

DOÑA JUANA MARIA NIETO FERNANDEZ-PACHECO, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE MURCIA-CUATRO, CERTIFICO, que visto lo solicitado en el precedente mandamiento, expedido por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número 6 de Murcia en el que se tramita PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN IPOTECARIA 329/2022 a instancias de GANDARA S.V. CONTRA JOSEFA MORENO GARCIA, presentado bajo el asiento 302 del Diario 51 de este Registro, he examinado los Libros del Archivo del Registro de la Propiedad Número Cuatro de Murcia, a mi cargo, y de éllo resulta:

PRIMERO: Que la FINCA DE MURCIA-SECCIÓN 12ª N° 5961 de este Registro con Idufir 30023000318389, a que dicha solicitud se refiere, aparece en la actualidad inscrita con la siguiente descripción, FINCA ESPECIAL NÚMERO DOS.- Vivienda, tipo A, en planta primera (baja desde la calle Virgen de la Antigua), situada a la derecha de la fachada mirando desde la calle de su situación, que es Virgen de la Antigua, sin número, esquina a Carretera de las Torres de Cotillas, número 29, de Javalí Nuevo, Murcia. Tiene su acceso por el zaguán situado en la calle Virgen de la Antigua. Tiene una superficie construida sesenta y seis metros y veinticuatro decímetros cuadrados y una superficie útil de cincuenta y cinco metros y cincuenta y siete decímetros cuadrados. Linda: frente, Calle Virgen de la Antigua y zaguán de entrada; derecha entrando, carretera de Las Torres de Cotillas; izquierda, zaguán de entrada; y fondo, José González González. Se le asigna una cuota de participación en los elementos y gastos comunes ocho enteros y veintisiete centésimas por ciento", **a favor de DOÑA JOSEFA MORENO GARCIA, CON CARÁCTER PRIVATIVO, con DNI 52829993M**, por título de COMPRA formalizada en la escritura otorgada en Aguilas el día 16 de Marzo de 2010 ante la Notario Doña Manuela Isabel Zarzal Musso, número 379 de protocolo, que consta inscrita por la inscripción 4ª de la finca de la que se certifica, UNICA DE DOMINIO VIGENTE, obrante al folio 220 del libro 77, practicada con fecha 26 de Abril de 2010.

Al margen de dicha inscripción consta nota de haber sido terminada la obra y constituido el seguro decenal con fecha 4 de Noviembre de 2010.-

No existe coordinación gráfica catastral de esta finca

SEGUNDO: Que en el historial registral de dicha finca constan vigentes las siguientes cargas, gravámenes y limitaciones del dominio:

GRAVADA CON UNA HIPOTECA, QUE SE ENCUENTRA VIGENTE Y SIN CANCELAR, constituida inicialmente a favor de Banco de Valencia, S.A., e INSCRITA en la actualidad A FAVOR DE "GANDARA S.V.", por cesión de hipoteca que motivó la inscripción 5ª de la finca de la que se certifica, por la que respondía inicialmente de de 84.140 euros de principal, formalizada en la escritura otorgada en Tobarra el día 25 de Octubre de 2007 ante el Notario Don Arsenio Francisco Sánchez Puerta, número 2480 de protocolo, que consta inscrita por la inscripción 2ª de la finca de la que se certifica, practicada con fecha 30 de Noviembre de 2007, siendo la inscripción extensa la inscripción 2ª de la finca 5960 de la sección 12ª, de la que transcribo a continuación, literalmente, las cláusulas inscritas respecto de dicha hipoteca: "que la parte prestataria, ha recibido en concepto de préstamo la cantidad de SETECIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA EUROS, de cuyo ingreso podrá disponer cumpliendo como condición suspensiva los siguientes



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

requisitos: 1.1. Entregar en el plazo de dos meses a Banco de Valencia, S.A. Primera copia del título que se inscribe, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, acompañada de al menos una nota simple de las fincas que se indican en el mismo, en la que aparezca la libertad de gravámenes y cargas de cualquier clase, a excepción de las de carácter urbanístico propias de la promoción; la inexistencia de limitaciones de dominio, condiciones de cualquier tipo y acciones resolutorias o rescisorias impuestas sobre la misma finca, y que de los antecedentes del Registro no aparece limitada la capacidad civil del dueño o dueños de las fincas hipotecadas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. 1.2. Entregar a Banco de Valencia, S.A, copia de las pólizas de cuantos seguros y cauciones hayan formalizado y sean exigibles al promotor y a cuantos agentes intervengan en esta edificación de conformidad con la Ley 38/99 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, y mantenerlos en vigor, pagando las primas correspondientes. 1.3. Presentar los recibos justificativos del pago del impuesto de bienes inmuebles de la última anualidad, así como las primas de seguro de incendios y de cuantos seguros esté obligado a concertar el prestatario. El incumplimiento de cualquier obligación contenida en el título que se inscribe, especialmente las de pago, dará lugar al vencimiento anticipado de la total obligación, quedando Banco de Valencia, S.A, facultado para reclamar cuanto se le adeude por principal e intereses. Los intereses pactados se devengarán, incluso, después del vencimiento del préstamo, tanto si dicho vencimiento se produce por el transcurso normal del tiempo como por la causa de impago de que se ha hecho mención o por cualquiera otras causas de las que han de dar lugar al vencimiento de la hipoteca, en los términos que a continuación se determina. **SEGUNDO.- FINALIDAD DEL PRÉSTAMO.** Esta operación de préstamo con garantía hipotecaria tiene por objeto y finalidad directa la financiación al promotor de la construcción de viviendas que se relacionan en el documento que se inscribe y posibilitar la venta y subsiguiente subrogación de los futuros adquirientes siempre que previo estudio de solvencia y riesgo hayan sido admitidos por Banco de Valencia, S.A, por lo que en su momento se entenderá que existen tantos préstamos como viviendas descritas, respondiendo cada una del capital que se detalla en la tabla de responsabilidades hipotecarias que se acompaña al título que se inscribe de forma que podrá confeccionarse para cada una de ellas la oportuna tabla de amortización, en función del capital por el que responden, conforme al tipo de interés vigente y por el periodo de amortización previsto, que se acompañará a la escritura de venta, cuyo contenido se ajustará a la que ésta se acompaña. **CUARTO.- PLAZO Y AMORTIZACIÓN DE LA OPERACIÓN.-** El préstamo se pacta por un plazo de vigencia máximo de **VEINTISIETE AÑOS** a contar del día del otorgamiento del título que se inscribe. Esta duración total se distribuye en dos periodos sucesivos, sin solución de continuidad, entendiéndose respecto de cada uno de ellos que el día de su inicio está incluido en el cómputo del plazo total, siendo el primer periodo de **CARENCIA**, en que sólo se devengarán y liquidarán intereses trimestralmente, y el segundo de **AMORTIZACIÓN** o pago, en la forma que a continuación se expresa y conforme ya anteriormente ha quedado expuesto. Se entiende por periodo de carencia aquel en que no se producen vencimientos de capital y abarcará como máximo los dos primeros años del plazo pactado, pero que podrá concluir anticipadamente, con los efectos que más adelante se determinará, el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa de cada uno de los locales o viviendas, de conformidad con lo establecido en la estipulación precedente, relativa a las obligaciones del Promotor. Los **VEINTICINCO** años restantes serán el segundo periodo, que es de amortización del capital y pago de intereses, que empezará una vez



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

terminado el periodo de carencia, que se producirá en cualquiera de las formas indicadas en el apartado precedente, incluido por lo tanto, el supuesto de subrogación anticipada en caso de venta en documento público. Conforme ha quedado expuesto, practicada la subrogación en la titularidad de los inmuebles objeto de hipoteca, se producirá igualmente la finalización del periodo de carencia correspondiente a la parte del préstamo de la que responda el correspondiente inmueble, que concluirá, por lo tanto, anticipadamente, sólo que la parte correspondiente al mismo, por lo que el periodo de amortización que le sigue se contará a sus efectos particulares desde el día del otorgamiento de la escritura de compraventa aludida, en los términos anteriormente referidos, si no han transcurrido los DOS AÑOS previstos para su vigencia máxima. Durante el periodo de amortización o pago, los adquirientes subrogados amortizarán el préstamo que grava cada vivienda, mediante amortizaciones mensuales constantes que comprenderán parte de principal y parte de intereses sobre el capital, según se desprende de la tabla de amortización que a título de ejemplo y a razón de seis mil euros se acompaña al título que se inscribe, calculada al tipo de interés teórico que ahora se conoce. Salvo que se anticipe el inicio del periodo de amortización, la primera cuota vencerá el día VEINTICINCO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL NUEVE y la última el día VEINTICINCO DE OCTUBRE DE DOS MIL TREINTA Y CUATRO, en un total de **TRESCIENTAS** cuotas calculadas al tipo de interés inicialmente pactado y de conformidad con la Tabla de Amortización cuyo proceso de cálculo será idéntico para el resto de las cuotas pero aplicando en cada momento el tipo de interés que resulte a virtud de la cláusula de revisión que se dirá. **QUINTO.- DISPOSICIÓN DEL PRÉSTAMO.** 5.1.- A los efectos de su disposición, el capital del préstamo abonado en la cuenta especialmente abierta a estos efectos, una vez cumplida la obligación de inscripción inicialmente referida, podrá ser dispuesto: Tan pronto se acredite la inscripción del título que se inscribe según lo dicho en el apartado primero, y durante el periodo de carencia, podrá la parte prestataria disponer libremente, en una o varias veces de CIENTO SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN EUROS. B) De TRESCIENTOS NOVENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE euros, es decir el cincuenta y cinco por ciento del total del préstamo, la parte prestataria podrá disponer, contra entrega de certificaciones de obra expedidas por el Técnico Director. Así mismo, para poderse llevar a cabo las disposiciones sobre este tramo, se deberá aportar copia de la póliza del seguro que cubra los riesgos de construcción, y de la prepóliza del seguro decenal; en este último caso, en la medida que se desarrolle la ejecución del proyecto objeto de esta financiación, también se deberán aportar, a solicitud de Banco de Valencia, los informes emitidos por parte de la Oficina de Control Técnico (O.C.T), referidos al desarrollo de las obras, sin que dichos informes presenten salvedades o reservas, de cara a poder disponer del importe del préstamo relativo a este tramo. Dichas certificaciones acreditarán las obras que se hayan ejecutado según las fases de construcción sucesivas, pudiendo el Banco comprobar y revisar la realidad de las obras certificadas, por el Técnico o Tasador que se designe al efecto. Las certificaciones referidas deberán indicar el estado de construcción alcanzado, su valor y el porcentaje que dicho valor representa respecto del total presupuestado de ejecución. Contra la presentación y aceptación por parte del Banco de tales certificaciones, quedará a disposición de la prestataria el importe resultante de aplicar el porcentaje antes indicado al importe del préstamo que puede disponerse por este sistema, del que se deducirá las disposiciones habidas hasta ese momento. La prestataria podrá efectuar cada disposición en el plazo de cinco días desde la entrega de la documentación



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

correspondiente, salvo que en el mismo término el Banco formule objeciones adecuadas a las obra certificada, según el informe del Técnico o Tasador que sea designado al efecto. Si el Banco formulase objeciones a las obras contenidas en la certificación de que se trate, los Técnicos de cada parte deberán resolver la incidencia en el plazo de dos días siguientes, resolviéndose, en caso de mantenerse las divergencias, por el Técnico que designe el Colegio Profesional correspondiente para dirimir la controversia. La parte prestataria, podrá disponer de hasta el quince por ciento del importe del préstamo, es decir de CIENTO SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN EUROS, mediante la aportación de copias de los contratos de compraventa de las viviendas que se hipotecan, disposiciones que se efectuarán a razón del quince por ciento del principal, por el que cada inmueble queda respondiendo en la hipoteca, en la misma forma y porcentaje indicado en el apartado anterior, respecto de las certificaciones de obra. Así mismo, para poderse llevar a cabo las disposiciones sobre este tramo, se deberá aportar copia de la póliza del seguro que cubra los riesgos de construcción, y de la prepóliza del seguro decenal; en este último caso, en la medida que se desarrolle la ejecución del proyecto objeto de esta financiación, también se deberán aportar, a solicitud de Banco de Valencia S.A., los informes emitidos por parte de la Oficina de Control Técnico (OTC), referidos al desarrollo de las obras, sin que dichos informes presenten salvedades o reservas, de cada a para poder disponer del importe del préstamo relativo a este tramo. La disposición contemplada en este apartado, requerirá la previa aceptación de los contratos cuya copia se entrega al Banco, quien se reserva dicha facultad a fin de comprobar la solvencia de los compradores, en orden de admitir la subrogación futura, según se ha indicado en el apartado, 3.4 anterior, pero sin que en ningún caso la disposición de este porcentaje suponga consentimiento tácito del Banco al orden a la mencionada subrogación. Dado que la aportación de tales contratos puede efectuarse paulatinamente durante el periodo de obras, en el momento en que se aporten y se acepten por el Banco, la parte prestataria podrá disponer por cada contrato que entregue, el porcentaje que corresponda según las fases de obra ejecutadas, disposición que en ese momento se igualará a las anteriores efectuadas por los contratos que tengan entregados, a fin que el total dispuesto por este capítulo sea igual para todos ellos, con el límite máximo indicado del quince por ciento del principal por el que cada inmueble queda gravado con esta hipoteca. D. La parte prestataria podrá disponer del restante quince por ciento, es decir ciento seis mil cuatrocientos sesenta y un euros, en el momento en que se otorgue escritura de compraventa, con subrogación de los compradores en las obligaciones personales y reales que se derivan en el título que se inscribe; disposiciones que se efectuarán a razón del quince por ciento del principal por el que cada inmueble queda respondiendo en la hipoteca. El otorgamiento de la escritura de compraventa, a los efectos de la subrogación precisará el expreso consentimiento de Banco de Valencia, S.A, para el caso de que no lo haya manifestado anteriormente a la presentación del contrato de compraventa. La disposición de este porcentaje se efectuará una vez realizado el otorgamiento de la escritura de compraventa y con la aportación de copia de la licencia de ocupación y de la cédula de habitabilidad expedidas por la administración competente. 5.2. La prestataria deberá efectuar la primera disposición del primer tramo del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde la fecha de otorgamiento de esta escritura, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de seis meses, salvo que media justa causa, a criterio de la entidad prestamista.- 5.3. En el supuesto de que la prestataria no disponga en los términos y condiciones previstos de la totalidad del



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

préstamo, se entenderá renunciado en tal importe y la suma depositada en la cuenta indicada, se destinará a cancelar el capital pendiente no dispuesto. Transcurrido el periodo de carencia sin que se haya acreditado la totalidad de las ventas a cuya construcción debe destinarse el importe de esta operación, el préstamo hipotecario correspondiente a cada finca no vendida en su parte no dispuesta, entrará en amortización por una cantidad máxima igual a la que a cada una de ellas se le asigna como responsabilidad hipotecaria para el supuesto de que no se vendan durante el periodo referido, disposición que queda determinada con arreglo a lo anteriormente expuesto y en relación con la distribución de responsabilidades que se determina en la descripción de cada uno de los inmuebles expresados. Por ello, en este último supuesto, el importe o límite del segundo tramo, indisponible por no haberse vendido la finca, se destinará en igual cuantía a cancelar parcialmente el préstamo hipotecario que grava la finca correspondiente, por lo que a dicho tramo se refiere, con los efectos que más adelante se exponen en lo que a los intereses pactados respecta. Lo mismo ocurrirá con el primer tramo de disposición en el caso de que no haya sido utilizado totalmente. De este modo, el préstamo se entenderá distribuido entre cada una de las fincas objeto de hipoteca con la responsabilidad correspondiente que a cada una de ellas se distribuye, y a su vez, cada una de ellas, responderá por lo dispuesto en la parte imputable a las mismas, a tenor de lo que se ha manifestado. Cuando se trate de fincas no vendidas, la responsabilidad por cantidad dispuesta del primer tramo, se entenderá distribuida para cada finca con arreglo a los porcentajes de disposición previstos anteriormente y a prorrata de la responsabilidad pactada por capital para cada una de ellas. **SÉPTIMO.- TIPO DE INTERÉS.** A) INTERESES DURANTE EL PERIODO DE CARENIA Y SU REVISIÓN. Durante el periodo de carencia el capital dispuesto del préstamo devengará durante el primer TRIMESTRE de su vigencia un interés anual de **CINCO COMA TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS** por ciento al que por virtud de las amortizaciones mensuales previstas para el periodo de amortización corresponde un TAE de cinco coma setecientos veinticuatro por ciento, que se ha calculado respecto del total plazo de VEINTISIETE años y con DOS primeros de carencia, y cuya expresión matemática es la que al final del documento se indica, calculada según el sistema establecido por la circular 8/1990 de 7 de septiembre del Banco de España. El devengo de intereses se computará desde la fecha de otorgamiento del título que se inscribe por cómputo anual de trescientos sesenta días al año. 2) REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS. Cada trimestre siguiente al inicial antes indicado y hasta el vencimiento del periodo de carencia, el tipo de interés se fijará incrementando en **CERO COMA SETENTA Y CINCO** puntos porcentuales, el **EURIBOR** para operaciones al mismo plazo que el de la periodicidad de las revisiones, aplicable al día en que se haya de efectuar la revisión. Por EURIBOR se entiende la media simple de los tipos de interés diarios a los que se han cotizado operaciones al mismo plazo que aquel con cuya periodicidad se efectuaran las revisiones en el mercado de depósitos interbancarios denominados en euros dentro de la Zona de la Unión Monetaria Europea por un grupo representativo de entidades de crédito, excluyendo el quince por ciento más alto y más bajo de todas las cotizaciones recogidas, calculado por Bridge Telerate a las 11:00 horas de Europa Central y difundido por esta agencia. El tipo Euribor indicado tiene fecha valor correspondiente al segundo día hábil siguiente al del cálculo y difusión. **2. Tipo de interés sustitutivo.** Si por cualquier causa dejase de publicarse el índice de referencia antes indicado, se aplicará como índice sustitutivo el que resulte de incrementar en CERO COMA SETENTA Y CINCO PUNTOS el **Tipo**



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

Medio de los Préstamos Hipotecarios (I.R.P.H.) a mas de tres años del CONJUNTO DE ENTIDADES del segundo mes anterior a aquel en las Resoluciones publicadas en el Boletín Oficial del Estado por las que el Banco de España hace públicos los índices de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda. De conformidad con lo establecido en la Orden de 5 de mayo de 1994 y Circular 8/90 del Banco de España, Tipo Medio de los Préstamos Hipotecarios a mas de tres años del Conjunto de entidades se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes a que se refiere el índice por los bancos, cajas de ahorro y las sociedades de crédito hipotecario. Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de los bancos, cajas de ahorro, y sociedades de crédito hipotecario de acuerdo con la norma segunda de la Circular 8/90 citada. **B) Interés durante el periodo de amortización y su revisión.**- Una vez iniciado el período de amortización el tipo de interés que se aplicará, con periodicidad de revisión anual, será el resultante de incrementar en CERO COMA OCHENTA Y CINCO PUNTOS el tipo de referencia Interbancaria a un año EURIBOR del segundo mes anterior a aquel en que deba realizarse la revisión, según aparezca en las resoluciones publicadas en el Boletín Oficial del Estado por las que el Banco de España hace públicos los índices de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda. De conformidad con lo establecido en la Orden de 5 de mayo de 1994 y Circular 8/90 del Banco de España, se define como la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación (EURIBOR). El devengo de intereses se efectuará por cómputo anual de 360 días al año. Tipo de interés sustitutivo.- Si por cualquier causa dejase de publicarse el índice de referencia antes indicado, se aplicará como índice sustitutivo el que resulte de incrementar en CERO COMA OCHENTA Y CINCO puntos porcentuales el Tipo Medio de los Préstamos Hipotecarios (IRPH) a mas de tres años del conjunto de entidades del segundo mes anterior a aquel en que deba realizarse la revisión, según aparezca en las Resoluciones publicadas en el Boletín Oficial del Estado por las que el Banco de España hace públicos los índices de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda. De conformidad con lo establecido en la Orden de 5 de mayo de 1994 y Circular 8/90 del Banco de España, Tipo Medio de los Préstamos Hipotecarios a mas de tres años del conjunto de entidades se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes a que se refiere el índice por los bancos, cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario. Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de los bancos, cajas de ahorros, y sociedades de crédito hipotecario de acuerdo con la norma segunda de la Circular 8/90 citada. C) **NORMAS COMUNES PARA LA REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS.** 1.- Las revisiones del tipo de interés se notificarán por correo a la parte prestataria y como consecuencia de la revisión se procederá por ambas partes al otorgamiento de una nueva tabla de amortización de la que



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

resultará la cantidad que deba satisfacerse en función del capital prestado pendiente de pago, el tipo de interés resultante de la revisión y el plazo que quede por transcurrir del inicial pactado; tabla de amortización que será suscrita por las partes para su constancia y efecto, salvo posteriores modificaciones del tipo de interés. Dicha tabla no precisará intervención pública para su plena eficacia y servirá de documento de liquidación de la deuda a todos los efectos. Si no sufriese variación el tipo de interés se entenderá prorrogado el del periodo anterior. Si no sufriese variación el tipo de interés se entenderá prorrogado el del periodo anterior. La aplicación de los nuevos tipos fijados será siempre retroactiva, con efectos desde el vencimiento del último periodo cuyo tipo de interés se modifica, y, en su caso, se suscribirá una nueva tabla de amortización de la que resultará la nueva cuota que será suscrita por las partes para su constancia y efectos y a partir de cuyo momento será la que rija para los sucesivos pagos de la operación hasta su definitiva amortización, salvo posteriores modificaciones del tipo de interés. Dicha tabla no precisará intervención pública para su plena eficacia y servirá de documento de liquidación de la deuda a todos los efectos. Los interesados se someten desde el día en que se motiva el título que se inscribe al cálculo que efectúe la entidad acreedora, salvo manifiesto error material, en cuyo caso, una vez subsanado, se aplicará el tipo de interés resultante con efectos retroactivos a la fecha de inicio del periodo de interés en que corresponda su aplicación, rectificando las liquidaciones mal hechas, en lo necesario, con los consiguientes efectos de pago o reintegro a sus fechas correspondientes. Si los interesados lo rechazan, se liquidará la deuda a la fecha correspondiente y desde entonces el total importe de la misma que por capital e intereses quede pendiente de atender deberá ser satisfecha junto con los intereses correspondientes, liquidados a la fecha del pago, por los obligados al pago dentro del plazo de treinta días contados desde la manifestación de su negativa a la variación del tipo de interés pretendida por el Banco, quedando faculta la entidad prestamista para reclamar dicha deuda por vía judicial, si no se atendiera se requerimiento de pago de la expresada deuda, en los términos expuestos, devengándose, después de vencido el término, los intereses de demora pactados. El importe absoluto de intereses es la suma que resulta de la partida de intereses que en dicha Tabla aparece y cuyo importe total también se refleja en ella, siendo la cantidad total pagada el equivalente a la suma del capital recibido en préstamo más los intereses devengados. **NOVENO.** GASTOS.- Son de cuenta de la parte prestataria todos los gastos que se devenguen como consecuencia del presente otorgamiento incluso los de inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad así como también los de cancelación en su día. Son también de cuenta y cargo de la parte prestataria los gastos y costas de cualquiera de los procedimientos que tuviera que emplear el Banco para exigir su cumplimiento. **DECIMO.- VENCIMIENTO ANTICIPADO.** Podrá el Banco, sin necesidad de previo requerimiento de pago ni cumplimiento de cualquier formalidad previa que no venga impuesta por Ley, reclamar el importe total de lo que se le debe en un momento dado dando por vencida anticipadamente la obligación citada, en los siguientes casos: Por falta de pago de cualquiera de los plazos establecidos o de cualquier otra obligación contenida en el título que se inscribe. Por hallarse la finca arrendada o cedida en todo o en parte, de cualquier forma, en alguno de sus usos o partes o en su totalidad o por carecer pendientes de pago cualesquiera contribuciones, arbitrios, tasas o impuestos liquidados con fecha anterior o posterior a la fecha del título que se inscribe, aún cuando su pago no sea responsabilidad directa de la finca gravada. Por



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

incumplimiento de cuantas obligaciones dimanantes de la Ley 38/99 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación sean exigibles a la parte prestataria, y a cuantos agentes que intervengan en la edificación que dependan directamente o indirectamente de ella. **UNDECIMA.- INTERÉS DE DEMORA.-** En caso de incumplimiento del pago podrá el Banco reclamar el principal que se le adeude y los intereses correspondientes. La suma reclamada devengará el interés de demora del VEINTINUEVE por ciento anual desde la fecha del último pago en que se entenderá producido el incumplimiento hasta, que se satisfaga al Banco de Valencia, S.A. Como ha quedado dicho, los intereses de demora pactados se devengarán, incluso, después del vencimiento del préstamo, tanto si dicho vencimiento se produce por el transcurso normal del tiempo como por la causa de impago de que se ha hecho mención o por cualquiera otras causas de las que han de dar lugar al vencimiento de la hipoteca, a cuyo fin, de forma expresa convienen las partes que se produjera, igualmente, el vencimiento anticipado de la obligación dimanante del préstamo establecido, por el incumplimiento por parte de la parte prestataria de cuantas obligaciones de carácter real o en relación con los bienes hipotecados le correspondan, de conformidad con los términos del título que se inscribe, así como, también, en el supuesto de que concurra alguna o algunas de las circunstancias para el vencimiento anticipado de la hipoteca se establecen en las cláusulas posteriores. **DUODECIMO.-** Lugar de cumplimiento de la obligación y sometimiento a fuero. Ambas partes contratantes fijan como domicilio de cumplimiento de la obligación la Oficina Hipotecaria del propio Banco de Valencia, S.A, sin perjuicio de lo cual, se someten, para el conocimiento de cuantas cuestiones puedan dimanar del título que se inscribe, en cualquiera de los pactos en ellas establecidos, a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales de la Ciudad de Murcia, con renuncia expresa a su Fuero propio, si lo tuvieren, en su caso. **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.** Con independencia de las obligaciones personales que incumben a la parte prestataria.....constituyen **HIPOTECA** en favor de "BANCO DE VALENCIA, S.A.", **sobre esta finca y otras siete fincas más,** de conformidad con las siguientes reglas: Naturaleza de la Hipoteca. La hipoteca se constituye en garantía de una sola obligación, es decir, en garantía del cumplimiento del pago del préstamo y sus intereses. Garantía. La hipoteca que se constituye garantiza al Banco los siguientes conceptos: El PRINCIPAL del préstamo, es decir, la suma de SETECIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA EUROS. Hasta un máximo del CINCO por ciento del principal, es decir hasta la suma de DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS, para garantizar intereses de demora. Hasta un quince por ciento del principal, es decir, hasta la suma de CIENTO SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN EUROS, para costas y gastos de ejecución. RESPONDIENDO LA FINCA 5961 de la que se certifica por la presente de: OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA EUROS de principal, de CUATRO MIL DOSCIENTOS SIETE EUROS de intereses ordinarios, de TREINTA Y TRES MIL VEINTIUN EUROS para costas y gastos, siendo el valor de subasta de CIENTO SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS. En el capítulo de gastos y costas judiciales, "Banco de Valencia, S.A." podrá incluir, también, el pago de cualesquiera cargas de índole preferente nacidas después del otorgamiento de esta escritura, que por su condición de tales puedan significar purga de la garantía hipotecaria, bien sean gastos de comunidad, Impuestos de los que responda especialmente la finca hipotecada y demás de similares características, así como gastos o primas del seguro de incendios, sin perjuicio del vencimiento anticipado de la obligación que de ello pueda resultar. Se establece una total responsabilidad hipotecaria de un millón ciento treinta y cinco mil quinientos ochenta y cuatro euros, según la concreta responsabilidad



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

hipotecaria de cada una de las fincas según se indica en anexo que los intervinientes entregan al Notario autorizante que incorpora al título que se inscribe. Tasación para subasta de esta finca: CIENTO SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS. Domicilio para notificaciones. Se fija como **domicilio legal del la parte hipotecante** para toda clase de notificaciones y requerimientos, el de la COMPARECENCIA del título que se inscribe. **Extensión.** La hipoteca se hace extensiva a cuanto legalmente proceda de conformidad con lo establecido en los artículos 109, 110 y 111 de Ley Hipotecaria, especialmente a las nuevas construcciones o edificaciones que pudieran realizarse en las fincas que se hipotecan, accesiones naturales, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario de las fincas, y por pacto expreso a los objetos muebles colocados permanentemente en las fincas que se hipotecan, a los frutos, rentas vencidas y no satisfechas, extensión que surtirá efecto aun cuando las fincas pasen a un tercer poseedor. **Ejercicio de acciones judiciales.** El Banco acreedor, para el cobro de su crédito, podrá acudir a la acción personal o a la acción real hipotecaria derivada de la escritura que produce la presente, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho. y por lo tanto, en los casos establecidos anteriormente, el Banco acreedor podrá reclamar la totalidad de lo adeudado dando por resuelta la obligación, con vencimiento anticipado y pérdida del beneficio del plazo para la parte deudora. El Banco acreedor podrá pedir la administración o posesión interina de las fincas hipotecadas. **Procedimiento Extrajudicial de ejecución hipotecaria.** La acreedora hipotecaria podrá ejecutar la hipoteca por el procedimiento extrajudicial regulado en los artículos 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario, conforme a su nueva redacción dada por el Real Decreto 290/92 de 27 de marzo, pactándose a estos efectos y para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 234.1 que el valor en que se tasa la finca hipotecada para que sirva de tipo en primera subasta, es el que se ha consignado anteriormente y que coincide con el valor fijado para el procedimiento judicial sumario; también se acepta el mismo domicilio antes indicado para la práctica de requerimientos y notificaciones; y, por último, se designa a la propia entidad acreedora para que a través de sus órganos o representantes otorgue en su caso, escritura de venta de la finca hipotecada, incluso incidiendo en autocontratación, en representación del hipotecante, a cuyo efecto queda conferido por este. **PRIMERA.- Obligaciones de los Hipotecantes. 1º.- Conservación.** La parte hipotecante se obliga a conservar en perfecto estado la finca hipotecada, haciendo en ella las reparaciones necesarias para su conservación, sin omitir ninguna actividad necesaria para ello. **SEGUROS.-** Se obliga igualmente a tener asegurado contra incendios y otros eventos climatológicos, las fincas hipotecadas, por valor al menos igual al capital del préstamo que en cada momento se adeude, pagando puntualmente las primas de dichos seguros y notificando a la aseguradora la existencia de la hipoteca para que en el caso de siniestro y hasta el montante de dicho crédito sea abonada la indemnización correspondiente al Banco acreedor. Se obliga la parte prestataria, y sus fiadores, a concertar un seguro de vida/de amortización en condiciones similares a las antes expuestas. **3.- Obligaciones fiscales.-** Se obliga la parte hipotecante también a pagar puntualmente los tributos, impuestos o exacciones de cualquier clase que afecten directamente a las fincas hipotecadas o a sus instalaciones; o cualquier otro pago que afecte a las fincas con transcendencia frente a terceros. **4.- ARRENDAMIENTO.-** También se obliga la parte hipotecante a no arrendar las fincas hipotecadas sin que el contrato contenga cláusula válida anual de revisión de renta con arreglo al índice de precios al



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

consumo o cualquier otro equivalente, de modo que la renta anual, capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un cincuenta por ciento mas, cubra la responsabilidad total asegurada. Si se llegase a concertar dicho arrendamiento en condiciones menos favorables para el arrendador, el Banco acreedor podrá, además de dar por vencidos el crédito, impugnar el arriendo. 5.- Gastos de la escritura.- Son de cargo de la parte prestataria cuantos gastos e impuestos de origen en el título que se inscribe hasta su total inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente; así como los gastos que se deriven en su día por la escritura o escrituras de cancelación de hipoteca, total o parcial y carta de pago. 6.- EXPROPIACIÓN.- En caso de que todo o parte del bien hipotecado fuesen objeto de expropiación por cualquier persona o entidad pública o privada, el hipotecante concede (en su caso solidariamente) por medio del título que se inscribe poder irrevocable al Banco de Valencia, S.A, para que pueda comparecer en nombre de aquel en el expediente que con tal motivo se siga, gestionando y conviniendo cuanto estime necesario al efecto y sobre el importe de los precios, indemnizaciones y compensaciones que la entidad expropiadora deba pagar, aplicando las cantidades percibidas al pago de las obligaciones garantizadas por esta hipoteca; podrá el Banco de Valencia, S.A, en su carácter de mandatario, interponer los recursos procedentes contra los acuerdos de la Administración referidos a las expropiaciones pero sin quedar obligado a ello ni a la realización de cualquier tipo de gestión al respecto de las mismas y quedando, al propio tiempo, facultado para sustituir estos poderes en favor de tercero. 7.- Inspección. Banco de Valencia S.A, queda expresamente autorizado para que por sí o por tercero designado, pueda inspeccionar al bien objeto de hipoteca y determinar su estado de conservación y de posible abandono o destrucción, a los efectos de esta hipoteca y su posible causa de vencimiento anticipado. **SEGUNDA.- CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.** Banco de Valencia, S.A, podrá ceder este préstamo a cualquier persona o entidad, sin que tenga que notificarlo previamente a la parte deudora, quien ya desde este momento renuncia al derecho que al efecto le concede el artículo 149 de la Ley Hipotecaria. **CUARTA. VENTA DE LA FINCA HIPOTECADA Y SUBROGACIÓN DEL COMPRADOR.** Las ventas de las fincas hipotecadas que el promotor efectúe deberán contener la asunción expresa por parte del comprador de la obligación personal de la que responde el bien hipotecado, entendiéndose desligado el promotor de la obligación personal garantizada siempre que dicha transmisión se otorgue a favor del adquirente previamente admitido por el Banco acreedor. En las sucesivas transmisiones de la finca hipotecada, no se entenderá desligado el transmitente de la obligación personal garantizada con la hipoteca mediando consentimiento expreso de Banco de Valencia, S.A, de conformidad con lo establecido en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, cuya presunción, por lo tanto, queda desvirtuada por el título que se inscribe".

En la escritura de compra otorgada en Aguilas el día 11 de Noviembre de 2009 ante la Notario Doña Manuela Isabel Marzal Musso, número 2480 de protocolo, que motivó la inscripción 3ª de la finca, practicada con fecha 3 de Marzo de 2010, la hipoteca fue objeto de MODIFICACIÓN en los términos que transcribo de dicha inscripción: **"MODIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO.** "...A) Ampliación del plazo del préstamo. Los comparecientes han convenido ampliar el plazo de vencimiento del préstamo inicial de forma que vencerá el día **CINCO DE DICIEMBRE DEL AÑO CUARENTA Y UNO**, y deberá devolverse mediante el pago de cuotas constantes mensuales que comprenden parte de capital y parte de intereses según se indica en la tabla de amortización que los comparecientes entregan firmada al notario autorizante y se que une a la



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

escritura que produce la presente.- La primera cuota vencerá el día **CINCO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIEZ** y la última la del **CINCO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CUARENTA Y UNO**, en total **TRESCIENTAS OCHENTA Y CUATRO** cuotas. Por excepción, en fecha de CINCO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL NUEVE se girará una primera liquidación de intereses por los días que transcurran desde la fecha de esta escritura. Los pagos correspondientes a este préstamo más las comisiones y gastos se efectuarán mediante adeudo en la cuenta indicada en el apartado segundo, quedando el Banco facultado para adeudar el importe correspondiente en cualquier otra cuenta de la parte prestataria o sus fiadores, en su caso, pudiendo incluso si se trata de depósitos a plazo o de valores o fondos de inversión depositados, cancelarlos anticipadamente u ordenar la venta de dichos valores o fondos de inversión. B) Amortización y Cancelación anticipada. Amortización anticipada. La parte prestataria podrá realizar amortizaciones parciales anticipadas por cantidad no inferior al importe equivalente a 3 cuotas. En este caso la parte prestataria podrá optar por:- destinar el importe entregado a amortizar anticipadamente el capital pendiente de devolución, manteniendo el plazo pactado. - aplicar el importe entregado al pago de las últimas cuotas previstas, reduciendo en consecuencia el plazo. En ambos casos se confeccionará una nueva tabla de amortización en similares términos que la actual, en la que se contemplará la opción elegida y a partir de cuyo momento será la que rija para los sucesivos pagos de la operación hasta su definitiva amortización.- Dicha tabla no precisará intervención pública para su plena eficacia y servirá de documento de liquidación de la deuda a 0,15 € todos los efectos. En el caso de que al efectuar una entrega a cuenta hubiera alguna cantidad pendiente de pago, en todo o en parte, por cualquier concepto, se imputará la entrega en primer lugar a amortizar dichas partidas y sólo lo que excediere de ellas se aplicará a amortización del capital, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 22 del Art. 318 del Código de Comercio. Cancelación anticipada. No obstante el plazo convenido, la parte prestataria podrá cancelar anticipadamente el préstamo cuando lo considere conveniente, previo pago del saldo resultante y de la correspondiente liquidación de intereses. C) Modificación del Tipo de Interés. Convienen las partes la modificación del tipo de interés vigente en la actualidad por lo que el préstamo a contar desde esta fecha devengará en favor de Banco de Valencia, S.A. el tipo de interés del **UNO CON NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES por ciento**, al que en virtud de las amortizaciones mensuales previstas corresponde una T.A.E. (Tasa Anual de Equivalencia) del 2,039 por ciento. Las liquidaciones de intereses se practicarán con la misma periodicidad que el vencimiento de las cuotas, y se satisfará junto con cada una de ellas según se indica en la tabla de amortización ya indicada. Para su cálculo se aplica el sistema establecido por la Circular del Banco de España nº 8/1.990 de 7 de Septiembre, rectificada por la Circular nº 5/1994, de 22 de julio, y cuya expresión matemática es la siguiente: la que se indica en el título que se inscribe. Por su parte el tipo anual equivalente i (TAE) a que se refiere la norma octava de la indicada circular será: la que se indica en el título que se inscribe. El devengo de intereses se computará desde la fecha de otorgamiento de esta escritura por cómputo anual de 360 días al año. Como ha quedado expuesto, el pago de préstamo y sus intereses se efectúa por el sistema de Tabla de Cuota Constante, cuya fórmula matemática es la siguiente: la que se indica en el título que se inscribe. El importe absoluto de intereses es la suma que resulta de la partida de intereses que en dicha Tabla aparece y cuyo importe total también se refleja en ella, siendo la cantidad total pagada el equivalente a la suma del capital recibido en préstamo más los



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

intereses devengados, con arreglo a lo expuesto, tal y como, también, se indica en dicha Tabla, sin perjuicio de la comisión pactada al inicio de la operación. **D) REVISION DEL TIPO DE INTERÉS.** 1.- El tipo de interés pactado se revisará anualmente los días CINCO del mes de DICIEMBRE siendo la primera revisión la que se practicará el próximo día CINCO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ. El tipo de interés que será de aplicación para el periodo siguiente al de la revisión, será el que resulte de incrementar en CERO CON SETENTA Y CINCO puntos el tipo de Referencia Interbancaria a un año (Euribor Hipotecario), del segundo mes anterior a aquel en deba realizarse la revisión, según aparezca en las Resoluciones publicadas en el Boletín Oficial del Estado por las que el Banco de España hace públicos los índices de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda. De conformidad con lo establecido en la Orden de 5 de Mayo de 1994 y Circular 8/90 del Banco de España, se define como la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación (EURIBOR). 2.- Tipo de interés sustitutivo.- Si por cualquier causa dejase de publicarse el índice de referencia antes indicado, se aplicará como índice sustitutivo el que resulte de incrementar en CERO puntos porcentuales el Tipo Medio de los Préstamos Hipotecarios (I.R.P.H.) a más de tres años del conjunto de entidades del segundo mes anterior a aquél en deba realizarse la revisión, según aparezca en las Resoluciones publicadas en el Boletín Oficial del Estado por las que el Banco de España hace públicos los índices de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda. De conformidad con lo establecido en la Orden de 5 de Mayo de 1994 y Circular 8/90 del Banco de España, Tipo Medio de los Préstamos Hipotecarios a más de tres años del conjunto de entidades se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes a que se refiere el índice por los bancos, cajas de ahorro y las sociedades de crédito hipotecario. Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de los bancos, cajas de ahorro, y sociedades de crédito hipotecario de acuerdo con la norma segunda de la Circular 8/90 citada. La fórmula de cálculo de dicho tipo será la que se indica en el título que se inscribe, Siendo: le, la media de los tipos de interés del conjunto de entidades; Ib, Ica, Isch, los tipos de interés medios ponderados de cada banco, caja de ahorros y de crédito hipotecario respectivamente; nb, nca, nsch el número de bancos, cajas de ahorro y sociedades de crédito hipotecario declarantes. 3.- Si se dejasen de publicar los dos tipos de interés de referencia antes indicados, el tipo de interés aplicable sería el último en vigor. 4.- Las revisiones del tipo de interés se notificarán por correo a la parte prestataria así como la nueva tabla de amortización de la que resultará la cantidad que deba satisfacerse en función del capital prestado pendiente de pago, el tipo de interés resultante de la revisión y el plazo que quede por transcurrir del inicial pactado. Si no sufriese variación el tipo de interés se entenderá prorrogado el del periodo anterior. La modificación en el tipo de interés que se expresa se aplicará automáticamente, sin perjuicio del cumplimiento de las formalidades previstas salvo que la parte prestataria rechacen la aplicación del nuevo tipo de interés de forma expresa en el término de 15



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

días contados desde la notificación o desde la primera liquidación que reciban del nuevo tipo de interés aplicado. Si los interesados lo rechazan, se liquidará la deuda a la fecha correspondiente y desde entonces el total importe de la misma que por capital e intereses quede pendiente de atender deberá ser satisfecha junto con sus intereses, liquidados a la fecha del pago, por los obligados al pago dentro del plazo de 30 días contados desde la manifestación de su negativa a la variación del tipo de interés pretendida por el Banco, quedando facultada la entidad prestamista para reclamar dicha deuda por vía judicial, si no se atendiera su requerimiento de pago de la expresada deuda, en los términos expuestos, devengándose, después de vencido el término, los intereses de demora pactados. En todo caso esta cancelación anticipada devengará la compensación por desistimiento o la comisión por este concepto según se indica mas adelante. **TERCERO.- COMISIONES y COMPENSACIÓN POR DESISTIMIENTO.** Este préstamo devenga a favor del Banco una comisión de apertura del CERO CON CINCUENTA por ciento sobre el total importe del préstamo, que el Banco adeudará en la cuenta de abono del préstamo inicialmente indicada. Por la reclamación de cada cuota impagada, se devengará en favor de BANCO DE VALENCIA, S.A. por una sola vez una comisión de DOCE EUROS Y DOS CÉNTIMOS (€ 12,02). Si a propuesta de la parte acreditada se produjese la modificación del contrato o de sus garantías, se devengará la comisión por modificación del UNO por ciento, tomando como base el límite vigente en el momento de realizarse dicha modificación. En caso de transmisión por cualquier título de la finca hipotecada con subrogación del nuevo dueño tanto en la hipoteca que se constituye mediante esta escritura, como en la obligación garantizada, se devengará una comisión del UNO por ciento. En caso de novación modificativa por ampliación del plazo, se percibirá una comisión del CERO CON DIEZ por ciento del capital pendiente de amortizar, o en todo caso la máxima que permita la Ley 2/94. Por la cancelación total del préstamo como consecuencia de la subrogación de otra entidad al amparo de la Ley 2/94, se percibirá una compensación por desistimiento del CERO CON CINCUENTA por ciento del capital amortizado si la cancelación total se produce dentro de los cinco primeros años, o del CERO CON VEINTICINCO por ciento si se produce en un momento posterior. En caso de amortización anticipada total o parcial de la parte deudora, se devengará una comisión del CERO por ciento sobre el importe que se anticipe. **CUARTO.- GASTOS.** Son de cuenta de la parte prestataria todos los gastos, incluso de correo por las comunicaciones que el Banco realice y los impuestos o gravámenes que se devenguen como consecuencia del presente otorgamiento incluso los de inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad así como también los de cancelación en su día. También son de su cuenta y cargos los gastos derivados de la gestión de esta escritura hasta su definitiva inscripción en el Registro de la Propiedad, y los que se ocasionen por cualquier concepto como consecuencia de la cancelación y gestión para la cancelación de cargas previas o preferentes en casos de que existiesen. Son también de cuenta y cargo de la parte prestataria los gastos y costas, judiciales o no, incluidas tasas judiciales, de cualquiera de los procedimientos que tuviera que emplear el Banco para exigir su cumplimiento. **QUINTO.- INTERÉS DE DEMORA.** Sin perjuicio de la posibilidad de declarar el vencimiento anticipado previsto del préstamo, el retraso en el pago a su vencimiento, en todo o en parte, de una cualquiera de las amortizaciones de capital, devengará diariamente intereses respecto de las cantidades impagadas al tipo de interés nominal anual de demora del **VEINTINUEVE por ciento** durante todo el tiempo que dure la situación de impago. De igual forma, los intereses que no sean pagados a su vencimiento podrán ser capitalizados y



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

como tal, devengarán nuevos réditos calculados al tipo de interés de demora mencionado anteriormente de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 317 del Código de Comercio. No se podrán devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora sobre la misma cantidad impagada. Los intereses ordinarios dejarán de devengarse respecto de las cantidades impagadas una vez producida la mora. Se entenderá constituida en mora la parte prestataria por el mero hecho de dejar desatendida en todo o en parte, una cualquiera de las amortizaciones por capital o intereses, a sus respectivos vencimientos. Como ha quedado dicho, los intereses de demora pactados se devengarán, incluso, después del vencimiento del préstamo, tanto si dicho vencimiento se produce por el transcurso normal del tiempo, como por cualquiera de las causas que dan lugar al vencimiento anticipado del préstamo. **SEXTO.- VENCIMIENTO ANTICIPADO.** El Banco podrá declarar resuelto el préstamo y exigir de la parte prestataria y sus fiadores las cantidades que se adeuden por capital, intereses y comisiones y gastos devengados, con vencimiento anticipado del plazo concedido, y sin que se requiera su previa notificación al deudor por esta causa ni a sus fiadores, en los siguientes casos: A) Por incumplimiento en el pago de cualesquiera obligaciones, de carácter económico o no, contraídas en la presente escritura o las demás que los intervinientes tengan pendientes con el Banco por cualesquiera conceptos, tanto si son de carácter contractual como de índole legal y lo mismo por obligaciones pasadas como presentes y futuras, de cualquier índole que éstas fueren y por cualesquiera conceptos, incluso por causa de avales o afianzamientos prestados por éste en su nombre o interés. B) Por falseamiento, ocultación o no presentación a requerimiento del Banco de cualesquiera datos relativos a la declaración de bienes, formulada antes o que deba formularse después de la firma de este documento a instancias del Banco, a su sólo requerimiento, tanto en lo referente a su activo como al pasivo, respecto de los prestatarios o sus fiadores. E) Por no llevar o no presentar las cuentas anuales en el Registro Mercantil o las declaraciones de impuestos que en cada caso venga obligado la parte prestataria o sus fiadores, según la legislación vigente. F) Por incurrir tanto el deudor principal como en su caso los fiadores en cualquier situación de la que se prevea razonablemente el incumplimiento de la obligación según lo pactado, o por incurrir en cualquier situación que suponga un deterioro de su solvencia, tales como patrimonio negativo, pérdidas continuadas, retraso generalizado en los pagos, estructura económica o financiera inadecuada, flujos de caja insuficientes para atender las deudas o imposibilidad de obtener financiaciones adicionales para cubrir un déficit de tesorería o situación similar a ésta. G) En todos aquellos casos en que el Banco deba contabilizarse la presente operación como de dudoso cobro o de muy dudoso cobro en cumplimiento de las normas contables y Circulares del Banco de España. H) Por no poderse inscribir la presente escritura con la hipoteca que contiene, en todo o en parte de la finca, en el Registro de la Propiedad correspondiente. 1) Por existir en el Registro de la Propiedad cargas diferentes de las que se mencionan en la presente escritura respecto de la finca hipotecada, preferentes o no a la hipoteca que se constituye, así como por hallarse la finca arrendada o cedida en todo o en parte, de cualquier forma, en alguno de sus usos o partes o en su totalidad o por aparecer pendientes de pago cualesquiera contribuciones, arbitrios, tasas o impuestos liquidados con fecha anterior o posterior a la fecha de esta escritura, aún cuando su pago no sea responsabilidad directa de la finca gravada. **CLAUSULAS NO FINANCIERAS. SÉPTIMO.- LUGAR DE CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN.** Se fija como domicilio de cumplimiento de la obligación el de la Sucursal concedente de este préstamo. **OCTAVO.- IMPUTACIÓN DE PAGOS.** Si



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

en el momento de realizar cualquier pago mantuviese la parte prestataria deudas con el Banco de Valencia, S.A. por otros conceptos, no imputará la cantidad pagada al presente préstamo, salvo declaración expresa de quien realice el pago, y en tal caso, la cantidad recibida se aplicará a saldar los intereses de demora y ordinarios que se adeuden antes que al principal de la deuda. **DECIMOCUARTO.-** En todo lo demás no mencionado o que no se contradiga con lo pactado en esta escritura que se inscriba son de aplicación las cláusulas y estipulaciones que se contienen en la escritura de constitución de préstamo con garantía hipotecaria que se indica en la inscripción 2ª, en la que los esposos doña María del Mar Aznar Moreno y don Vito Antonio Contaldi se subrogan. **DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Se fija como domicilio legal de la hipotecante para toda clase de notificaciones y requerimientos el que se ha hecho constar en la comparecencia. Una vez producida la Subrogación de los adquirentes de las fincas hipotecadas, el domicilio para notificaciones y requerimientos SERA EL DE LA PROPIA FINCA HIPOTECADA, salvo que en la escritura de compraventa con subrogación se convenga otro diferente. **SUBASTA:** CIENTO SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS.

Y en la escritura de compraventa a favor de la actual titular registral, Doña Josefa Moreno García, relacionada en el apartado PRIMERO de la presente certificación, la hipoteca fue nuevamente objeto de MODIFICACIÓN, así como de AMPLIACIÓN, en los términos que transcribo literalmente de la inscripción 4ª antes indicada: "ACEPTACIÓN DE LA SUBROGACIÓN. Banco de Valencia, S.A. acepta expresamente la subrogación de doña Josefa Moreno García, tanto en la hipoteca constituida sobre el inmueble que ha adquirido como en el préstamo garantizado con dicha hipoteca, quedando por tanto exonerada de toda obligación los anteriores obligados al pago.....

SEGUNDA.- MODIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO. Doña Josefa Moreno García ha convenido la novación modificativa del préstamo, al amparo de lo establecido en la Ley 2/94 de 30 de marzo sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, en los siguientes términos: A) **Ampliación del importe del préstamo.** Los comparecientes han convenido ampliar el préstamo inicial pero subsistiendo la obligación inicial ya que únicamente se pretende ampliar su contenido u objeto, quedando excluido cualquier ánimo novatorio con alcance extintivo, de forma que los comparecientes manifiestan mediante la presente ampliación del préstamo, su voluntad es establecer un único y uniforme régimen jurídico contractual para la obligación resultante. **El préstamo, por tanto, se amplía mediante entrega por parte del Banco de Valencia, S.A. como prestamista a doña Josefa Moreno García que en relación con las obligaciones dimanantes de la escritura que motiva la presente, interviene como prestataria, la cantidad de DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS Y DIECIOCHO CÉNTIMOS (16.383,18 €),** cantidad que recibe a su entera satisfacción, mediante su ingreso en la cuenta número 15 0093.1414.42.1010150561, abierta en la Oficina 1414 de Águilas de Banco de Valencia, S.A. Dada la ampliación del importe del préstamo la cantidad que se adeuda en total asciende a NOVENTA Y CINCO MIL EUROS (95.000 €), a razón de SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DIECISÉIS EUROS Y OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS (78.616,82 €), importe o resto de lo ya recibido por el préstamo inicialmente concedido, y DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS Y DIECIOCHO CÉNTIMOS (16.383,18 €), por la nueva cantidad que ha quedado abonada en la cuenta dicha. La finalidad de la ampliación de este préstamo es financiar la adquisición de esta finca, que la parte prestataria ha adquirido en la escritura que motiva la presente. La parte prestataria manifiesta que la vivienda adquirida constituye su vivienda habitual. B)



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

Ampliación del plazo del préstamo. Los comparecientes han convenido prorrogar el plazo de vencimiento del préstamo inicial de forma que vencerá el día CINCO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL CUARENTA Y CINCO y deberá devolverse mediante el pago de cuotas constantes mensuales que comprenden parte de capital y parte de intereses según se indica en la tabla de amortización que se incorpora como documento unido a la que motiva la presente. La primera cuota vencerá el día CINCO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIEZ y la última la del CINCO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL CUARENTA Y CINCO, en total CUATROCIENTAS VEINTE cuotas. Por excepción, en fecha de CINCO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIEZ se girará una primera liquidación de intereses por los días que transcurran desde la fecha de la escritura que motiva la presente. C) Los pagos correspondientes a este préstamo más las comisiones y gastos se efectuarán mediante adeudo en la cuenta indicada en la estipulación primera, quedando el Banco facultado para adeudar el importe correspondiente en cualquier otra cuenta de la parte prestataria a sus fiadores, en su caso, pudiendo incluso si se trata de depósitos a plazo o de valores o fondos de inversión depositados, cancelarlos anticipadamente u ordenar la venta de dichos valores o fondos de inversión. D) Amortización y Cancelación anticipada. Amortización anticipada. La parte prestataria podrá realizar amortizaciones parciales anticipadas por cantidad no inferior al importe equivalente a 3 cuotas. En este caso la parte prestataria podrá optar por: -destinar el importe entregado a amortizar anticipadamente el capital pendiente de devolución, manteniendo el plazo pactado. -aplicar el importe entregado al pago de las últimas cuotas previstas, reduciendo en consecuencia el plazo. En ambos casos se confeccionará una nueva tabla de amortización en similares términos que la actual, en la que se contemplará la opción elegida y a partir de cuyo momento será la que rija para los sucesivos pagos de la operación hasta su definitiva amortización.- Dicha tabla no precisará intervención pública para su plena eficacia y servirá de documento de liquidación de la deuda a todos los efectos. En el caso de que al efectuar una entrega a cuenta hubiera alguna cantidad pendiente de pago, en todo o en parte, por cualquier concepto, se imputará la entrega en primer lugar a amortizar dichas partidas y sólo lo que excediere de ellas se aplicará a amortización del capital, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 22 del Art. 318 del Código de Comercio. E) Cancelación anticipada. No obstante el plazo convenido, la parte prestataria podrá cancelar anticipadamente el préstamo cuando lo considere conveniente, previo pago del saldo resultante y de la correspondiente liquidación de intereses. **TERCERA.- INTERES.** a) **INTERÉS INICIAL.** El expresado préstamo devenga un interés nominal anual del **TRES por ciento**, al que en virtud de las amortizaciones mensuales previstas corresponde una T.A.E. (Tasa Anual de Equivalencia) del 3,091 por ciento. Las liquidaciones de intereses se practicarán con la misma periodicidad que el vencimiento de las cuotas, y se satisfará junto con cada una de ellas según se indica en la tabla de amortización ya indicada. Para su cálculo se aplica el sistema establecido por la Circular del Banco de España nº 8/1.990 de 7 de Septiembre, rectificada por la Circular nº 5/1994, de 22 de julio, y cuya expresión matemática es la que se indica en el título que motiva la presente. El devengo de intereses se computará desde la fecha de otorgamiento de la escritura que motiva la presente por cómputo anual de 360 días al año. Como ha quedado expuesto, el pago de préstamo y sus intereses se efectúa por el sistema de Tabla de Cuota Constante, cuya fórmula matemática es la que se indica en el título que motiva la presente. El importe absoluto de intereses es la suma que resulta de la partida de Intereses que en dicha Tabla aparece y cuyo importe total también se refleja en ella, siendo la cantidad total pagada el equivalente a la suma del capital recibido en



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

préstamo más los intereses devengados, con arreglo a lo expuesto, tal y como, también, se indica en dicha Tabla, sin perjuicio de la comisión pactada al inicio de la operación. B) REVISION DEL TIPO DE INTERÉS. 1.- El tipo de interés pactado se revisará anualmente los días CINCO del mes de ABRIL siendo la primera revisión la que se practicará el próximo día CINCO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL ONCE. El tipo de interés que será de aplicación para el periodo siguiente al de la revisión, será el que resulte de incrementar en **UN punto** el tipo de Referencia Interbancaria a un año (**Euribor Hipotecario**), del segundo mes anterior a aquel en deba realizarse la revisión, según aparezca en las Resoluciones publicadas en el Boletín Oficial del Estado por las que el Banco de España hace públicos los índices de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda. De conformidad con lo establecido en la Orden de 5 de Mayo de 1994 y Circular 8/90 del Banco de España, se define como la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación (EURIBOR). 2. Tipo de interés sustitutivo. Si por cualquier causa dejase de publicarse el índice de referencia antes indicado, se aplicará como índice sustitutivo el que resulte de incrementar en **CERO puntos porcentuales el Tipo Medio de los Préstamos Hipotecarios (I.R.P.H.) a más de tres años del conjunto de entidades** del segundo mes anterior a aquel en deba realizarse la revisión, según aparezca en las Resoluciones publicadas en el Boletín Oficial del Estado por las 23 que el Banco de España hace públicos los índices de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda. De conformidad con lo establecido en la Orden de 5 de Mayo de 1994 y Circular 8/90 del Banco de España, Tipo Medio de los Préstamos Hipotecarios a más de tres años del conjunto de entidades se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes a que se refiere el índice por los bancos, cajas de ahorro y las sociedades de crédito hipotecario. Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de los bancos, cajas de ahorro, y sociedades de crédito hipotecario de acuerdo con la norma segunda de la Circular 8/90 citada. La fórmula de cálculo de dicho tipo será la que se indica en el título que motiva la presente. 3.- Si se dejasen de publicar los dos tipos de interés de referencia antes indicados, el tipo de interés aplicable sería el último en vigor. 4.- Las revisiones del tipo de interés se notificarán por correo a la parte prestataria así como la nueva tabla de amortización de la que resultará la cantidad que deba satisfacerse en función del capital prestado pendiente de pago, el tipo de interés resultante de la revisión y el plazo que quede por transcurrir del inicial pactado. Si no sufriese variación el tipo de interés se entenderá prorrogado el del periodo anterior. La modificación en el tipo de interés que se expresa se aplicará automáticamente, sin perjuicio del cumplimiento de las formalidades previstas salvo que la parte prestataria rechacen la aplicación del nuevo tipo de interés de forma expresa en el término de 15 días 25 contados desde la notificación, o desde la primera liquidación que reciban del nuevo tipo de interés aplicado. Si los interesados lo rechazan, se liquidará la deuda a la fecha correspondiente y desde entonces el total importe de la misma



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

que por capital e intereses quede pendiente de atender deberá ser satisfecha junto con sus intereses, liquidados a la fecha del pago, por los obligados al pago dentro del plazo de 30 días contados desde la manifestación de su negativa a la variación del tipo de interés pretendida por el Banco, quedando facultada la entidad prestamista para reclamar dicha deuda por vía judicial, si no se atendiera su requerimiento de pago de la expresada deuda, en los términos expuestos, devengándose, después de vencido el término, los intereses de demora pactados. En todo caso esta cancelación anticipada devengará la compensación por desistimiento según se indica mas adelante. **CUARTA.- COMISIONES.** Este préstamo devenga a favor del Banco las siguientes comisiones: a) comisión de apertura del UNO por ciento sobre el total importe del préstamo, que el Banco adeudará en la cuenta de abono del préstamo inicialmente indicada. En todo caso, la cantidad satisfecha de este modo por el concepto expresado se considerará que es capital dispuesto a todos los efectos previstos en esta escritura, como excepción a la indisponibilidad prevista. b) Por la reclamación de cada cuota impagada, se devengará en favor de BANCO DE VALENCIA, S.A. por una sola vez una comisión de DOCE EUROS Y DOS CÉNTIMOS (€ 12,02). c) Si a propuesta de la parte acreditada se produjese la modificación del contrato o de sus garantías, se devengará la comisión por modificación del UNO por ciento, tomando como base el límite vigente en el momento de realizarse dicha modificación. d) En caso de transmisión por cualquier título de la finca hipotecada con subrogación del nuevo dueño tanto en la hipoteca que se constituye mediante esta escritura, como en la 27 obligación garantizada, se devengará una comisión del UNO por ciento. e) En caso de novación modificativa por ampliación del plazo, se percibirá una comisión del CERO CON DIEZ por ciento del capital pendiente de amortizar, o en todo caso la máxima que permita la Ley 2/94. f) Por la amortización anticipada y por la cancelación total del préstamo como consecuencia de la subrogación de otra entidad al amparo de la Ley 2/94, o por la cancelación total voluntaria o por cualquier otra causa, se percibirá una compensación por desistimiento del CERO por ciento del capital amortizado si la amortización es parcial o total, efectuada por la parte deudora y del CERO CON CINCUENTA por ciento del capital amortizado si la cancelación es total por subrogación de acreedor y se produce dentro de los cinco primeros años, y si se produce en un momento posterior la compensación por desistimiento será del CERO por ciento del capital amortizado si la amortización es parcial o total, efectuada por la parte deudora y del CERO CON VEINTICINCO por ciento del capital amortizado si la cancelación es total por subrogación de acreedor. **QUINTA.- GASTOS.** Son de cuenta de la parte prestataria todos los gastos, incluso de correo por las comunicaciones que deban realizarse, y los impuestos o gravámenes que se devenguen como consecuencia del presente otorgamiento incluso los de inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad así como también los de cancelación en su día. También son de su cuenta y cargos los gastos derivados de la gestión de esta escritura hasta su definitiva inscripción en el Registro de la Propiedad, y los que se ocasionen por cualquier concepto como consecuencia de la cancelación y gestión para la cancelación de cargas previas o preferentes en casos de que existiesen. Son también de cuenta y cargo de la parte prestataria los gastos y costas, judiciales o no, incluidas tasas judiciales, de cualquiera de los procedimientos que tuviera que emplear el Banco para exigir su cumplimiento. **SEXTA.- INTERÉS DE DEMORA.** Sin perjuicio de la posibilidad de declarar el vencimiento anticipado previsto del préstamo, el retraso en el pago a su vencimiento, en todo o en parte, de una cualquiera de las amortizaciones de capital, devengará diariamente intereses respecto de las cantidades impagadas al



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

tipo de interés nominal anual de demora del **VEINTINUEVE por ciento** durante todo el tiempo que dure la situación de impago. De igual forma, los intereses que no sean pagados a su vencimiento podrán ser capitalizados y como tal, devengarán nuevos réditos calculados al tipo de interés de demora mencionado anteriormente de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 317 del Código de Comercio. No se podrán devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora sobre la misma cantidad impagada. Los intereses ordinarios dejarán de devengarse respecto de las cantidades impagadas una vez producida la mora. Se entenderá constituido en mora la parte prestataria por el mero hecho de dejar desatendida en todo o en parte, una cualquiera de las amortizaciones por capital o intereses, a sus respectivos vencimientos. Como ha quedado dicho, los intereses de demora pactados se devengarán, incluso, después del vencimiento del préstamo, tanto si dicho vencimiento se produce por el transcurso normal del tiempo, como por cualquiera de las causas que dan lugar al vencimiento anticipado del préstamo. **SÉPTIMA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO.** El Banco podrá declarar resuelto el préstamo y exigir de la parte prestataria y sus fiadores las cantidades que se adeuden por capital, intereses y comisiones y gastos devengados, con vencimiento anticipado del plazo concedido, y sin que se requiera su previa notificación al deudor por esta causa ni a sus fiadores, en los siguientes casos: A) Por incumplimiento en el pago de cualesquiera obligaciones, de carácter económico o no, contraídas en la presente escritura o las demás que los intervinientes tengan pendientes con el Banco por cualesquiera conceptos, tanto si son de carácter contractual como de índole legal y lo mismo por obligaciones pasadas como presentes y futuras, de cualquier índole que éstas fueren y por cualesquiera 31 conceptos, incluso por causa de avales o afianzamientos prestados por éste en su nombre o interés. B) Por falseamiento, ocultación o no presentación a requerimiento del Banco de cualesquiera datos relativos a la declaración de bienes, formulada antes o que deba formularse después de la firma de este documento a instancias del Banco, a su sólo requerimiento, tanto en lo referente a su activo como al pasivo, respecto de los prestatarios o sus fiadores. E) Por no llevar o no presentar las cuentas anuales en el Registro Mercantil o las declaraciones de impuestos que en cada caso vengan obligados los titulares o sus fiadores, según la legislación vigente. F) Por incurrir tanto el deudor principal como en su caso los fiadores en cualquier situación de la que se prevea razonablemente el incumplimiento de la obligación según lo pactado, o por incurrir en cualquier situación que suponga un deterioro de su solvencia, tales como patrimonio negativo, pérdidas continuadas, retraso generalizado en los pagos, estructura económica o financiera inadecuada, flujos de caja insuficientes para atender las deudas o imposibilidad de obtener financiaciones adicionales para cubrir un déficit de tesorería o situación similar a ésta. G) En todos aquellos casos en que el Banco deba contabilizarse la presente operación como de dudoso cobro o de muy dudoso cobro en cumplimiento de las normas contables y Circulares del Banco de España. H) Por no poderse inscribir la presente escritura con la hipoteca que contiene, en todo o en parte de la finca, en el Registro de la Propiedad correspondiente. I) Por existir en el Registro de la Propiedad cargas diferentes de las que se mencionan en la presente escritura respecto de la finca hipotecada, preferentes o no a la hipoteca que se constituye, así como por hallarse la finca arrendada o cedida en todo o en parte, de cualquier forma, en alguno de sus usos o partes o en su totalidad o por aparecer pendientes de pago cualesquiera contribuciones, arbitrios, tasas o impuestos liquidados con



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

fecha anterior o posterior a la fecha de esta escritura, aún cuando su pago no sea responsabilidad directa de la finca gravada. **CLAUSULAS NO FINANCIERAS. OCTAVA.- LUGAR DE CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN.** Se fija como domicilio de cumplimiento de la obligación el de la Sucursal concedente de este préstamo. **NOVENA.- IMPUTACIÓN DE PAGOS.** En el momento de realizar cualquier pago mantuviese la parte prestataria deudas con el Banco de Valencia, S.A. por otros conceptos, no imputará la cantidad pagada al presente préstamo, salvo declaración expresa de quien realice el pago, y en tal caso, la cantidad recibida se aplicará a saldar los intereses de demora y ordinarios que se adeuden antes que al principal de la deuda. **DECIMOCUARTA.- MODIFICACION DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.** A) La responsabilidad hipotecaria respecto del importe en el que se amplía el préstamo es: 1.- Por principal del préstamo, DIECISEIS MIL TRESCIENTO OCHENTA Y TRES EUROS Y DIECIOCHO CÉNTIMOS (16.383,18 Euros). 2.- Hasta un máximo del CINCO por ciento del principal de intereses ordinarios. 3.- Hasta un máximo del CUARENTA por ciento del principal de intereses de demora. 4.- Y de hasta un QUINCE por ciento del principal para costas y gastos de ejecución. Se establece una total responsabilidad hipotecaria para la cantidad en que se ha ampliado el préstamo de VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS TRECE EUROS CON NUEVE CENTIMOS (26.213,09 Euros). B) Como consecuencia de la ampliación del préstamo, la TOTAL RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA asciende a: 1.- Por principal del préstamo, CIEN MIL QUINIENTOS VEINTITRÉS EUROS Y DIECIOCHO CÉNTIMOS (100.523,18 €). 2.- Hasta un máximo del CINCO por ciento del principal de intereses ordinarios. 3.- Hasta un máximo del CUARENTA por ciento del principal de intereses de demora. 4.- Y de hasta un QUINCE por ciento del principal para costas y gastos de ejecución. En el concepto de gastos y costas judiciales, Banco de Valencia, S.A. podrá incluir, también, el pago de cualesquiera cargas de índole preferente nacidas después del otorgamiento de esta escritura, que por su condición de tales puedan significar purga de la garantía hipotecaria, bien sean gastos de comunidad, Impuestos de los que responda especialmente la finca hipotecada y demás de similares características, así como gastos o primas del seguro de incendios, sin perjuicio del vencimiento anticipado de la obligación que de ello pueda resultar. **Tasación para subasta.-** Dada la unicidad de la obligación garantizada con la hipoteca, y como quiera que las cantidades recibidas integran un único préstamo que se amortiza mediante de la única cuota mensual antes indicada, los comparecientes convienen modificar también el precio fijado para subasta de la finca, estableciéndolo en CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL TRECE EUROS Y CUARENTA CÉNTIMOS (134.013,40 Euros). **Domicilio para notificaciones.-** Se fija como domicilio legal de los hipotecantes para toda clase de notificaciones y requerimientos, el de la finca descrita en la escritura que motiva la presente. **Extensión.-** La hipoteca se hace extensiva a cuanto legalmente proceda de conformidad con lo establecido en los artículos 109 y 110 de Ley Hipotecaria, y por pacto expreso de conformidad con lo establecido en el art. 111 de la citada Ley a los objetos muebles colocados permanentemente en la finca que se hipoteca a los frutos, rentas vencidas y no satisfechas, extensión que surtirá efecto aún cuando la finca pase a un tercer poseedor. También se extiende a hipotecar a las nuevas edificaciones que en un futuro pudiera realizar sobre el bien hipoteca su actual titular. **Ejercicio de acciones judiciales.** El Banco acreedor podrá acudir a la acción personal o a la acción real hipotecaria derivada de la presente escritura, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho, y por tanto, en los casos establecidos anteriormente, el Banco acreedor podrá reclamar la totalidad de lo adeudado dando por resuelta la obligación, con vencimiento anticipado y pérdida del beneficio del plazo



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

para la parte deudora. El Banco acreedor podrá pedir la administración o posesión interina de la finca hipotecada. Los comparecientes pactan que la cantidad líquida exigible será la resultante de la liquidación efectuada por la entidad acreedora en la forma convenida en esta escritura que se contenga en la certificación del saldo exigible que expedirá el Banco de conformidad con lo establecido en el art. 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o norma legal que en cada caso sea de aplicación. Procedimiento Extrajudicial de ejecución hipotecaria.- La acreedora hipotecaria podrá ejecutar la hipoteca por el procedimiento extrajudicial regulado en los artículos 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario, conforme a su nueva redacción dada por el Real Decreto 290/92 de 27 de marzo, pactándose a estos efectos y para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 234.1 que el valor en que se tasa la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta, es el que se ha consignado anteriormente; también se acepta el mismo domicilio antes indicado para la práctica de requerimientos y notificaciones; y, por último, se designa a la propia entidad acreedora para que a través de sus órganos o representantes otorgue en su caso, escritura de venta de la finca hipotecada, incluso incidiendo en autocontratación, en representación del hipotecante, a cuyo efecto queda conferido por este instrumento mandato expreso y suficiente a tal fin. Obligaciones del hipotecante. CONSERVACIÓN.- La parte hipotecante se obliga a conservar en perfecto estado la finca hipotecada, haciendo en ella las reparaciones necesarias para su conservación, sin omitir ninguna actividad necesaria para ello. 2.- SEGUROS.- Se obliga igualmente a tener asegurada contra daños la finca hipotecada, por el valor de tasación a efectos de seguro pagando puntualmente las primas de dichos seguros y notificando a la aseguradora la existencia de la presente hipoteca para que en el caso de siniestro y hasta el montante de dicho crédito sea abonada la indemnización correspondiente al Banco acreedor. La parte prestataria autoriza al Banco expresamente, sirviendo la presente escritura de apoderamiento suficiente sin necesidad de ninguna otra formalidad, para concertar el seguro referido en su nombre con una compañía de seguros a elección del Banco y adeudarle en su cuenta todos los gastos, así como las primas periódica que se devenguen. 3.- OBLIGACIONES FISCALES.- Se obliga la parte hipotecante también a pagar puntualmente los tributos, impuestos o exacciones de cualquier clase que afecten directamente a la finca hipotecada o a sus instalaciones, o cualquier otro pago que afecte a la finca con trascendencia frente a terceros. 4.- ARRENDAMIENTO.- También se obliga la parte hipotecante a no arrendar la finca hipotecada sin que el contrato contenga cláusula válida anual de revisión de renta con arreglo al índice de precios al consumo o cualquier otro equivalente, de modo que la renta anual, capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un cincuenta por ciento más, cubra la responsabilidad total asegurada.- Si se llegase a concertar dicho arrendamiento en condiciones menos favorables para el arrendador, el Banco acreedor podrá, además de dar por vencido el crédito, impugnar el arriendo. 5.- EXPROPIACIÓN.- En caso de que todo o parte del bien hipotecado fuesen objeto de expropiación por cualquier persona o entidad pública o privada, el hipotecante concede solidariamente por medio de la presente escritura poder irrevocable a Banco de Valencia, S.A. para que pueda comparecer en nombre de aquél en el expediente que con tal motivo se siga, gestionando y conviniendo cuanto estime necesario al efecto y sobre el importe de los precios, indemnizaciones y compensaciones que la entidad expropiadora deba pagar, aplicando las cantidades percibidas al pago de las obligaciones garantizadas por esta hipoteca;



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

podrá el Banco de Valencia, S.A., en su carácter de mandatario, interponer los recursos procedentes contra los acuerdos de la Administración referidos a las expropiaciones pero sin quedar obligado a ello ni a la realización de cualquier tipo de gestión al respecto de las mismas y quedando, al propio tiempo, facultado para sustituir estos poderes en favor de tercero. 6.- INSPECCIÓN.- BANCO DE VALENCIA, S.A. queda expresamente autorizado para que por sí o por tercero designado, pueda inspeccionar el bien objeto de hipoteca y determinar su estado de conservación y de posible abandono o destrucción, a los efectos de la presente hipoteca y su posible causa de vencimiento anticipado. Cesión del Crédito Hipotecario.- BANCO DE VALENCIA, S.A. podrá ceder este préstamo a cualquier persona o entidad, sin que tenga que notificarlo previamente a la parte deudora, quien ya desde este momento renuncia al derecho que al efecto le concede el artículo 149 de la Ley Hipotecaria. Venta de la finca hipotecada y subrogación del comprador.- En caso de venta del bien hipotecado, aunque se haya pactado que el comprador quede subrogado, no sólo en la responsabilidad de la hipoteca, sino también en la obligación garantizada, no se entenderá desligado el vendedor de dicha obligación mientras el Banco acreedor no lo consienta de forma expresa o tácita, sin perjuicio de lo establecido en el art. 118 de la Ley Hipotecaria. DECIMOQUINTA.- APODERAMIENTO.- Banco de Valencia S.A. queda apoderado en este acto para otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para aclarar, rectificar, subsanar o modificar la presente escritura en los términos que se desprendan de la calificación verbal o escrita del Registrador de la Propiedad, hasta conseguir la definitiva y eficaz inscripción de esta garantía hipotecaria, sin que de ello se derive modificación de las condiciones financieras. DECIMOSEXTA.- En todo lo demás no mencionado o que no se contradiga con lo pactado en la escritura que motiva la presente son de aplicación las cláusulas y estipulaciones que se contienen en la escritura de constitución de préstamo con garantía hipotecaria en la que doña Josefa Moreno García se subroga".

TRASMITIDO EL CREDITO HIPOTECARIO OBJETO DE LA INSCRIPCIÓN 2ª, SUBROGADO, NOVADO Y AMPLIADO POR LAS INSCRIPCIONES 3ª Y 4ª, A FAVOR DE LA MERCANTIL GANDARA SV, en virtud de escritura con fecha 15/11/19, autorizada en MADRID, por DON JOSÉ BLANCO LOSADA, nº de protocolo 5.244, que consta inscrita por la inscripción 5ª de la finca practicada con fecha 10 de Febrero de 2020.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 10 de Febrero de 2020. Según nota al margen de la inscripción /anotación 5

Al **margen de las inscripciones 3ª y 4ª de la finca, referida a la hipoteca de la inscripción 2ª, consta nota de haber sido expedida la certificación de cargas solicitada en el precedente mandamiento, del tenor literal siguiente: "Expedida hoy la CERTIFICACIÓN prevista en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en base a la hipoteca constituida por la inscripción 2ª, modificada por las inscripciones 3ª y 4ª, y cedida por medio de la inscripción 5ª, se instruye en el Juzgado de Primera Instancia Número 6 de Murcia, a instancias de GANDARA, S.V. CONTRA JOSEFA MORENO GARCIA, bajo el número de PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA 329/2022, según mandamiento expedido por el Letrado de la Administración de Justicia de dicho Juzgado con fecha 9 de Enero de 2023, que se ha presentado en esta Oficina, por vía telemática, a las 12 horas y 49 minutos del día 12 de**



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

Enero de 2023, bajo el asiento 302 del diario 51. Murcia, 17 de Enero de 2023".

TERCERO: Que exceptuando lo anterior, sobre la finca de que se certifica **NO PESA NINGUNA OTRA CARGA, CONDICIÓN NI GRAVAMEN DE CLASE ALGUNA VIGENTE, INSCRITO NI ANOTADO.-**

CUARTO: Que no existe presentado ni pendiente de despacho ningún documento relativo a la finca de la que se certifica.

Y, para que surta los efectos oportunos, libro la presente que extendiendo, en papel especial expedido por el Colegio de Registradores de España, en Murcia, a diecisiete de Enero de dos mil veintitres.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el titular de los datos, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos:

1.- De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) "Registro de la Propiedad", del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles" (art .1 de la Ley Hipotecaria); "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero" (art. 32 de la Ley Hipotecaria); "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos" (art. 607 del Código Civil); "Los Registros serán públicos para quién tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos". (art. 221 de la Ley Hipotecaria). b) "BCIR - FLOTI" (Base de datos Central de Índices Registrales / Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "...para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado... siempre que exista interés en el peticionario". (art. 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2.- De que los Registros de la Propiedad están obligados a suministrar a la Dirección General del Catastro los siguientes datos: "la identidad de los titulares o adquirentes de los citados bienes inmuebles o derechos, número de identificación fiscal y su domicilio; los datos de localización del inmueble, el número de finca registral y la referencia catastral que conste en el documento autorizado o, en su caso, la no aportación por los otorgantes de dicha referencia." (Ley 13/1996, de 30 de diciembre y art. 2.1 Orden de 23 de febrero de 1999)



C.S.V. : 23002312CCB94A2E

3.- De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años".

4.- De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JUANA MARÍA NIETO FERNÁNDEZ-PACHECO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MURCIA 4 a día diecisiete de enero del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 23002312CCB94A2E

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. : 23002312CCB94A2E