

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N° 3 de Linares

C\ Pontón, 49, 23700, Linares, Tlfno.: 953031522, Fax: 953012913, Correo electrónico: JMixo.3.Linares.jus@juntadeandalucia.es

N.I.G.: 2305542120250000634.

Tipo y número de procedimiento: Ejecución hipotecaria 28/2025. Negociado: JS

Materia: Obligaciones

De: CAJA RURAL DE JAEN BARCELONA Y MADRID SCC

Abogado/a: MARTA LENDINEZ MARTOS

Procurador/a: DAVID OÑORO BLESA

Contra: FRANCISCO JAVIER DELGADO PRAENA y ISABEL SANTIAGO CLEMENTE

Abogado/a:

Procurador/a:

MANDAMIENTO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BAEZA **CERTIFICACIÓN CARGAS (ART.656 LEC)**

Letrado de la Administración de Justicia: D. Gabriel Peñafiel Galán

Que en esta Oficina judicial y con el n.º 28/2025 se tramita proceso de ejecución a instancia de CAJA RURAL DE JAEN BARCELONA Y MADRID SCC frente a ISABEL SANTIAGO CLEMENTE y FRANCISCO JAVIER DELGADO PRAENA en reclamación de 63.530,02 euros, cantidad reclamada, en el que se ha acordado dirigir a Ud. el presente, a fin de que expida y remita a esta Oficina judicial certificación acreditativa de los siguientes extremos:

1.º- La titularidad del dominio y demás derechos reales de los bienes embargados.

2.º- Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre los bienes embargados, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

La descripción de los bienes sobre los que se solicita la certificación es la siguiente:

VIVIENDA TIPO DUPLEX NUMERO CUATRO. - Del edificio sito en Torreblascopedro (Jaén), en la calle Antonio Machado, número siete, de Torreblascopedro. Forma parte de la promoción "PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN TORREBLACOPEDRO C.B. DOS". Consta de diversas dependencias y servicios en dos plantas, comunicadas mediante una escalera propia interior. Tiene una superficie útil de vivienda, según el título, de 127,52 metros cuadrados y sin garaje. Linda: al frente, con la calle de su situación; al fondo, con patio ajardinado, de uso privativo, A la derecha entrando con la vivienda número 5; Y a la izquierda entrando, con la vivienda numero 3. Le corresponde el uso exclusivo de un patio ajardinado al fondo de la vivienda, al que se accede únicamente a través de la misma de 36,78 metros cuadrados.



Código:	OSEQRHKP2E9TGC7CASH3UWVJ3JNYCA	Fecha	07/04/2025	
Firmado Por	GABRIEL PEÑAFIEL GALÁN			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/2	

REFERENCIA CATASTRAL: 4057006VH4045N0005XO

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Baeza, con fecha 19 de junio de 2.018, finca 6.736 de Torreblascopedro, al tomo 1.237, libro 93, folio 89 vuelto, inscripción 9ª.

Está facultado/a para diligenciar este mandamiento el procurador DAVID OÑORO BLESA en representación de CAJA RURAL DE JAEN BARCELONA Y MADRID SCC.

En Linares, en el día de la firma.

EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

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



Código:	OSEQRHKP2E9TGC7CASH3UWVJ3JNYCA	Fecha	07/04/2025
Firmado Por	GABRIEL PEÑAFIEL GALÁN		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/2



MIGUEL ANGEL FERNANDEZ CRUZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE BAEZA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE ANDALUCIA.

CERTIFICO: Que en vista de lo solicitado en el precedente mandamiento expedido en Linares, con fecha siete de Abril de dos mil veinticinco, por Don Gabriel Peñafiel Galán, Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción numero tres de Linares, al objeto de que se le expida certificación en relación de los extremos que en el mismo se indican, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo de mi cargo y de ellos RESULTA:

1.- Finca registral numero 6.736 de Torreblascopedro, con código registral único 23003000319777.

PRIMERO.- Que la descripción de la finca relacionada en el referido mandamiento, esto es, la finca registral número 6736, tomada de su inscripción 11ª del Municipio de Torreblascopedro, es como sigue:

DESCRIPCION: VIVIENDA TIPO DUPLEX NUMERO CUATRO.- Del edificio sito en Torreblascopedro (Jaén), en la calle Antonio Machado, número siete, de Torreblascopedro. Forma parte de la promoción "PROMOCION DE VIVIENDAS EN TORREBLASCOPEO C.B. DOS". Consta de diversas dependencias y servicios en dos plantas, comunicadas mediante una escalera propia interior. Tiene una superficie útil de vivienda, de 127,52 m2. y sin garaje. Linda: al frente, con la calle de su situación; al fondo, con patio ajardinado de uso privativo. A la derecha entrando, con vivienda número 5; y a la izquierda entrando, con la vivienda número 3. Le corresponde el uso exclusivo de un patio ajardinado al fondo de la vivienda, al que se accede únicamente a través de la misma de 36,78 m2. CUOTA DE PARTICIPACION: En relación con el valor total del edificio, a efectos legales, de 12,40%. Referencia Catastral: 4057006VH4045N0005X0.

SEGUNDO.- Esta finca se encuentra inscrita en la actualidad en pleno dominio a favor de **FRANCISCO-JAVIER DELGADO PRAENA e ISABEL SANTIAGO CLEMENTE**, con carácter privativo, **DE POR MITAD Y EN PROINDIVISO** por título de compraventa. Así resulta del Registro y de la primera copia autorizada de la escritura otorgada en Toreblascopedro el dieciséis de Mayo de dos mil dieciocho, ante el Notario Don Manuel Rojas Gonzalez, numero 435 de su protocolo, que causo la inscripción 8ª de fecha 19 de Junio de 2028.

TERCERO.- Que la finca de que se certifica, esto es, la registral número 6736 de Torreblascopedro, sufre en la actualidad las cargas siguientes:

HIPOTECA DE LA INSCRIPCION 9ª DEL TENOR LITERAL SIGUIENTE:

URBANA: VIVIENDA TIPO DUPLEX descrita en las inscripciones 1ª, 5ª y 8ª anteriores. **CARGAS: Con la Hipoteca de la inscripción 7ª y notas de afección que constan al margen de la cancelación letra C y de la**



C.S.V. : 2230031294C861EB

inscripción 8ª anteriores. VALOR A EFECTOS DE SUBASTA: Sesenta y un mil trescientos setenta y cuatro coma diez euros. VALOR DE TASACIÓN: Ochenta y un mil ochocientos treinta y dos coma trece euros. En la escritura que motiva este asiento COMPARECEN De una parte, como representante de la ENTIDAD PRESTAMISTA: Don Antonio-Josué López Gómez, mayor de edad, casado, abogado, con domicilio, a estos efectos en Jaén -23001-, Paseo de la Estación, número 26, 5º C y titular del D.N.I. número 26.224.533-W. Y de otra parte, como PARTE PRESTATARIA: DON FRANCISCO-JAVIER DELGADO PRAENA, mayor de edad, nacido el día 20 de Marzo de 1988, soltero, empleado, vecino de Torreblascopedro -23510-, con domicilio en calle Pilar, número 87 y titular del D.N.I. número 26.250.898-D. DOÑA ISABEL SANTIAGO CLEMENTE, mayor de edad, nacida el día 22 de Diciembre de 1988, soltera, empleada, vecina de Torreblascopedro -23510-, con domicilio en calle Pilar, número 87 y titular del D.N.I. número 26.252.421-Z. INTERVIENEN: El primero, en nombre y representación, como apoderado, de la Entidad Mercantil "RURAL SERVICIOS Y TRAMITACIONES, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL", de nacionalidad española, domiciliada en Jaén, Paseo de la Estación, número 3 y la que fiscalmente se la identifica con el número B-23517816; constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada en Jaén, el once de marzo de dos mil cuatro, ante el Notario de esa población, Don Juan Lozano López, número 607 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Jaén al folio 108, del tomo 326, hoja J-12.062, inscripción 1ª. Ejerce esta representación en virtud de poder conferido a su favor el veintitrés de Julio de dos mil quince, en Jaén, ante el Notario Don Jose-Ramón Messía Alarcón, número 1.294 de protocolo, por Don Luis-Jesús García-Lomas Pousibet, Consejero-Delegado de la Entidad Mercantil "RURAL SERVICIOS Y TRAMITACIONES, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL". Exhibe el señor López Gómez copia autorizada de reseñado poder, inscrito en el Registro Mercantil de Jaén, en cuanto a la entidad "Rural Servicios y Tramitaciones, Sociedad Limitada Unipersonal", al folio 75 del tomo 504, inscripción 12ª, de la hoja J-12.062; y en cuanto a la "Caja Rural de Jaén, Barcelona y Madrid, Sociedad Cooperativa de Crédito", al folio 88 del tomo 500, inscripción 339ª, de la hoja J-2.395. A su vez, la entidad "Rural Servicios y Tramitaciones, Sociedad Limitada Unipersonal" es apoderada de la entidad mercantil CAJA RURAL DE JAEN, BARCELONA Y MADRID, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, en virtud de poder conferido a su favor en escritura otorgada en Jaén, el nueve de Junio de dos mil quince, ante el notario Don Jose-Ramón Messía Alarcón, número 1.050 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Jaén, al folio 86, tomo 500, hoja J-2395, inscripción 336ª. La CAJA RURAL DE JAEN, BARCELONA Y MADRID, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO está domiciliada en Mengibar -Jaén-, en la calle El Condado, Manzana 23 del Parque Científico Tecnológico "Geolit", y con C.I.F. número F-23009145; constituida por tiempo indefinido con la denominación de CAJA RURAL DE JAEN, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO, dando comienzo a su actividad en el año mil novecientos cincuenta y siete; tiene como objeto social, entre otras, la actividad de recibir fondos del público en forma de depósito, préstamo, cesión temporal de activos financieros u otras análogas que llevan aparejada la obligación de su restitución, aplicándolos por cuenta propia a la concesión de préstamos, créditos u otras operaciones de análoga naturaleza que permitan atender las necesidades financieras de sus socios y de terceros. La Sociedad adaptó sus Estatutos Sociales a la Ley 27/1.999 de 16 de julio de Cooperativas, al Real Decreto 136/2002 de 1 de febrero del Reglamento de Registro de Sociedades Cooperativas, y a la Ley 46/1998 de 17 de diciembre, sobre introducción del Euro, en acuerdos de la Asamblea General de veintinueve de junio de dos mil dos, en la que se



C.S.V. : 2230031294C861EB

acordó la adaptación y redacción íntegra de los mismos, según resulta de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada en Jaén el tres de diciembre de dos mil dos, ante el Notario Don Juan Lozano López, con número 3.045 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Jaén, al folio 92, tomo 274, hoja número J-2395, inscripción 122ª. Y consta inscrita en el Registro de Cooperativas, Sección Central, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, al tomo XLV, folio 4463, bajo el asiento número 13. La Sociedad Cooperativa modificó íntegramente sus Estatutos y cambió la denominación por la actual en virtud de Acuerdos de la Asamblea General de fecha veintitrés de junio de dos mil seis, elevados a público en escritura otorgada en Jaén el veinte de abril de dos mil siete, ante el Notario Don Juan Lozano López, con número 1.089 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Jaén al Tomo 316, Folio 170, Hoja J-2.395, inscripción 157ª. Y consta inscrita en el Registro de Sociedades Cooperativas del Ministerio de Trabajo, al Tomo XLV, Folio 4.463, Asiento 27. Exhibe al Notario el Sr. López Gómez copia autorizada de su poder reseñado, del cual la Notario, comprueba que son suficientes las facultades representativas para el otorgamiento de la escritura de Préstamo con Garantía Hipotecaria. Los dos reseñados poderes -el otorgado con fecha 23 de Julio de 2015, en Jaén, ante el Notario Don Jose-Ramón Messía Alarcón, número 1.294 de protocolo; y el otorgado en Jaén, el 9 de Junio de 2015, ante el Notario Don Jose-Ramón Messía Alarcón, número 1.050 de protocolo- los ha tenido el Notario a la vista y de los que a su juicio, y bajo su responsabilidad, resultan facultades representativas suficientes para formalizar la escritura de PRESTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, Especialmente se encuentra facultado para este acto en virtud de Certificación expedida por Don Enrique Acisclo Medina, Director General de la Caja Rural -cuya firma considero legítima- dada en Mengibar, el día 3 de Mayo de 2018 que se incorpora a la matriz. Los otros señores intervienen en su propio nombre. Que Francisco-Javier Delgado Praena e Isabel Santiago Clemente, son dueños en pleno dominio y con carácter privativo, de por mitad y en proindiviso, de la finca de este numero, por titulo de compraventa, según la inscripción 8ª anterior. Don Francisco-Javier Delgado Praena y Doña Isabel Santiago Clemente han solicitado a la Caja Rural de Jaén, Barcelona y Madrid, Sociedad Cooperativa de Crédito, **un préstamo para CONSUMIDOR cuya finalidad es la adquisición de la finca descrita que constituirá su vivienda habitual.** La Caja lo ha concedido y ambos realizan la presente operación de acuerdo con las siguientes: **ESTIPULACIONES: PRIMERA.- CAPITAL DEL PRESTAMO. A.- IMPORTE DEL PRESTAMO.** CAJA RURAL DE JAEN, BARCELONA Y MADRID, SOCIEDAD COOPERATIVA ha concedido a **Don Francisco-Javier Delgado Praena y Doña Isabel Santiago Clemente,** un préstamo por importe de **SESENTA Y SEIS MIL TREINTA Y CINCO euros y SIETE céntimos** cuya disposición se efectuará en el día del otorgamiento de la escritura y en la forma que se indica en esta cláusula.-La fecha de la escritura servirá para contar, a partir de ella, el plazo de duración y el vencimiento del préstamo. **SEGUNDA.- AMORTIZACIÓN DEL PRESTAMO. PLAZO.- - 1º.- CARENCIA DE AMORTIZACIÓN. PLAZO**



C.S.V. : 2230031294C861EB

MÁXIMO TOTAL. El presente contrato tiene un plazo de duración de **TREINTA AÑOS** a contar desde la firma de la escritura. **2°.- PERIODICIDAD DE PAGOS Y MODALIDAD DE AMORTIZACIÓN.** El préstamo se pacta por **TRESCIENTOS SESENTA MESES** a partir de la fecha de firma de la escritura, y será reintegrado en cuotas **MENSUALES** consecutivas, que serán comprensivas de capital e intereses y que se calcularán basándose en el año comercial de 360 DÍAS, siendo amortizables los días **10 de cada mes.** **TERCERA.- INTERESES ORDINARIOS.** A.- EL TIPO DE INTERES ANUAL APLICABLE AL PRESTAMO será VARIABLE, SIENDO EL PRIMERO EL **DOS por ciento**, que se aplicará a las cantidades adeudadas en cada momento a la Caja Rural durante los primeros **DOCE meses**, contados a partir del día del otorgamiento de la escritura HOY. LOS INTERESES SE LIQUIDARÁN **MENSUALMENTE.** Cuando transcurra los primeros **DOCE meses** desde la fecha del día del otorgamiento de la escritura, el tipo de interés nominal aplicable a cada período **ANUAL** de interés será el que se establece en la CLÁUSULA 3ª BIS siguiente. B.- **Sistema de amortización francés: reembolsos por cargos constantes comprensivos de capital e intereses:** El importe absoluto de los intereses devengados, a satisfacer por el prestatario, en la forma antes citada, vendrá determinada por la aplicación de la siguiente fórmula: $R_i = P \times i \times t / 36.000$ $R_i =$ Importe intereses $P =$ Principal préstamo pendiente devolución $i =$ Tipo de interés contractual anual $t =$ Días del periodo de liquidación Se considerarán todos los meses de 30 días y el año de 360 días. El importe de las cuotas -comprensivas de capital e intereses- a satisfacer por la PARTE PRESTATARIA vendrá determinado por la siguiente fórmula: $n i (1+i)^a = c n (1+i)^{-1}$ $a =$ Cuota $c =$ Crédito concedido $i =$ Tipo de interés del periodo a plazo en tanto por uno $n =$ Número de plazos **TERCERA BIS.- TIPO DE INTERES VARIABLE. 1.- DEFINICIÓN DEL TIPO DE INTERES APLICABLE.-** Una vez transcurrido el primer **AÑO**, y hasta que finalice el plazo del contrato, el TIPO DE INTERES SERÁ el resultante de AÑADIR UN DIFERENCIAL FIJO DE **TRES PUNTOS (3,00)** al TIPO DE INTERES DE REFERENCIA. *No obstante dicho diferencial podrá ser bonificado conforme a la clausula denominada "HIPOTECA VIVIENDA FACIL AGRICULTOR" que las partes me entregan plasmada en un documento emitido por la Entidad bancaria y que aparece incorporada a la matriz.* Cada período **ANUAL** que corresponda aplicar un nuevo tipo de interés, se denominará PERÍODO DE INTERES. **2.- IDENTIFICACIÓN Y AJUSTE DEL TIPO DE INTERES Ó ÍNDICE DE REFERENCIA.** A.- Se pacta como ÍNDICE de referencia EL EURIBOR MEDIO A UN AÑO, existente el mes anterior al que corresponda el cambio de tipo de interés, publicado en el Boletín del Banco de España ó en el Boletín Oficial del Estado, mensualmente, de acuerdo con lo establecido en CIRCULAR NÚMERO 5/2012 de 27 de Junio del Banco de España (BOE de 6 de Julio) sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, en desarrollo de lo dispuesto en la ORDEN EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (BOE NUM 261, de 29 de octubre de 2011). LA REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO (EURIBOR) se define en el Anejo 8 de la CIRCULAR como " la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euríbor® que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euríbor al plazo de doce meses". Si en la fecha de revisión no se hubiera publicado el tipo de referencia del mes anterior, se aplicará el último de que se tenga información disponible. Al tipo de interés de referencia mencionado se le ADICIONARÁ EL DIFERENCIAL



C.S.V. : 2230031294C861EB

ESTABLECIDO en el apartado 1, para obtener el tipo de interés aplicable al préstamo. B.- Al tipo de referencia o índice mencionado en el apartado A anterior, NO SE LE APLICARÁ AJUSTE o CONVERSIÓN ALGUNA, siendo utilizado directamente como base para el tipo de interés NOMINAL. C.- ÍNDICE Ó TIPO DE INTERES DE REFERENCIA SUSTITUTIVO. Para el caso de que por cualquier circunstancia, no se publicara el tipo de referencia indicado en el apartado A, sería sustituido por el correspondiente al TIPO MEDIO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS a más de tres años para adquisición de vivienda libre, concedidos por EL CONJUNTO DE LAS ENTIDADES DE CRÉDITO EN ESPAÑA. Este tipo está INCLUIDO EN LA CIRCULAR N° 5/2012 de 27 de Junio del Banco de España (BOE de 6 de Julio) sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, en desarrollo de lo dispuesto en la ORDEN EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (BOE NUM 261, de 29 de octubre de 2011). Su aplicación se haría en la misma forma establecida en el apartado A anterior, incrementándose el mismo diferencial que se venía adicionando al índice establecido. D.- Excepcionalmente cuando por desaparición o imposible averiguación del índice de referencia pactado en los apartados A y C anteriores, no resulte factible su determinación y éste fuere necesario para practicar cualquier liquidación de intereses, se tomará el índice de referencia que las autoridades financieras establezcan en sustitución de los índices anteriores que, en todo caso, se incrementará con el mismo diferencial que se venía adicionando al índice desaparecido.

3.- LÍMITES A LA VARIACIÓN DEL TIPO DE INTERES APLICABLE. No obstante la variación que aquí se pacta para el tipo de interés inicial, en ningún caso el tipo de interés aplicable al préstamo podrá ser superior al **10% nominal anual**, ni inferior al **0%**.- Si el cálculo efectuado según el criterio de variación previsto en esta estipulación resultara un tipo superior o inferior a los citados, se aplicarán estos. El presente préstamo es oneroso y devengará intereses ordinarios sólo a favor de la parte prestamista, en ningún caso devengará intereses ordinarios a favor de la parte prestataria. Se incorpora al presente documento expresión manuscrita por la que los intervinientes manifiestan que han sido adecuadamente advertidos de los posibles riesgos derivados del presente contrato, cumpliendo los requisitos establecidos en la ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

4.- COMUNICACIÓN AL PRESTATARIO DEL TIPO DE INTERES APLICABLE. a.- La CAJA RURAL COMUNICARÁ a la parte deudora el nuevo tipo de interés resultante y aplicable al préstamo ahora convenido, una vez añadido el diferencial, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO la norma undécima de CIRCULAR N° 5/2012 de 27 de Junio del Banco de España (BOE de 6 de Julio) sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 8 de la ORDEN EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (BOE NUM 261, de 29 de octubre de 2011). b.- La parte deudora,



C.S.V. : 2230031294C861EB

a su vez, inexcusablemente deberá hacer llegar a Caja Rural, dentro de los treinta primeros días naturales de cada período de interés, la comunicación de su aceptación o RECHAZO del nuevo tipo de interés. Si por cualquier razón la parte deudora no llevara a efecto la comunicación prevista en el párrafo anterior, o la Caja Rural no la recibiera en tiempo y forma indicada, se entenderá que la parte deudora ACEPTA EL TIPO DE INTERES comunicado. Si la parte deudora comunica a Caja Rural su negativa a aceptar el nuevo tipo de interés, este contrato quedará resuelto de pleno derecho el día final del último período de interés transcurrido y, vencidas, serán exigibles desde dicho día las obligaciones de la parte deudora. Esta dispondrá de un plazo de gracia de un mes para llevar a efecto la devolución del principal y el pago de los intereses correspondientes a este plazo de gracia, que serán CALCULADOS AL TIPO POR ELLA ACEPTADO y vigente durante el último período de interés anterior al vencimiento. **QUINTA.- GASTOS E IMPUESTOS.** Los gastos e impuestos que se originen como consecuencia de la formalización de este instrumento o del nacimiento, cumplimiento o extinción de las obligaciones dimanantes del mismo, han sido objeto de negociación entre la parte prestataria y la Caja Rural, en base a la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015, **por lo que las partes pactan expresamente:** a.- Los gastos de la tasación del inmueble que se hipoteca en la presente escritura se asumirá por la PARTE PRESTATARIA. b.- Serán de cuenta de la Caja Rural, las actualizaciones de las tasaciones del/os bien/es hipotecados, cumpliendo los plazos establecidos en la norma cuadragésima tercera, apartado 4.2.b) sobre las valoraciones de los inmuebles, de la Circular del Banco de España 3/2008, de 22 de mayo, a las entidades de crédito, sobre determinación y control de los recursos propios. c.- Los Aranceles notariales serán de cuenta de la PARTE PRESTATARIA, siendo por cuenta de la CAJA RURAL el gasto de expedición de copias autorizadas con carácter ejecutivo. d.- Los gastos registrales relativos a la inscripción de la escritura de constitución de hipoteca ante el registro de la propiedad competente los asumirá en su totalidad la PARTE PRESTATARIA. e.- Los impuestos relativos a la constitución de la hipoteca que se constituye en virtud de la presente escritura serán conforme a Ley. f.- Los gastos de tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y la Oficina Liquidadora de impuestos, en cuanto a la gestión de la escritura, se asumirá al cincuenta por ciento entre la CAJA RURAL y la PARTE PRESTATARIA. Salvo los gastos de tramitación de la escritura de compraventa, si la hubiera, que serán por cuenta del prestatario en su totalidad. g.- Los derivados de la conservación de las fincas hipotecadas, así como el pago del seguro de daños de la misma, previstos en la CLAUSULA DECIMA, será de cuenta de la PARTE PRESTATARIA. h.- Los derivados del seguro de vida del prestatario cuando fueran aplicables, será de cuenta de la PARTE PRESTATARIA. i.- Cualquier otro gasto que corresponda a la efectiva prestación de un servicio, relacionado con el préstamo, que no sea inherente a la actividad de la Caja Rural dirigida a la concesión o administración del préstamo, será de cuenta de la PARTE PRESTATARIA. j.- En cuanto a los gastos de cancelación se asumirán por la parte prestataria, excepto la comisión por expedición de certificaciones que señalen que se ha cancelado económicamente el préstamo.----- **SEXTA.- INTERESES DE DEMORA.** Se aplica en consumidores 2 puntos por encima del interés remuneratorio (Tribunal Supremo en Sentencia 705/2015 de 23 diciembre de 2015 en relación a la Sentencia 265/2015 de 22 de abril de 2015). La parte deudora incurrirá en mora automáticamente sin necesidad de intimación o reclamación alguna si dejase de pagar las cuotas a su cargo o cualquier otra cantidad que deba



C.S.V. : 2230031294C861EB

satisfacer de acuerdo con lo establecido en la escritura. La mora de la parte deudora, además de su efecto como causa de vencimiento anticipado del préstamo, según lo establecido en la cláusula sexta bis siguiente, dará lugar a que las cantidades vencidas, y no satisfechas devenguen intereses de demora a favor de la Caja Rural, desde el día en que debió producirse el pago, hasta el momento en que se lleve a cabo el mismo, a un tipo nominal de añadir dos puntos al interés remuneratorio establecido en la presente operación. Lo establecido en el párrafo anterior, tendrá lugar tanto durante la vigencia del préstamo y de la hipoteca constituida en su garantía, como después del vencimiento de ésta, hasta que la Caja Rural obtenga entero y cumplido pago de cuanto se le adeude por todos los conceptos. Conforme a la ley 1/13 de 14 de mayo para la financiación de la adquisición de la vivienda habitual, los intereses de demora en caso de préstamos cuya finalidad sea adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en los supuestos previstos en la normativa. **SEXTA BIS.- RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LA CAJA RURAL.** No obstante el plazo pactado para la devolución de préstamo, las partes acuerdan que Caja Rural podrá resolver el contrato, declarando vencida totalmente la operación, y exigir el pago de la cantidad total adeudada en dicho momento por todos los conceptos en los siguientes casos: a) Cuando la PARTE PRESTATARIA impague al menos tres plazos mensuales de sus obligaciones de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación, al menos, equivalente a 3 meses. La Caja Rural podrá modular la gravedad del incumplimiento en virtud de la duración y cuantía del préstamo. La parte prestataria podrá en cualquier momento satisfacer el importe de la deuda pendiente enervando. **OCTAVA.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.** La parte prestataria, al amparo de lo dispuesto en el Art. 217 del vigente Reglamento Hipotecario, constituye HIPOTECA, sobre la finca de este número, a favor de la Caja Rural, que **responderán de:** - La devolución del principal del préstamo de **SESENTA Y SEIS MIL TREINTA Y CINCO COMA CERO SIETE Euros**. De los intereses remuneratorios pactados y al tratarse de interés VARIABLE, se pacta que la máxima responsabilidad hipotecaria por intereses será de **SEIS MIL SEISCIENTOS TRES COMA CINCUENTA Y UN Euros**. De los posibles intereses moratorios que puedan devengarse al tipo pactado y hasta una cantidad máxima de **SIETE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO COMA VEINTIUN Euros**. Nunca podrán superar el triple del interés legal del dinero en caso de vivienda habitual. De **CUATRO MIL VEINTIOCHO COMA CATORCE Euros**, para costas y gastos judiciales. Y de **MIL SEISCIENTOS ONCE COMA VEINTISEIS Euros**, para otros gastos extrajudiciales previstos en la CLÁUSULA QUINTA. En esta última partida se entienden incluidos los anticipos que hiciese la Caja para cubrir los gastos relacionados con este préstamo, que siendo a cargo de la parte prestataria, hayan sido satisfechos por la Entidad acreedora, y sin perjuicio de la facultad que



C.S.V. : 2230031294C861EB

se reconoce la Caja Rural de efectuar el adeudo de los mencionados gastos en la cuenta del prestatario; como consecuencia dichos gastos pasarían a formar parte de la cantidad a reclamar. EN CONJUNTO LA FINCA HIPOTECADA RESPONDERÁ DE **OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DOS COMA DIECINUEVE Euros.**

NOVENA.- EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.- La hipoteca constituida se extenderá a todo lo incluido en el ARTÍCULO 111 de la Ley hipotecaria, es decir: A los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, a los frutos cualquiera que sea la situación en que se encuentren, y a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada. La hipoteca se extiende también: - A cuanto se expresa en el ARTÍCULO 109 de la Ley Hipotecaria, es decir, a las accesiones naturales, a las mejoras y al importe de las INDEMNIZACIONES concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados, tanto por siniestros, como las originadas por expropiaciones de parte o la totalidad de las fincas hipotecadas, así como por la expropiación de inmuebles a ellas inherentes, por causa de utilidad pública. A estos efectos se estará a lo dispuesto en el artículo 110 apartado segundo, de la Ley Hipotecaria. A las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego o desagüe, obras de reparación, seguridad, transformación, comodidad, adorno o elevación de los edificios y cualesquiera otras semejantes que no consistan en agregación de terrenos, excepto por accesión natural. A estos efectos SE PACTA DE FORMA EXPRESA, que la hipoteca se extiende a las nuevas construcciones existentes en las fincas hipotecadas, aunque no se haya hecho inscripción de obra nueva, así como también se extenderá dicha hipoteca a las reformas y mejoras, ampliaciones, agregaciones y nuevas construcciones que se realicen en lo sucesivo, así como lo que de alguna forma sea anejo o accesorio, material o jurídico de lo que se hipoteca. IGUALMENTE SE PACTA EXPRESAMENTE que se entenderán HIPOTECADAS las captaciones de aguas subterráneas o de aguas superficiales existentes en las fincas hipotecadas A lo expresado en el artículo 215 del Reglamento Hipotecario, es decir, a los posibles EXCESOS DE CABIDA DE LAS FINCAS HIPOTECADAS, que se hayan hecho constar en el Registro CON POSTERIORIDAD a la inscripción de la hipoteca. En general a todo aquello respecto a lo que se requiere pacto expreso, para que la hipoteca se extienda a ellos, DEJANDO A SALVO LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 112 Y 113 DE LA LEY HIPOTECARIA. **DECIMO PRIMERA.- RECLAMACIÓN EN VÍA JUDICIAL.** Si llegara el caso de que la Entidad acreedora tuviera que hacer efectiva por vía judicial la totalidad o parte del capital, intereses y gastos, podrá ejercitar a su plena elección, la acción declarativa o la acción ejecutiva ordinaria o el procedimiento especial sumario que establece el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, designándose como mandatario a estos efectos a la Sociedad acreedora, por medio de sus representantes estatutarios o legales. A los efectos procesales oportunos se consigna lo siguiente: a). Para el caso de ejecución hipotecaria, el saldo de la cuenta, se acreditará en autos mediante certificación de Caja Rural en la forma que se establece en la Ley Hipotecaria y su Reglamento. b). Se establece como precio que ha de servir de tipo en la subasta, el que se indica en la parte expositiva. No podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario. Se une Certificado de Tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario. c). Si Caja Rural ejercitara, en su caso, la acción ejecutiva ordinaria para el cobro de su préstamo, conforme a lo dispuesto



en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se conviene expresamente por los contratantes que se considerará como saldo líquido debido por la parte deudora para ser reclamable por vía judicial, el que resulte al cerrar la cuenta en contabilidad de la Caja Rural. A efectos de lo dispuesto en el artículo 572.2 de dicha Ley de Enjuiciamiento Civil, la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la Caja, expresando el saldo que presente la cuenta una vez practicada la correspondiente liquidación; en dicho certificado hará constar el fedatario que intervenga a requerimiento de Caja Rural, que el referido saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta al deudor y que la liquidación se ha practicado en la forma prevista en esta estipulación.-- Bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación de la certificación descrita en el párrafo anterior, así como un ejemplar de esta escritura conforme lo establecido en el art. 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. d). La parte acreditada señala como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el de la comparecencia. e). En los casos de reclamación judicial en que la Caja solicite la posesión interina o administración de los bienes hipotecados, éstas se regirán conforme a lo previsto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en el Capítulo V. f). A los efectos de lo previsto en el artículo 693.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la ENTIDAD podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el/los bien/es mediante consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviese vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de mora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el ap. 2 del artículo 578. Si el/los bien/es hipotecado/s fuese/n la vivienda familiar, el deudor podrá, por una sola vez, aún sin el consentimiento del acreedor, liberar el/los bien/es mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.-- Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en el párrafo anterior, se liquidarán las costas y, una vez satisfechas éstas, el tribunal dictará providencia declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.**DECIMO PRIMERA-BIS.- PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL SUMARIO.** Los intervinientes pactan expresamente, conforme a lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, que el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada y en concreto en los casos estipulados en la cláusula sexta bis a) podrá optar por la venta extrajudicial de la/s finca/s hipotecada/s por medio de Notario, conforme al artículo 1.858 del Código Civil y con las formalidades establecidas en la Ley y el Reglamento Hipotecario y en los artículos 681



y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A tal efecto, se señala como valor de la/s finca/s hipotecada/s, para caso de subasta, el estipulado en la parte expositiva. No podrá ser distinto al pactado para la ejecución judicial ni inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario. La PARTE PRESTATARIA y AVALISTA señalan como domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos el de la comparecencia para cada uno de ellos y designa como mandataria para que le represente en el otorgamiento de la escritura de venta extrajudicial a la ENTIDAD, en la persona de cualquiera de sus apoderados con facultades para realizar ese tipo de actos. Los comparecientes manifiestan que la finca hipotecada será su vivienda habitual. En su virtud **INSCRIBO** a favor de la **CAJA RURAL DE JAÉN, BARCELONA Y MADRID, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO**, su derecho de **HIPOTECA** sobre la finca de este número, en los términos relacionados, junto con las cláusulas de RESOLUCION ANTICIPADA POR LA CAJA RURAL y en especial, por falta de pago de al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses. Así resulta del Registro y de una primera copia autorizada de la escritura de Préstamo Hipotecario, otorgada en Baeza, el día dieciseis de Mayo de dos mil dieciocho, ante el Notario Don Manuel Rojas Gonzalez, bajo el número 436 de su protocolo; que ha sido presentada en este Registro de la Propiedad, a las 13.09 horas del día diecisiete de Mayo último, bajo el asiento de presentación número 132 del Diario 160, Autoliquidado el Impuesto y archivada carta de pago. Baeza a diecinueve de Junio de dos mil dieciocho.

Se hace constar que al margen de la referida inscripción 9ª de Hipoteca, se ha extendido nota de expedición de la presente certificación.

CUARTO: No se han practicado las comunicaciones prevenidas en los artículos 659 y 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por no existir titulares de derechos posteriores.

3ª Que no existe ninguna solicitud notarial de información sobre esta finca.

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, extendiendo la presenta en Baeza a fecha de la firma.

MUI IMPORTANTE, queda prohibida la incorporacion de los datos de esta certificación a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información -B.O.E. 27/02/1998.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MIGUEL ÁNGEL FERNÁNDEZ CRUZ registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BAEZA a día veinte de mayo del dos mil veinticinco.



C.S.V. : 2230031294C861EB



(*) C.S.V. : 2230031294C861EB

Servicio Web de Verificación: <https://sede.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. : 2230031294C861EB