e intereses, contemplando un período inicial de 12 meses de carencia en la amortización de capital, contados a partir de la referida fecha de efectos. Durante el período de carencia el capital prestado devengará intereses por importe de MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS 1.856,10 €, cuyo pago se satisfará por el CLIENTE a CAJA MADRID mediante DOCE cuotas comprensivas exclusivamente de intereses, de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS 154,67 € cada una, con periodicidad mensual y con vencimiento a partir de la fecha de efectos. El abono de los intereses devengados durante este período se atenderá con el saldo depositado en la cuenta especial de depósito. Las cantidades no dispuestas del saldo de la cuenta especial de depósito al vencimiento del período de carencia se destinarán a la reducción del capital del préstamo. El capital pendiente de amortizar al vencimiento del período de carencia, entrará en amortización al vencimiento del período de carencia y se reembolsará a CAJA MADRID mediante el pago por meses vencidos, de **TRESCIENTAS SESENTA cuotas**, de comprensivas de capital e intereses, calculadas de acuerdo con el sistema de amortización, cuya fórmula se recoge en el contrato, computándose los meses a partir del término del período de carencia. Estas cuotas permanecerán constantes en su cuantía hasta que se modifique el tipo de interés, o se efectúen pagos anticipados del capital prestado. A partir de la primera modificación del tipo de interés que en virtud de lo pactado deba aplicarse al préstamo, así como en las sucesivas modificaciones de aquél, se procederá recalcular la cuota a pagar por el prestatario, aplicando la misma fórmula anterior y considerando el capital pendiente de amortizar, el plazo pendiente y el tipo de interés que resulte aplicable en cada momento. A efectos informativos la cuota de amortización al vencimiento del período de carencia, calculadas en base al capital pendiente de amortizar a la fecha de firma de la escritura que origina este asiento y al tipo de interés inicial, serán de TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS 356,49 € cada una para el primer período de interés. Las cuotas a pagar se revisarán para sucesivos períodos de interés, en función de la actualización del tipo de interés para el período de que se trate. En caso de que en cualquier de los meses de vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá como fecha de vencimiento el último día del mes, sin que ello suponga modificación alguna de las fechas posteriores de vencimiento. El CLIENTE podrá efectuar, en la fase de carencia, entregas a cuenta del capital prestado que se destinarán a la amortización del capital dispuesto.

3. Otras condiciones financieras del préstamo: Las partes proceden a actualizar las comisiones aplicables a la presente operación de préstamo:

a. Comisión reclamación posiciones deudoras: CAJA MADRID podrá percibir del CLIENTE o, en su caso, del/de los Fiador/es, una comisión de TREINTA Y DOS EUROS 32,00 € para compensar los gastos de gestión de impagados que se reclamen. Esta comisión se devengará en cada cuenta o contrato y por cada posición deudora vencida, originada por cualquier tipo de asiento, ejecución de garantía, amortizaciones,



C.S.V. : 2180171257CC8F50

cuotas, intereses, comisiones o cualquier otro asiento. Esta comisión se devengará en el momento de reclamarse el pago al deudor y se aplicará una sola vez, aunque la posición deudora se prolongue más de un período de liquidación. b. Comisión Modificación Condiciones: En concepto de modificación de condiciones se devengará a favor de CAJA MADRID una comisión del 0,5%, calculada sobre el capital pendiente de amortizar a la fecha de la presente modificación. c. Comisión Amortización anticipada/Desistimiento: El CLIENTE o deudor podrá hacer, en cualquier momento y sin limitación de cuantía, pagos anticipados a cuenta del total capital prestado que producirán, a su elección, el efecto de reducir la cuota de amortización pactada o la reducción del plazo de amortización. Si no optase expresamente en el momento del pago anticipado, este se aplicará a reducir el plazo de amortización. Los pagos anticipados producirán el efecto de descargo de intereses. Cualquier pago anticipado del capital del préstamo, se aplicará llevará aparejado para el CLIENTE el pago de una comisión por amortización anticipada total o parcial del 0,5%, calculada sobre el importe reembolsado. En el supuesto de que en la presente operación concurren las circunstancias previstas en el artículo 7 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, en lugar de comisión por amortización anticipada, se percibirá por CAJA MADRID en las cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales que se produzcan, en concepto de compensación por desistimiento, una cantidad equivalente a la pactada anteriormente para la comisión por amortización anticipada, que no podrá ser superior a: Un 0,50% del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo. Un 0,25% del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado anteriormente. CUARTA. **Ampliación de la responsabilidad hipotecaria:** Como consecuencia de la ampliación del préstamo, las partes modifican la responsabilidad hipotecaria pactada en la Escritura de Préstamo Hipotecario, procediendo a ampliar la responsabilidad hipotecaria en SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS 6.759,70 €, de los cuales CUATRO MIL DOSCIENTOS ONCE EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS 4.211,65 € corresponden a principal; OCHOCIENTOS VEINTIUN EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS 821,27 € corresponden a DIECIOCHO mensualidades de intereses ordinarios y Euros MIL NOVENTA Y CINCO EUROS CON TRES CÉNTIMOS 1.095,03 € corresponden a 24 mensualidades de intereses moratorios, que han sido calculados en ambos casos respecto del principal ampliado al tipo máximo del 13%, establecidos a efectos hipotecarios; y SEISCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS 631,75 €, corresponden a costas y gastos. En consecuencia, para mayor claridad, **la responsabilidad total por la que queda respondiendo la finca hipotecada tras la ampliación del préstamo, es la siguiente:** 1 Responsabilidad por principal: OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS ONCE EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS 88.211,65 €. 2 Responsabilidad por intereses ordinarios: DIECIOCHO mensualidades a un tipo del 3,29%, salvo, en su caso, modificación pactada, de acuerdo con los términos del contrato y sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el límite máximo del 13%. 3 Responsabilidad por intereses de demora: VEINTICUATRO mensualidades al tipo pactado en la Escritura de Préstamo Hipotecario y sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el límite máximo del 13%. 4 Responsabilidad por costas y gastos: TRECE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS 13.231,75 €. 5 Valor a efectos de subasta: CIENTO TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS 132.825,29 €. QUINTA. El CLIENTE queda obligado a satisfacer los gastos de otorgamiento, suplidos e impuestos derivados de la escritura que origina este asiento, incluyendo la primera copia para la



C.S.V. : 2180171257CC8F50

Entidad acreedora y los honorarios del Registrador para la inscripción de la novación modificativa. CAJA MADRID queda autorizada para encargar, por cuenta del CLIENTE, a un Gestor Administrativo la realización de los trámites necesarios para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura que origina este asiento y de los documentos previos y complementarios que fueren precisos a tal fin, actuando CAJA MADRID en dicho encargo como mera intermediaria y no asumiendo responsabilidad alguna. Serán de cargo del CLIENTE todos los gastos, honorarios y tributos que se devenguen con motivo del otorgamiento de la escritura que origina este asiento y de su inscripción en el Registro de la Propiedad. A los solos efectos de obtener la inscripción de la escritura que origina este asiento, el CLIENTE apodera a CAJA MADRID para que comparezca en su nombre y otorgue los documentos complementarios que fueran necesarios con tal fin, incluso eventuales escrituras de subsanación o rectificación que pudieran ser necesarias. SEXTA. El CLIENTE solicita del Sr. Notario autorizante que expida la primera copia de este instrumento con fuerza ejecutiva y a favor de Caja Madrid. Al mismo tiempo, presta su consentimiento para que las segundas copias que de dicha escritura pueda solicitar la Caja de Madrid, incluso parciales, tengan carácter ejecutivo y así se hace constar en la nota de expedición de las mismas. Se solicita del Sr. Notario autorizante de esta escritura y del Sr. Registrador de la Propiedad que haya de practicar la oportuna inscripción de la novación modificativa del préstamo hipotecario a que se refiere esta escritura, que apliquen sus respectivos aranceles de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo. Asimismo se solicita la aplicación de los beneficios fiscales correspondientes previstos en la normativa que resulta de aplicación. Conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 19 de Diciembre de 2009, se han considerado como nulas las siguientes cláusulas contractuales, las cuales, en caso de estar incluidas en este asiento por transcribirse del título presentado, carecerán de validez, de conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la Ley General de Consumidores y Usuarios y el artículo 147 del Reglamento Notarial: A Las que se remiten a otros documentos diferentes al título que se inscribe, para determinar gastos por administración o mantenimiento, así como a la indicación de estar las tarifas de comisiones y gastos repercutibles a disposición del cliente en la oficina de la entidad financiera. B Las que renuncian expresamente a su fuero personal, sometiéndose a otro diferente. C Los pactos de repercusión de costas y gastos judiciales e inclusión de las mismas en la responsabilidad hipotecaria. D Las que de un modo genérico, no de una forma clara, concreta y sencilla, prevean la compensación de la deuda con otras cuentas de efectivo o valores en la misma entidad, y que el prestatario tenga o pueda tener como titular indistinto. E Las que consideran el vencimiento anticipado en los casos siguientes: incumplimiento de cualquier obligación contraída en el contrato, incluso las accesorias. Disminución de solvencia por cualquier causa. No inscripción de la garantía. F Referentes a la prohibición de arrendar posteriormente la finca hipotecada, excepto que se trate de vivienda, salvo que se concrete un baremo que corrija la disminución de valor que el arrendamiento puede ocasionar. G Las referentes a la prohibición o limitación de la facultad de enajenar el bien hipotecado. H Las que hacen referencia a la exención del deber de comunicar la cesión del préstamo por parte de la entidad. Con excepción de las cláusulas que hagan referencia a los apartados anteriores, mantiene plena validez el total contenido del título que origina este asiento. En su virtud, inscribo a favor de la entidad **CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID**, su título de ampliación y modificación de la hipoteca constituida en la inscripción 4ª de esta finca, con excepción de las cláusulas cuya nulidad ha sido



C.S.V. : 2180171257CC8F50

declarada en virtud de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 19 de Diciembre de 2009, en los términos expresados. Así resulta del Registro y de una primera copia de la **escritura autorizada por el Notario de GRANADA, DON ALFONSO CARLOS ORANTES RODRÍGUEZ, el trece de Agosto del año dos mil diez, número 1674/2.010 de protocolo**, que ha sido presentada a las nueve horas del día diecisiete de Agosto del año dos mil diez, según el asiento 354 del diario 66. Pagado el Impuesto por autoliquidación y archivada la carta de pago. Granada a veinte de Septiembre del año dos mil diez".

La hipoteca de la inscripción CUARTA, AMPLIADA Y MODIFICADA POR LA SEXTA, ha sido nuevamente ampliada y modificada por la inscripción SÉPTIMA, practicada el día 19 de Febrero de 2.015, en virtud de escritura autorizada por la Notario de Maracena, Doña María Soledad Gila de la Puerta, el día 4 de Noviembre de 2.014, número 2016 de protocolo, cuyo contenido literal es el siguiente:

"URBANA: Descrita en las inscripciones 1ª complementada por la 4ª. **REFERENCIA CATASTRAL**. Es la siguiente 5183501VG4158C0008ZR. **GRAVADA** con los derechos de tanteo y retracto que se indican en la inscripción 1ª, con la prohibición de disponer que consta a su margen y la hipoteca de la inscripción 4ª, ampliada y modificada por la 6ª y que es objeto de ampliación y modificación por la presente. **AFECTA** a las obligaciones derivadas de la legislación de Viviendas de Protección Oficial. Doña Begoña Perez Carrillo, soltera, es dueña de esta finca según la inscripción 3ª, y junto con la entidad acreedora Bankia, S.A., actual denominación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, con domicilio en Valencia, calle Pintor Sorolla numero 8, con C.I.F A 14010342, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 11.883, folio 173, sección 8, hoja M 186664, según consta acreditado en el Registro, quien actúa representada por Gestores Administrativos Reunidos, S.A., con domicilio en Madrid, calle General Yagüe nº 20, 1º y con C.I.F. A 79/965331, en virtud del poder otorgado en Madrid el día 10 de Mayo de 2.011 ante el Notario Don Ignacio Paz Ares Rodriguez, nº 719 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la Hoja M 186664 inscripción 151ª, quien a su vez, actúa representada por Doña María Elena Martinez Montoro, vecina de Granada, con D.N.I. número 44.251.047 J, facultada en virtud del poder otorgado el 18 de Mayo de 2.011 ante el Notario de Madrid, Don Joaquin M. Rovira Perea, nº 781 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la Hoja M 29666 inscripción 198ª, y que el Notario autorizante tiene a la vista copias autorizadas de las mismas y considera con facultades suficientes para este otorgamiento. Que fue realizada tasación de la finca hipotecada de conformidad con la normativa especial reguladora del Mercado Hipotecario, según consta acreditada en la Escritura de Préstamo Hipotecario a la que se incorporó certificado de tasación donde se consignó el valor de la finca que se estableció como valor a efectos de subasta y que permanece inalterado. Que ambas partes intervinientes, de común acuerdo, convienen en formalizar la presente escritura, otorgando a tal fin las siguientes, estipulaciones: **PRIMERA. Acuerdo novatorio**. Con efectos a contar desde la firma de la escritura, el préstamo hipotecario es objeto de novación con efectos meramente modificativos, por el deudor prestatario y BANKIA, en los términos que más adelante se expresarán. El CLIENTE manifiesta que ha sido debidamente informado, prestando su conformidad, a cuantos apuntes de cargo y abono sean precisos efectuar en la cuenta asociada al préstamo, a los efectos de dar cobertura operativa en los términos de la presente escritura, sin que los citados apuntes desvirtúen



C.S.V. : 2180171257CC8F50

ni modifiquen la presente operación. **PRIMERA BIS. Fecha de pago:** Primera opción: La fecha de pago es un día convenido se puede elegir entre el día 1 y el 28. El cliente elige como día para el pago de las cuotas de la presente operación, el día **DIEZ** del mes correspondiente al vencimiento de las cuotas periódicas de amortización o de interés, según corresponda. En consecuencia el cliente reembolsará a Bankia el préstamo mediante cuotas que vencerán con la periodicidad que corresponda conforme se pacta en el contrato computadas desde el primer día elegido por el cliente como fecha para pagos del préstamo a contar desde la fecha de firma de este contrato. Los intereses devengados entre la fecha de formalización y el primer día **DIEZ**, a contar desde la fecha de firma de este contrato, se liquidarán y satisfarán por el cliente en ese mismo día en un recibo único de intereses, al tipo de interés vigente según lo pactado en la escritura de préstamo hipotecario y en la presente escritura. Como consecuencia de lo pactado en esta estipulación, todas las referencias en la escritura a la fecha de efectos, se entenderán referidas a la fecha de pago según ha quedado definida en esta estipulación. Segunda opción: Fin de mes siempre paga en fin de mes, en función del mes y años bisiestos. El cliente elige como día para el pago de las cuotas de la presente operación, el último día de cada mes o fecha de pagos. En consecuencia el cliente reembolsará a Bankia el préstamo mediante cuotas de amortización o intereses, según proceda y con la periodicidad que corresponda conforme se pacta en el contrato y que vencerán el último día de cada mes. Los intereses devengados entre la fecha de formalización y el último día del mes correspondiente al mes de formalización del préstamo, se liquidarán y satisfarán por el cliente en ese mismo día en un recibo único de intereses, al tipo de interés vigente según lo pactado en la escritura de préstamo hipotecario y en la presente escritura. Como consecuencia de lo pactado en esta estipulación, todas las referencias en la escritura a la fecha de efectos, se entenderán referidas a la fecha de pago según ha quedado definida en esta estipulación. **SEGUNDA. Novación por ampliación del capital del préstamo:** De acuerdo con cuanto quedó expuesto, Bankia concede y hace entrega al cliente o prestatario de la cantidad de **6.436,13 €**, importe en que se amplía el préstamo en su día concedido y al que se hizo referencia en el apartado de cargas del expositivo, mediante su abono, en uno o varios ingresos, en la cuenta abierta en Bankia a nombre del cliente para la domiciliación de los pagos del préstamo nº **2038.0637.22.3000918828**. La entrega y abono de los fondos se efectúa con fecha de valor del día de la firma de la presente operación que es también la fecha de efectos de la presente escritura, salvo que se haya pactado otra fecha de efectos en relación con alguna otra modificación pactada en esta escritura. En esta fecha se procede por parte de Bankia a adeudar en la cuenta del cliente los intereses devengados desde la última cuota de amortización facturada. El cliente reitera su compromiso de devolver el capital del préstamo pendiente de amortizar que previa la regularización de las cuotas de amortización facturadas entre solicitud y firma del presente contrato, asciende a **82.000,00 €**, de los que **corresponden 75.563,87 € al saldo pendiente y el resto al importe ampliado**, y a satisfacer los intereses y demás pagos legítimos y a cumplir todas las obligaciones establecidas en la presente escritura y en la escritura de préstamo hipotecario. **TERCERA. Novación de otras condiciones:** De conformidad con la exposición las partes acuerdan la modificación de las siguientes condiciones financieras: **1. Novación modificativa de tipo de interés.** Las partes proceden a modificar la estipulación de la escritura de préstamo hipotecario donde quedó pactado el tipo de interés aplicable, con efectos a partir de la fecha expresada en la estipulación anterior, en los siguientes términos: **a. Tipo de interés durante el período de carencia:** A partir de la fecha de efectos de la presente escritura y durante el período



C.S.V. : 2180171257CC8F50

de carencia que se pacta en la presente escritura, la cantidad prestada devengará un interés nominal del **0,612%** anual que será fijo durante los **seis primeros meses**, contados desde la fecha expresada anteriormente. Una vez transcurrido el período indicado en el párrafo anterior, el tipo de interés pactado se determinará por periodos **SEMESTRALES**, contados desde la fecha en que termine el período de interés fijo. El tipo a aplicar en el correspondiente período de interés, será la "Referencia Interbancaria a un Año" o media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación de Banca 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 EURIBOR, vigente en el momento de la revisión, redondeada, en caso necesario, al alza o a la baja, al más cercano múltiplo de **0,00 de punto**, incrementada en **0,25 puntos** porcentuales, eliminándose del tipo resultante **el sexto decimal**. El referido tipo se publica oficialmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado. La mención a que cualquiera de estos valores truncamiento, redondeo o margen es cero supone la no aplicación de los mismos a la hora de determinar el tipo de interés aplicable. En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico período de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España, vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto.

b. Tipo de interés aplicable durante el período de amortización: A partir de la conclusión del período de carencia en la amortización de capital, el tipo de interés se determinará por periodos **SEMESTRALES**, contados desde la fecha en que termine el período de carencia. El tipo a aplicar en el correspondiente período de interés, será la "**Referencia Interbancaria a un Año**" o media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación de Banca 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 **EURIBOR**, vigente en el momento de la revisión, redondeada, en caso necesario, al alza o a la baja, al más cercano múltiplo de **0,0 de punto**, incrementada en **2,00 puntos** porcentuales, eliminándose del tipo resultante **el sexto decimal**. El referido tipo se publica oficialmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado. La mención a que cualquiera de estos valores truncamiento, redondeo o margen es cero supone la no aplicación de los mismos a la hora de determinar el tipo de interés aplicable. En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico período de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España, vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto.

c. Condiciones comunes al tipo de interés en carencia y en amortización: Si fuera legalmente obligatorio, Bankia comunicará al cliente la variación del tipo de interés por correo, a partir del día siguiente del vencimiento de cada periodo de tipo de interés. El nuevo tipo de interés se



C.S.V. : 2180171257CC8F50

aplicará automáticamente con efectos del citado vencimiento una vez transcurrido el plazo de veinte días contados a partir de la fecha de dicha comunicación, sin que el cliente haya manifestado oposición alguna en contra. El cliente, en caso de oposición, tendrá derecho dentro del citado plazo de veinte días, a la cancelación de la operación al tipo vigente anterior a la variación operada. Las partes contratantes dan su expresa conformidad y consentimiento a la modificación de las condiciones financieras pactadas en los párrafos anteriores. A efectos informativos, se hace constar que la TAE del préstamo hipotecario, una vez pactada, según la presente estipulación, la modificación de las condiciones del tipo de interés, es del **0,61376%**. Dicha TAE. ha sido calculada conforme a la normativa vigente. De acuerdo con lo previsto en la citada normativa: a En el caso de operaciones a tipo de interés variable o que permitan la modificación de los elementos usados en la determinación de la TAE, y en la medida en que dichas variaciones no son cuantificables, dicha TAE tiene la consideración de TAE Variable y su cálculo se ha realizado considerando el valor de dichos elementos en el momento de la firma. Así mismo, se informa que en el caso de operaciones a tipo variable, la TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían; por tanto, esta TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés. b De existir comisión de disponibilidad, dicha comisión no se ha considerado en el cálculo de la TAE. A efectos del derecho real de hipoteca, hacen constar expresamente las partes, que el interés de esta operación no podrá superar, en perjuicio de terceros, el tipo máximo establecido en la escritura de préstamo hipotecario, aunque experimente variación por las causas señaladas en los párrafos anteriores. **2. Alteración del plazo pactado:** Con alteración del plazo pactado en la escritura del préstamo hipotecario de la que trae causa la presente operación de novación, expresamente se pacta que la duración máxima de este préstamo, será de **CUATROCIENTOS OCHENTA MESES** a contar desde la fecha de efectos de la presente escritura, realizando el cliente la amortización del mismo en la forma que se pacta seguidamente. Del plazo pactado, los **SESENTA primeros** serán considerados de carencia y los restantes de amortización. Con efectos a contar desde la fecha de efectos de la presente escritura, el cliente y Bankia, accediendo a lo solicitado por el cliente, acuerdan que el préstamo se amortice mediante cuotas constantes de amortización, comprensivas de capital e intereses. En consecuencia, el préstamo se reembolsará a Bankia mediante el pago por **MESES**, vencidos, de **CUATROCIENTAS VEINTE CUOTAS**, comprensivas de capital e intereses, computándose los **MESES** a partir de la finalización del periodo de carencia. Durante el periodo de carencia, el cliente satisfará **SESENTA CUOTAS** comprensivas exclusivamente de intereses, con periodicidad **MENSUAL**. y con vencimiento a partir de la fecha de efectos establecida anteriormente, siendo la cuota inicial de **41,82 €**. Estas cuotas permanecerán constantes en su cuantía hasta que se modifique el tipo de interés, o se efectúen pagos anticipados del capital prestado. A partir de la primera modificación del tipo de interés que en virtud de lo pactado deba aplicarse al préstamo, así como en las sucesivas modificaciones de aquél, se procederá recalcular la cuota a pagar por el prestatario, aplicando la misma fórmula anterior y considerando el capital pendiente de amortizar, el plazo pendiente y el tipo de interés que resulte aplicable en cada momento. Las cuotas a pagar se revisarán en los sucesivos periodos de tipos de interés en función de la actualización del tipo de interés para el periodo de que se trate, de acuerdo con lo pactado en esta escritura. En caso de que en cualquiera de los meses de vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá como fecha de vencimiento el último día del mes, sin que ello suponga modificación alguna de las fechas posteriores de vencimiento. El cálculo del importe total de los



C.S.V. : 2180171257CC8F50

intereses devengados en cada periodo de liquidación se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula: Intereses capital pendiente al principio de cada periodo, multiplicado por el tanto por uno de interés nominal anual dividido entre el número de pagos anuales. Si el cálculo de intereses se efectuase por días, los intereses devengados se calcularán de acuerdo con la siguiente fórmula: Intereses Capital pendiente al principio de cada periodo, multiplicado por el tanto por uno de interés nominal anual y por los días naturales del periodo, y dividido por 365 días.

3. Otras condiciones financieras del préstamo : Las partes proceden a actualizar las comisiones aplicables a la presente operación de préstamo:

a. Comisión reclamación posiciones deudoras: Bankia podrá percibir del cliente o, en su caso, del /de los fiador/es, una comisión de **35,00 €** para compensar los gastos de gestión de impagados que se reclamen. Esta comisión se devengará en cada cuenta o contrato y por cada posición deudora vencida, originada por cualquier tipo de asiento, ejecución de garantía, amortizaciones, cuotas, intereses, comisiones o cualquier otro asiento. Esta comisión se devengará en el momento de reclamarse el pago al deudor y se aplicará una sola vez, aunque la posición deudora se prolongue más de un periodo de liquidación.

4. Tipo de demora: En caso de demora, satisfará el cliente o deudor un interés nominal superior en **2,00 puntos** porcentuales al tipo vigente en el momento del pago, sobre las cantidades adeudadas por todos los conceptos, calculándose mediante la misma fórmula prevista para los intereses ordinarios. Los intereses ordinarios y demás pagos legítimos que sean consecuencia de este contrato se considerarán capital, en su totalidad, desde que se produzca la morosidad. Los intereses moratorios liquidados y no satisfechos, podrán capitalizarse por trimestres naturales vencidos, a los efectos del cómputo de dichos intereses en lo sucesivo, de conformidad con el artículo 317 del Código de Comercio. Se entenderá constituido en mora el cliente o deudor por el mero hecho de dejar desatendido uno cualquiera de los pagos a que esté obligado, sin necesidad de aviso previo ni requerimiento especial alguno. No obstante en el caso que la finalidad de la presente operación fuera la adquisición de vivienda habitual, y la hipoteca recaiga sobre la misma vivienda, los intereses de demora no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2 a de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A los efectos de lo pactado en el art. 114 de la Ley Hipotecaria expresamente se hace constar que la finca nº 80781 del Registro de la Propiedad nº uno de los d Granada, hipotecada **constituye la vivienda habitual del cliente.**

CUARTA. Ampliación responsabilidad hipotecaria: Como consecuencia de la ampliación del préstamo, las partes modifican la responsabilidad hipotecaria pactada en la escritura de préstamo hipotecario, procediendo a ampliar en **diez mil trescientos veintinueve euros con noventa y nueve céntimos**, y de los cuales **seis mil cuatrocientos treinta y seis euros con trece céntimos, 6.436,13 €, es principal ; la suma de 1.255,05 €, corresponden a 18 meses al tipo del 13% anual, para intereses ordinarios; 1.673,39 €, corresponden al 24 meses al tipo del 13% anual, para intereses de demora; y la suma de 965,42 €, corresponden a costas y gastos.** En todo caso en el supuesto de ejecución si la finca hipotecada tuviera el carácter de vivienda habitual, las costas y gastos no podrán superar el 5% de la cantidad que se reclame. En consecuencia, para mayor claridad, **la responsabilidad total por la que queda respondiendo la finca hipotecada tras la ampliación del préstamo, es la siguiente:**

Responsabilidad por principal: NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS 94.647,78 €. Responsabilidad por



C.S.V. : 2180171257CC8F50

intereses ordinarios: dieciocho meses a un tipo del 0,854% anual, salvo modificación pactada, de acuerdo con los términos del contrato y sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el límite máximo del 13%. Responsabilidad por intereses de demora: Veinticuatro meses al tipo pactado en la escritura de Préstamo Hipotecario, y sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el límite máximo del 13%. Responsabilidad por costas y gastos: 14.197,17€. Valor a efectos de subasta: El que figuran en la escritura de préstamo hipotecario que por la presente se amplía y que permanece inalterado. En todo caso en el supuesto de ejecución si la finca hipotecada tuviera el carácter de vivienda habitual las costas y gastos no podrán superar el 5% de la cantidad que se reclame. **QUINTA. Estipulación Adicional Adaptación Ley 1/13:** Expresamente las partes acuerdan que resultarán de aplicación a la presente operación de préstamo cuanto establece la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, además de cuanto ya ha quedado pactado en otras Estipulaciones de la presente escritura, en particular: **VENCIMIENTO ANTICIPADO:** Las partes convienen expresamente que será causa de resolución y vencimiento total de la presente operación, pudiendo reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses y demás conceptos que procedan, en caso de falta de pago de, al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un numero de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses. Las partes solicitan la constancia de este pacto de manera expresa en el Registro de la Propiedad donde figura inscrita la finca hipotecada. **VENTA EXTRAJUDICIAL:** Expresamente pactan las partes que, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan a Bankia para la reclamación de la deuda y ejecución del bien hipotecado, se pueda proceder, además, a la venta extrajudicial de la finca hipotecada. Dicho procedimiento extrajudicial sólo podrá ser ejercitado en caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada. 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 misma cantidad que la señalada en el expositivo del presente contrato y en la cláusula relativa al ejercicio de la acción directa. A efectos de la práctica de requerimientos y notificaciones, señala la parte deudora el correspondiente a la finca hipotecada. A efectos de la venta extrajudicial a que se refiere esta estipulación, el cliente o, en su caso, el Hipotecante, designa como mandatario para que le represente, en su día, en la venta de la finca, a Bankia, en la persona de cualquiera de sus apoderados facultados por ella para otorgar escrituras de compraventa. Todos los gastos de cualquier clase o naturaleza que se originen por dicha venta, serán de cuenta y cargo del cliente, incluidos en tal concepto honorarios y derechos de Notarios, Letrados y Procuradores intervinientes. **Vivienda Habitual** Expresamente se hace constar que la finca nº 80.781 del Registro de la Propiedad nº uno de Granada hipotecada constituye la vivienda habitual de alguna de las personas que intervienen en la presente escritura de préstamo hipotecario. La venta extrajudicial se sujetará a lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que igualmente hayan de cumplirse las disposiciones que establezca el Reglamento Hipotecario en relación a dicha venta extrajudicial de la finca hipotecada. **Tipo de demora:** En el caso que la finalidad de la presente operación fuera la adquisición de vivienda habitual, y la hipoteca recaiga sobre la misma vivienda, los intereses de demora no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el



C.S.V. : 2180171257CC8F50

supuesto previsto en el artículo 579.2 a de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A los efectos de lo pactado en el art. 114 de la Ley Hipotecaria expresamente se hace constar que la finca nº 80781 del registro de la Propiedad nº uno de Granada, hipotecada constituye la vivienda habitual del cliente. **NOVENA.** En todo lo demás, las partes se remiten a lo pactado en la escritura de préstamo hipotecario, cuya validez reiteran salvo aquel lo modificado por la presente y sin que las modificaciones acordadas entre las partes impliquen novación extintiva alguna sino simplemente modificativa, lo que hacen constar las partes a los efectos previstos en el artículo 1.204 del Código Civil. La Escritura de Préstamo Hipotecario conservara toda su fuerza y vigor así como las acciones y derechos que se deriven de la misma a favor de Bankia mientras esta no haya obtenido entero y cumplido pago del principal intereses, comisiones, gastos, costas y demás conceptos que resulten del cumplimiento de dicha escritura y de la presente de novación. El Notario informa a las partes de que determinadas cláusulas de contratos suscritos por entidades de crédito han sido declaradas nulas, por abusivas, y que han sido inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, especialmente las contenidas en la Sentencia del tribunal Supremo de 16 de Diciembre de 2.009. No se han observado dichas cláusulas en el presente contrato, pero que en caso de que, por error, o por interpretación por la autoridad competente para hacerlo, alguna de las cláusulas, o parte de ellas, incurrieran en los supuestos expresamente anulados por la resolución citada, se tendrán por no puestas, sin perjuicio de la validez del resto del contrato. En su virtud y previa fusión y cambio de denominación de la entidad acreedora, inscribo a favor de la entidad **"BANKIA, S.A", LA AMPLIACIÓN Y MODIFICACION DE LA HIPOTECA DE LA INSCRIPCIÓN CUARTA**, en los terminos expresados. Así resulta del Registro y de una primera copia de la escritura autorizada por el Notario de Maracena Doña Maria Soledad Gila de la Puerta, el día cuatro de Noviembre de dos mil catorce nº 2.016 de protocolo, y que ha sido presentada por via telematica a las 14,37 horas del día siguiente a su otorgamiento, según el asiento 1.963 del Diario 74, y presentada copia de la citada escritura debidamente liquidada del impuesto con fecha veintiocho de Noviembre último pasado, fué calificada negativamente el día 18 de Diciembre de 2.014, ha sido reintegrado el día seis de los corrientes, junto con diligencia de subsanación de fecha 4 de Febrero de 2.015, de la misma Notaria, en la que se rectifica la responsabilidad total de la finca tras la ampliación. Pagado el Impuesto por autoliquidación y archivada la carta de pago. Granada, a diecinueve de Febrero de dos mil quince. Confrontado este asiento se observa que en la linea primera, despues del ordinal 4ª se ha omitido y debe leerse lo siguiente: "y diciendose en el documento presentado que hoy es Calle Alcalá La Real nº 12", quedando así subsanado. Granada fecha anterior".

La hipoteca de la inscripción CUARTA, ampliada y modificada por las inscripciones SEXTA Y SÉPTIMA, ha sido transmitida por la inscripción OCTAVA, practicada el día 13 de Junio de 2.022, en virtud de instancia privada suscrita en Barcelona, por Doña María Llorens Alonso, con D.N.I números 41.000.665-Z, apoderada de "Tecnотramit Gestión S.L", cuyo contenido literal es el siguiente:

"URBANA: Descrita en la inscripción 1ª, complementada por la 4ª. Referencia catastral: No se acredita. Sujeta a las limitaciones derivadas del régimen de Viviendas de Protección Oficial. CARGAS: Gravada por procedencia con derechos de tanteo y retracto y por sí con prohibición de disponer al margen de la inscripción 2ª, hipoteca de la inscripción 4ª,



C.S.V. : 2180171257CC8F50

ampliada y modificada por las inscripciones 6ª y 7ª, Doña Begoña Pérez Carrillo es titular de esta finca por título de compra, según consta en la inscripción 3ª y Bankia S.A., es titular de la hipoteca de la inscripción 4ª, ampliada y modificada por las inscripciones 6ª y 7ª. Mediante escritura autorizada por el notario de Valencia, don Alfonso Maldonado Rubio, con fecha de 25 de marzo de 2021, protocolo 2929, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, se produjo la fusión por absorción de Bankia, S.A, sociedad absorbida por parte de Caixabank, S.A, sociedad absorbente. En dicha escritura de fusión, Caixabank, S.A., asumió como propios los apoderamientos otorgados por Bankia S.A desde el día 1 de junio de 2011, inclusive y se produjo la disolución sin liquidación de Bankia, S.A, y transmisión en bloque de todos su patrimonio a la sociedad absorbente, que adquirió por sucesión universal la totalidad de su patrimonio y los derechos y obligaciones de la sociedad extinguida. Dicha escritura ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, tomo 10804, Libro 8083, folio 121, Sección 8, hoja V-178351, inscripción 504ª en cuanto a la sociedad absorbente y en el mismo Registro, Libro 7883, folio 129, Sección 8, Hoja V-17.274, inscripción 911ª, en cuanto a la sociedad absorbida. Y mediante instancia privada suscrita en Barcelona, el día diecinueve de mayo de dos mil veintidós, por doña María Llorens Alonso, con N.I.F. 41.000.665-Z, en nombre y representación de Tecnotramit Gestión S.L. con C.I.F. B-65737322, facultada en virtud de escritura de poder autorizada por el notario de Barcelona, don Jesús Benavides Lima, el día 31 de mayo de 2013, protocolo 825, que causó la inscripción 4ª de su hoja social; siendo a su vez Tecnotramit Gestión S.L., apoderada de Caixabank, S.A., en virtud de escritura de poder autorizada por el notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart, el día 10 de mayo de 2013, protocolo 1361, que causó la inscripción 399 de su hoja social, se solicita **la transmisión de la hipoteca de la inscripción 4ª, ampliada por las inscripciones 6ª y 7ª, , a favor de CAIXABANK, S.A., en cumplimiento del principio de tracto sucesivo contemplado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.** La firma de doña María Llorens Alonso ha sido legitimada por el notario de Barcelona, don Jesús Benavides Lima, el día veinte de mayo de dos mil veintidós, el cual ha tenido a la vista copias autorizadas de los citados poderes. Se acompaña testimonio notarial de la citada escritura de fusión. En su virtud **INSCRIBO el derecho de hipoteca de la inscripción 4ª, ampliada y modificada por las inscripciones 6ª y 7ª, a favor de CAIXABANK, S.A., por título de fusión por absorción.** Así resulta de la citada instancia que ha sido presentada a las once horas, cincuenta y nueve minutos del día nueve de junio de dos mil veintidós, asiento 287 del Diario 98. No sujeto al pago del Impuesto. Granada, a trece de junio de dos mil veintidós".

5.- Afecta al impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados durante cinco años, desde el día 13 de Junio de 2.022, que consta al margen de la inscripción octava.

CUARTO: La HIPOTECA reseñada bajo el número 4) del anterior apartado TERCERO, se encuentra **SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR** a favor de la acreedora "CAIXABANK, S.A", como consta de su INSCRIPCION CUARTA, ampliada y modificada por las inscripciones SEXTA Y SÉPTIMA, que fue objeto de transmisión por la inscripción OCTAVA, a cuyo margen se ha extendido nota de esta expedición.-



C.S.V. : 2180171257CC8F50

QUINTO: Que no existe documento alguno presentado y pendiente de despacho en el Libro Diario de operaciones, que contradiga lo certificado.-

Y para que así conste, conforme a lo ordenado, expido y firmo la presente en Granada, a

NOTA COMPLEMENTARIA A LA CERTIFICACION.

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

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

. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de 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.

. 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

DETERMINACION DE HONORARIOS:

Disp. Adicional 3ª Ley de Tasas.

Base Valor Declarado:

" " Fiscal:

Nº del Arancel:1,3,4

Honorarios + IVA:

NºFactura:



C.S.V. : 2180171257CC8F50

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JOSÉ ANTONIO RUIZ-RICO DIEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE GRANADA 1 a día diecinueve de octubre del dos mil veintitres.



(*) C.S.V. : 2180171257CC8F50

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

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



C.S.V. : 2180171257CC8F50

Signed by: RAMÓN MÁRQUEZ MORENO

NIF: 50834201S

Campeón, 16/12/2023 09:52:51

Firmado por GARIBAYO GOMEZ BEATRIZ ***6525** el día 12/12/23 12:06 AC FNMT Usuarios