



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

TELEMÁTICA

ID - 13338

CASAMAN PES
GESBCC-96665

PK

JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 12 DE MURCIA

SERVICIO COMÚN DE EJECUCIÓN

Teléfono: 968277441-968229100 Fax: 968879577

AVD. DE LA JUSTICIA S/N, CIUDAD DE LA JUSTICIA FASE II, CP 30011 MURCIA

Teléfono: 968277441-968229100, Fax: 968 81 70 68

Correo electrónico: scop1.seccion4.murcia@justicia.es

Equipo/usuario: IN6
Modelo: H302B0

N.I.G.: 30030 42 1 2019 0016590

EJH EJECUCION HIPOTECARIA 0000339 /2019

Procedimiento origen: /

Sobre OTRAS MATERIAS

EJECUTANTE D/ña. CAJAMAR CAJA RURAL, S.C.C.

Procurador/a Sr/a. LETICIA CODIAS VINUELA

Abogado/a Sr/a. FRANCISCO MANUEL GALVEZ GALLEGO

EJECUTADO, EJECUTADO, EJECUTADO D/ña. RUFINO MIRETE SANCHEZ, S.L.,

, SALVADORA BERNABEU LOPEZ

Procurador/a Sr/a. , , ,

Abogado/a Sr/a. , , ,

REGISTRO PROPIEDAD MURCIA OCHO

Entrada N°: 4981/2021 Fecha de Entrada: 26/10/2021 10:39:04

Asiento N°/Diario: 866/81 Caducidad: 24/01/2022

Fecha Presentación: 26/10/2021 10:39:04

Objeto: CERTIFICACION JUDICIAL

Juzgado: JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 12 MURCIA

Juicio: 339/2019 Fecha juicio: 20/10/2021

Devuelto el: Retirado el:

Telemática

MANDAMIENTO

D./D^a EVA FERNANDEZ PUGA, LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 12 DE MURCIA

AL SR. REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO OCHO DE MURCIA.

ATENTAMENTE SALUDO Y PARTICIPO:

Que en este órgano judicial se siguen autos de **EJECUCION HIPOTECARIA**, con el número 339/2019, a instancia de D./Dña. **CAJAMAR CAJA RURAL, S.C.C.**, contra D./Dña. **RUFINO MIRETE SANCHEZ, S.L.**, con CIF: B30373997, **RUFINO MIRETE SANCHEZ**, con NIF:74311309B, **SALVADORA BERNABEU LOPEZ**, con NIF:22462789T, en reclamación de **79.016,67 euros** en concepto de principal, más otros **23.705,00 euros** que se fijan provisionalmente en concepto de intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y las costas de ésta, sin perjuicio de su posterior liquidación, cantidad garantizada con el/los bien/es que se dirá/n teniéndolo acordado en Auto de fecha 14/10/21 y Decreto del día de la fecha, ejecutables, en virtud de lo establecido en el artículo 688 en relación con el apartado 1 del artículo 656, ambos de la L.E.C., dirijo el presente, por duplicado, a ese Registro de su cargo a fin de que a la mayor

866/81

Firmado por: EVA FERNANDEZ PUGA
20/10/2021 15:42
Minsve

brevedad posible remita a este órgano judicial **Certificación** en la que consten los extremos previstos en el antedicho apartado 1 del artículo 656 de la L.E.C., así como inserción literal de la inscripción de la hipoteca que se haya de ejecutar y en la que se exprese, además, que la hipoteca a favor del ejecutante en estos autos se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en ese Registro. En todo caso, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 656.

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

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

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

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

- finca 31.301, inscrita en el Registro de la Propiedad de Murcia nº 8, tomo 3247, libro 422, folio 214, sección 6ª, en ejecución de escritura pública de préstamo unilateral con garantía hipotecaria suscrita ante el Notario del Iltre. Colegio de Murcia D. Francisco Javier Clavel Escribano, en Murcia, el 22 de noviembre de 2013, con el número 2183, MODIFICADA a su vez por escritura de subsanación y rectificación suscrita ante el mismo Notario que la anterior en Murcia, el 10 de marzo de 2014 con el número 437, MODIFICADA a su vez por escritura de novación modificativa, suscrita ante la Notario del Iltre. Colegio de Murcia Dª María Ángeles Trigueros Parra, en Murcia, el 18 de febrero de 2016, con el número 343 de su protocolo.





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

Dado en MURCIA a veinte de octubre de dos mil veintiuno .

EL/LA LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

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

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



CERTIFICACIÓN N°: 555 / 2020

MANUEL ORTIZ REINA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE MURCIA NÚMERO OCHO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA REGIÓN DE MURCIA

CERTIFICA: Que de acuerdo con lo solicitado en el precedente mandamiento, expedido por el JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 12 MURCIA el veinte de Octubre del año dos mil veintiuno, dimanante de autos de Ejecución Hipotecaria n° 339/2.019, he examinado los libros del Archivo del Registro a mi cargo y de los mismos resulta, en cuanto a la finca registral que a continuación se indica,

PRIMERO: Que la finca registral 31301 de la sección 6ª del municipio de Murcia - Código registral único: 30031000104956-, aparece inscrita al folio 214 del libro 422 de la sección 6ª, siendo su descripción la siguiente:

URBANA: NUMERO DIECIOCHO B.- Local comercial en planta baja, del edificio en Murcia, **calle Arquitecto Jaime Bort, sin número**, con acceso directo desde dicha calle.- Es completamente diáfano.- Tiene una superficie total construida de cincuenta metros cuadrados.- Linda: derecha entrando, meseta y rampa de acceso al garaje; izquierda, portal, zaguán y escalera del edificio y local dieciocho-A; fondo, patio de luces del edificio; y frente, calle de su situación y el indicado portal.- **CUOTA:** dos enteros, cuarenta centésimas por ciento.

Forma parte de la propiedad horizontal de la finca registral 24.242 de la sección 6ª, en cuyo régimen le corresponde el número de orden y cuota de participación antes expresados.

SEGUNDO: TITULARIDAD: La finca aparece inscrita en pleno dominio a favor de **RUFINO MIRETE SÁNCHEZ, S.L.**, con CIF número B-30373997, con domicilio en Murcia, calle Rosendos, número 7, CP 30.007, por título de COMPRA, formalizada en escritura autorizada el dieciséis de junio de mil novecientos noventa y cinco por el notario de MURCIA, DON SALVADOR MONTESINOS BUSUTIL, inscrita con fecha once de julio de mil novecientos noventa y cinco según la inscripción 1ª.

TERCERO: CARGAS: Que la finca está gravada con las siguientes cargas:

1.- **HIPOTECA** que se ejecuta, a favor de **CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO**, por la que responde esta finca de TREINTA MIL EUROS de principal del préstamo; de SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS de intereses ordinarios; de ONCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS de intereses de demora; de SEIS MIL EUROS de costas y gastos. Para los procedimientos de ejecución hipotecaria, se tasa la finca a efectos de **subasta** en la cantidad de SESENTA MIL EUROS. Se fija como **domicilio**, a efectos de notificaciones, el de Murcia -30007-, Camino Viejo de Monteagudo, Carril de los Rosendos, 7. **VENCIMIENTO:** 22 de Noviembre de 2031. **AMORTIZACIÓN:** Amortización mediante el pago de cuotas mensuales mixtas, de capital e intereses, la última de las cuales se haría efectiva el expresado día de vencimiento. **RESOLUCIÓN:** Consta inscrito el pacto sobre resolución o vencimiento anticipado del préstamo por incumplimiento de la obligación de pago en los plazos convenidos.

ESCRITURA: Formalizada en escritura de fecha 22 de noviembre de 2013, autorizada en MURCIA, por DON FRANCISCO JAVIER CLAVEL ESCRIBANO, n° de protocolo 2.183. Constituida por la inscripción 2ª de fecha 16 de enero de 2014.

MODIFICACIONES: MODIFICADA por la inscripción 3ª, practicada con fecha 4 de abril de 2016, mediante escritura otorgada ante la Notario de Murcia Doña María Angeles Trigueros Parra el 18 de febrero de 2016, n° 343 de protocolo.

CERTIFICACIÓN: Para ejecución de dicha hipoteca se expide la presente certificación, en virtud del mandamiento que antecede.



2.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO a favor de la HACIENDA PÚBLICA sobre esta finca, ordenada en virtud de mandamiento expedido el 2 de diciembre de 2019 por la Agencia Estatal de Administración Tributaria-Delegación Especial de Murcia, Dependencia Regional de Recaudación en MURCIA, en la que se instruye procedimiento administrativo de apremio por deudas tributarias, en el que se dictó diligencia de embargo nº 301923329901R, en reclamación de las cantidades siguientes: Importe pendiente total: cincuenta y cuatro mil setecientos sesenta y cinco euros dos céntimos; Intereses: mil treinta y siete euros noventa y nueve céntimos; Costas: cero euros; Importe a embargar: cincuenta y cinco mil ochocientos tres euros un céntimo, según la anotación letra A, de fecha doce de diciembre de dos mil diecinueve. Al margen de la misma, el mismo día, se extendió nota expresiva de la expedición de CERTIFICACIÓN registral para el expediente del que trae causa la anotación.

CUARTO.- TRANSCRIPCIÓN LITERAL DE LA HIPOTECA QUE SE EJECUTA (HIPOTECA DE LA INSCRIPCIÓN 2ª, MODIFICADA POR LA 3ª):

HIPOTECA DE LA INSCRIPCIÓN 2ª: "Urbana descrita en la inscripción 1ª.- Libre de arrendamientos.- **CARGAS** inscritas o anotadas, sin perjuicio de lo que obre en notas marginales: **NO TIENE.** **RUFINO MIRETE SANCHEZ, S.L.** -en adelante LA PARTE PRESTATARIA O DEUDORA e HIPOTECANTE-, domiciliada en Murcia, Camino viejo de Monteagudo, calle Rosendos, 5, constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada en Murcia, el 28 de Junio de 1993, ante el Notario Don Luis Lorenzo de Vega, con C.I.F. B-30373997 y adaptados sus Estatutos a la vigente Ley de Sociedades por otra escritura autorizada en Murcia por el Notario Don Salvador Montesinos Busutil, el 25 de Mayo de 1998, inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al Tomo 609, folio 126, sección 8ª, hoja MU-11.393, 2ª, es dueña de esta finca conforme indica la inscripción 1ª, y ahora dicha sociedad **representada por DON RUFINO MIRETE SANCHEZ**, casado en régimen de gananciales con DOÑA SALVADORA BERNABEU LOPEZ, ambos mayores de edad, vecinos de Murcia -30.007-, Camino Viejo de Monteagudo, Carril de los Rosendos, 7, con D.N.I. números 74.311.309 B y 22.462.789 T, como Administrador Unico de la citada sociedad para cuyo caro fué nombrado en la citada escritura de adaptación, - la cual ha tenido a la vista y a su juicio considera suficiente para este acto el Notario autorizante del titulo que se inscribe-, DON RUFINO MIRETE SANCHEZ, y su esposa DOÑA SALVADORA BERNABEU LOPEZ son dueños de las otras dos fincas que también se hipoteca, y **EXPONEN II.-** Que RUFINO MIRETE SANCHEZ SL, en adelante llamada "parte deudora", ha/n solicitado de Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito, en adelante, también será llamada Cajamar Caja Rural, un Préstamo, que le ha sido concedido con la **finalidad CAPITAL CIRCULANTE**, y, para solemnizarlo, formaliza a favor de dicha Entidad la presente escritura con sujeción a las siguientes, **CLÁUSULAS FINANCIERAS PRIMERA.-Principal del Préstamo:** La parte deudora acepta el Préstamo que le ha sido concedido por Cajamar Caja Rural, por un importe de **CIEN MIL EUROS. SEGUNDA.-Disponibilidad del Préstamo:** La entrega del capital del Préstamo por Cajamar Caja Rural a la parte deudora ha tenido lugar antes de este acto, por lo que dicha parte deudora lo declara recibido a su plena satisfacción. El importe del citado Préstamo ha sido abonado en la cuenta número 3058/0235/66/2720010084, abierta a su nombre en Cajamar Caja Rural. **TERCERA.-Amortización:** A) **Duración.** Importe de las cuotas: El plazo de duración del presente Préstamo es el que media desde el día del otorgamiento del titulo que se inscribe, hasta el día QUE SE CUMPLAN 144 MESES DESDE LA FECHA DE FORMALIZACIÓN DEL TITULO QUE SE INSCRIBE. El capital prestado deberá ser devuelto **en 144 cuotas MENSUALES**, comprensivas de CAPITAL E INTERESES, por importe de MIL VEINTIOCHO EUROS CON TREINTA Y OCHO CENTIMOS cada una de ellas, mientras no se produzca variación en el tipo de interés, siendo el primer vencimiento el día QUE SE CUMPLA UN MES DESDE LA FECHA DE FORMALIZACIÓN DEL TITULO QUE SE INSCRIBE, y el último vencimiento el día QUE SE CUMPLAN 144 MESES DESDE LA FECHA DE FORMALIZACIÓN DEL TITULO QUE SE INSCRIBE.- La fórmula que permite determinar la cuota mixta de capital e intereses es la siguiente: $C * i$ Cuota = - (1 -(1 + i) n) siendo "C" el capital; "i" el tipo de interés anual en tanto por uno dividido por el número de periodos de amortización que comprende un año y "n" el número de periodos de amortización. B) **Amortización anticipada:** La parte deudora, podrá hacer, en cualquier momento, amortización anticipada total del Préstamo. Igualmente, la parte deudora, podrá en cualquier momento, realizar amortizaciones anticipadas parciales del Préstamo, coincidentes en todo caso con la fecha de vencimiento de una cuota del Préstamo, por un mínimo de MIL EUROS, y, en cualquier caso múltiplo de QUINIENTOS EUROS En ambos casos, las entregas efectuadas se aplicarán en primer lugar al pago de intereses, comisiones y recargos devengados, y el resto a la amortización del capital. En las entregas parciales, el importe resultante, como menos capital, generará el establecimiento de nuevas cuotas mixtas, a partir del siguiente vencimiento, manteniéndose las demás condiciones y estipulaciones del presente Préstamo. No obstante, si el deudor lo solicita expresamente, la amortización anticipada se podrá aplicar a reducir el plazo, pagando las últimas cuotas y manteniendo el importe de las anteriores. En estos casos, se cobrará la comisión por amortización anticipada, o en su





caso, la compensación por riesgo pactada en la cláusula financiera relativa a las comisiones. **CUARTA.-Intereses ordinarios:** El Préstamo devengará, a favor de Cajamar Caja Rural ya cargo de la parte deudora, a partir del día del otorgamiento del título que se inscribe, **un tipo de interés nominal de partida del 7,000 por cien anual**, que será aplicable sobre la parte del capital que esté pendiente de amortizar, aplicándose a los saldos deudores diarios y abonándose de forma MENSUAL. A partir del día QUE SE CUMPLAN 12 MESES DESDE LA FECHA DE FORMALIZACIÓN DEL TÍTULO QUE SE INSCRIBE, y periódicamente en cada una de las fechas de verificación ANUAL de cumplimiento de parámetros de vinculación y hasta la fecha de primera revisión de tipo de interés, el Préstamo devengará un tipo de interés nominal máximo del 8,250 por cien anual que podrá ser minorado en base a lo establecido en la cláusula de compensaciones por vinculación para el periodo de tipo de interés fijo, sin que el tipo resultante para el periodo pueda ser inferior al 7,000 por cien anual. El tipo de interés fijado anteriormente estará vigente, hasta el día QUE SE CUMPLAN 60 MESES DESDE LA FECHA DE FORMALIZACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO, fecha en la que tendrá efecto la primera revisión. A partir de esta fecha el tipo de interés aplicable al presente Préstamo será variable tanto al alza como a la baja y revisable por periodos ANUAL. El tipo de interés aplicable al presente Préstamo, en la primera revisión del periodo variable, así como en las sucesivas, se determinará sumándole 6,750 PUNTOS PORCENTUALES al tipo de referencia. Este diferencial, no obstante, podrá en cada una de las fechas previstas para la revisión del tipo de interés, resultar minorado, en su caso, en función de los parámetros o compensaciones por vinculación que la parte deudora mantenga en cada fecha de revisión y que se han pactado en cláusula de compensaciones por vinculación, sin que con motivo de dichas bonificaciones el diferencial aplicable al tipo de interés variable pueda ser inferior a 5,500 puntos porcentuales. No obstante, en tanto que la concesión a la parte prestataria de la presente operación de préstamo hipotecario, las posibles bonificaciones por compensaciones por vinculación tanto, en su caso, sobre el tipo de interés durante el periodo en que el tipo de interés es fijo, como, en su caso, sobre el diferencial aplicable durante el periodo de interés variable, y, en especial, el tipo de interés fijado durante el periodo de interés fijo, así como el margen o diferencial anteriormente pactado para determinar los intereses ordinarios aplicables al préstamo durante el periodo de interés variable, han sido establecidos en atención a la condición de socio de Cajamar Caja Rural de la parte prestataria y a la especial circunstancia de que mientras el presente préstamo se encuentre vigente y sin cancelar por todos los conceptos la parte prestataria mantenga suscritas aportaciones al capital social de Cajamar Caja Rural por un importe, como mínimo, de 1.000,00 Euros, en caso de incumplimiento por la parte prestataria de este compromiso irrevocable, y sin perjuicio de lo dispuesto en las causas de vencimiento anticipado para tal supuesto de incumplimiento, si Cajamar Caja Rural optase por la continuidad de la vida de la operación de préstamo el tipo de interés ordinario aplicable al préstamo se determinará de la forma siguiente: a) Durante el periodo de interés a tipo fijo: se aplicará al préstamo un tipo de interés nominal del 8,750% por cien anual, y sin aplicar en ningún caso compensaciones por vinculación pactadas, en su caso, aun cuando se cumplan las condiciones que darían derecho a su aplicación, de tal forma que este tipo de interés que se pacta no podrá en ningún caso resultar minorado o disminuido por las compensaciones por vinculación. b) Durante el periodo de interés en el que el tipo es variable: el tipo de interés ordinario aplicable al préstamo se determinará mediante exclusivamente la suma o adición al tipo de referencia pactado en la presente escritura y que estuviera vigente el día hábil anterior a la fecha de revisión de un margen o diferencial de 7,250% puntos porcentuales, y sin aplicar en ningún caso las compensaciones por vinculación pactadas, en su caso, aun cuando se cumplan las condiciones que darían derecho a su aplicación, de tal forma que este diferencial que se pacta no podrá en ningún caso resultar minorado por las compensaciones por vinculación. A los efectos de verificación del cumplimiento del indicado compromiso contraído por la parte prestataria, en cada fecha de comprobación de cumplimiento de parámetros de vinculación, en su caso, durante el periodo en que el tipo de interés es fijo, así como en cada fecha de revisión del tipo de interés durante el periodo de interés en que el tipo de interés es variable, en las que igualmente se verifica el cumplimiento de los parámetros de vinculación, se comprobará que el saldo medio de las aportaciones sociales suscritas por la parte prestataria en el capital social de Cajamar Caja Rural durante el periodo inmediatamente anterior que finaliza, precisamente, en cada fecha de comprobación o revisión de parámetros por vinculación, sea igual o superior al importe mínimo suscrito de aportaciones sociales indicado anteriormente, así como que igualmente en cada fecha de



comprobación o revisión de parámetros de vinculación, la parte deudora mantenga suscritas aportaciones sociales en el capital social de Cajamar Caja Rural por un importe igual o superior al indicado. A efectos aclaratorios, dicha comprobación del cumplimiento del referido compromiso de mantenimiento de aportaciones sociales suscritas se efectuará en cada fecha de comprobación del cumplimiento de parámetros de vinculación durante el período en que el tipo de interés es fijo, así como en cada fecha de revisión del tipo de interés durante el período en que el tipo de interés es variable, fechas en que igualmente se comprueba el cumplimiento de parámetros por vinculación, y, por tanto, en función de esta comprobación y del cumplimiento o no de dicho compromiso en cada fecha que corresponda, el tipo de interés aplicable al préstamo durante el período inmediatamente posterior a la referida fecha de comprobación de parámetros durante el período en que el tipo aplicable es fijo, o bien el margen o diferencial aplicable al período de interés inmediatamente posterior a la correspondiente fecha de revisión durante el período de interés variable, se determinará según lo establecido en la presente escritura, así como se determinará igualmente en las referidas fechas, y en función de si se cumple o no el mencionado requisito de mantenimiento de aportaciones sociales suscritas, si procede o no verificar el cumplimiento de los parámetros por vinculación para aplicar las compensaciones por vinculación, de tal forma que si no se cumple el requisito de mantenimiento de aportaciones sociales suscritas, ya no procederá verificar el cumplimiento de los parámetros por vinculación puesto que, en tal caso, no se aplicarán compensaciones por vinculación, aun cuando se cumpliesen las condiciones que darían derecho a su aplicación. Por tanto, si en las sucesivas fechas de comprobación o revisión de cumplimiento de parámetros por vinculación no se cumpliera por la parte prestataria el referido compromiso de mantenimiento de las aportaciones sociales suscritas según lo establecido anteriormente, el tipo de interés ordinario aplicable al préstamo a partir de la correspondiente fecha de comprobación o revisión de parámetros de vinculación en la que se verifique el incumplimiento del compromiso indicado y hasta la siguiente fecha de revisión o comprobación del cumplimiento de parámetros de vinculación, se determinará en la forma indicada anteriormente para el caso de incumplimiento del compromiso de mantenimiento de aportaciones sociales suscritas, y sin en ningún caso proceda disminuir o minorar ni el tipo fijo establecido para el período en que el tipo aplicable es fijo ni el diferencial pactado anteriormente para el período en que el tipo es variable, en función o por aplicación de las compensaciones por vinculación pactadas en la cláusula de compensaciones, las cuales en tal caso de incumplimiento del compromiso de mantenimiento de las aportaciones sociales suscritas no se aplicarán, aun cuando se verifiquen las condiciones que darían derecho a su aplicación. En todo caso el tipo de interés ordinario nominal aplicable no podrá ser inferior al tipo de interés mínimo pactado en la presente escritura en tanto que elemento definitorio y esencial del precio del contrato. Por tanto, si la suma del tipo de referencia vigente para cada período de interés más el diferencial pactado que corresponda aplicar, según lo establecido en la presente escritura, y las posibles bonificaciones si es que procediera su aplicación por cumplirse tanto el anterior compromiso irrevocable de mantenimiento de las aportaciones sociales suscritas por la parte prestataria como verificarse igualmente las circunstancias o condiciones que, en su caso, den derecho a la aplicación de tales compensaciones por vinculación, fuese inferior al tipo de interés ordinario mínimo pactado mediante la cláusula suelo, en todo caso se aplicará el tipo de interés ordinario mínimo pactado, sin que la parte prestataria pueda beneficiarse de bajadas por debajo de dicho tipo mínimo. El tipo de interés que se tomará como referencia, para la primera y sucesivas revisiones, será la última media mensual del Euribor a un año publicada en el Boletín Oficial del Estado o publicación de análoga naturaleza que legalmente le sustituyese, el día hábil anterior a la fecha de revisión. Se define como Euribor a un año 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 depósitos en Euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones en Entidades de similar calificación. Para el supuesto de que por causas ajenas a las partes no pudiera obtenerse para algún período de revisión el tipo de referencia anteriormente indicado, se aplicará el que corresponda a la media simple de los tipos de interés medio ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para la adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes a que se refiere el índice por los bancos y las cajas de ahorro (I.R.P.H. Entidades), último publicado en el Boletín Oficial del Estado o publicación de análoga naturaleza que legalmente le sustituyese, con anterioridad a la fecha de revisión, incrementado o disminuido en el mismo diferencial que se ha señalado anteriormente en esta cláusula, y en su defecto se mantendrá vigente el tipo de interés aplicable para el período inmediatamente anterior. En el supuesto de que hubiera que proceder a la evaluación del nuevo tipo de interés, Cajamar Caja Rural comunicará a los obligados, durante los treinta días siguientes a la fecha de la revisión, el nuevo tipo de interés, con la variación porcentual aplicable para todo el período, entendiéndose que, transcurridos quince días desde que los deudores tengan conocimiento del nuevo tipo y no obrare en poder de Cajamar Caja Rural la conformidad y/o reparos al tipo así fijado, los deudores aceptan





expresamente en el presente de la aplicación por las variaciones de España anteriormente indicadas. Si a la parte deudora no le interesara el nuevo tipo así pactado, deberá ponerlo en conocimiento de forma fehaciente a Cajamar Caja Rural mediante carta certificada con acuse de recibo y/o notificación notarial, disponiendo en este caso, de un plazo máximo de un mes para el reintegro total del saldo vivo pendiente de pago, en cuyo caso soportará los gastos y comisiones pactadas. El importe absoluto de los intereses devengados, será determinado a partir del tipo de interés anual, por aplicación de la formula que a continuación se indica: $CxRxT \cdot I = 36.000$ Siendo: $I =$ Intereses devengados. $C =$ Saldo de capital en cada momento. $R =$ Tipo de interés nominal anual. $T =$ Periodo de tiempo del que se efectúa la liquidación expresado en días. **QUINTA.-** Comisiones: -Comisión de apertura: Se devengará a favor de Cajamar Caja Rural, por una sola vez, una comisión de apertura del 1,750 por cien sobre el nominal del Préstamo, con un mínimo de TRESCIENTOS EUROS, que será adeudada en la cuenta del Préstamo, y en la misma fecha de su abono. - Comisión por subrogación de deudor: Cajamar Caja Rural percibirá una comisión, por una sola vez por cada subrogación, del 1,000 por ciento sobre el capital subrogado, la cual se devengará en el momento en que tenga efecto frente a la Entidad prestamista la subrogación por los adquirentes en el Préstamo concedido en esta escritura, resultando dichos adquirentes los obligados al pago. -Comisión por modificación de condiciones: Cajamar Caja Rural percibirá, con cargo a la parte deudora, una comisión del 2,000 por cien sobre el nominal no amortizado del Préstamo, con un mínimo de CIENTO CINCUENTA EUROS, por modificación de condiciones de este contrato a instancias del deudor. Ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 2/1994, en su redacción dada por el RDL 2/2003 de 25 de abril, que establece como comisión máxima a aplicar el 0,100 por ciento de la cifra de capital pendiente de amortizar cuando la novación modificativa tenga como objeto exclusivamente la ampliación del plazo del Préstamo. -Comisión por reclamación de posiciones deudoras: por las gestiones realizadas para el cobro de cualquier saldo deudor impagado, Cajamar Caja Rural percibirá con cargo a la parte deudora, por una sola vez, una comisión de CUARENTA Y CINCO EUROS, por cada cantidad o cuota vencida e impagada. - Comisión por amortización anticipada total: Cajamar Caja Rural percibirá, con cargo a la parte deudora, una comisión por reembolso anticipado total del Préstamo, del 1,000 por cien, sobre la cantidad reembolsada, y a percibir en el momento de su desembolso. No obstante, la amortización total del Préstamo como consecuencia de la subrogación de otra entidad de crédito en la posición de Cajamar Caja Rural, devengará la comisión máxima legalmente vigente en cada momento, que en la actualidad se encuentra fijada en el 0,50 por ciento sobre el capital amortizado. -Comisión por amortización anticipada parcial: Cajamar Caja Rural percibirá, con cargo a la parte deudora, una comisión por reembolso anticipado parcial del Préstamo, del 1,000 por cien, sobre la cantidad reembolsada, y a percibir en el momento de su desembolso. En el caso de Préstamos hipotecarios incluidos en alguno de los supuestos del artículo 7 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, Cajamar Caja Rural no cobrará comisión por amortización anticipada total o parcial, sino que percibirá una compensación por desistimiento, a recibir en el momento de su desembolso, en caso de cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales, que se produzcan en el Préstamo hipotecario, ascendente, al 0,500 por cien sobre la cantidad reembolsada cuando la amortización anticipada se realice dentro de los cinco primeros años de vida del Préstamo o bien al 0,250 por cien sobre la cantidad reembolsada cuando la amortización anticipada se efectúe transcurridos los cinco primeros años. No obstante lo indicado, si los porcentajes pactados en párrafos anteriores para las comisiones por reembolso anticipado parcial y total -subrogatorio o no- fuesen inferiores al pactado como compensación por desistimiento parcial o total -subrogatorio o no-, se aplicará para el cálculo de la compensación por desistimiento, el porcentaje pactado para el reembolso anticipado parcial o total -subrogatorio o no-, según proceda. Si además, la amortización anticipada se produce en Préstamos hipotecarios con tipo de interés fijo, o bien en el caso de Préstamos hipotecarios con tipos de interés variable, dentro de un periodo de revisión de tipo de interés cuya duración pactada sea superior a doce meses, en caso de que la amortización anticipada genere una pérdida de capital a Cajamar Caja Rural, la parte deudora deberá abonar a ésta una compensación por riesgo de tipo de interés ascendente al 1,500 por cien que deberá aplicarse sobre el capital pendiente en el momento de la cancelación. A los efectos previstos en el artículo 9 apartado segundo de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, el tipo de interés de referencia será el tipo vigente de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública con vencimiento residual entre 2 y 6 años, regulado en la Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, de 5 de diciembre de 1.989. **SEXTA.-** Tasa anual equivalente -T.A.E.-: La Tasa



Anual Equivalente aplicable al presente Préstamo es del 8,9494 por cien, y variará con las revisiones del tipo de interés, en su caso. La T.A.E. aplicable a esta operación es el coste total del Préstamo expresado en forma de porcentaje anual, exceptuando los gastos que la parte deudora tendría que pagar por el incumplimiento de alguna de sus obligaciones con arreglo al contrato de Préstamo. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas. Dentro del concepto de coste total del Préstamo, se incluyen todos los gastos que el cliente debe pagar en relación con el contrato de Préstamo, incluidos los intereses, comisiones, los impuestos y cualquier otro tipo de gastos que el cliente deba pagar en relación con el contrato y que sean conocidos por la Entidad, con excepción de los gastos de notaría. El cálculo de la T.A.E. se ha realizado partiendo del supuesto de que este contrato de Préstamo estuviera vigente durante todo el tiempo acordado y que la Entidad y parte deudora cumplieran sus obligaciones en las condiciones y en los plazos que se hayan acordado en el contrato, partiendo del supuesto igualmente de que el tipo de interés y demás gastos tenidos en cuenta para su cálculo se computan al nivel fijado en el momento de la firma del contrato. La T.A.E. ha sido calculada según la fórmula matemática indicada en el Anexo V de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, publicada en el Boletín Oficial del Estado, número 261 de 29 de octubre de 2.011. **SÉPTIMA.**- Otros gastos a cargo de la parte deudora: Serán de cuenta de la parte deudora, de forma que Cajamar Caja Rural perciba siempre íntegramente la totalidad de lo que se le adeude por principal, intereses remuneratorios y moratorios y comisiones: 1.-Los gastos de tasación del inmueble. Cajamar Caja Rural se reserva el derecho a exigir de la parte deudora la tasación del inmueble objeto de hipoteca. Este trámite deberá ser formalizado por la parte deudora con empresa tasadora, a su cargo y elección, debidamente homologada por el Banco de España. 2.-Todos los derechos y gastos, notariales y registrales, de esta matriz, los de su primera copia con efectos ejecutivos para Cajamar Caja Rural debidamente inscrita en el Registro Competente, y posteriores, así como aquéllos que pudieran ocasionarse como consecuencia del otorgamiento de escrituras de aclaración, modificación o subsanación, y demás que sean precisas, hasta conseguir la inscripción del Préstamo y su garantía hipotecaria en el Registro Competente, incluidos los correspondientes a los títulos previos o posteriores a la presente.. Igualmente serán a cargo de la parte deudora los gastos ocasionados por la correspondiente escritura de cancelación. 3.-Los gastos que origine la ejecución extrajudicial de este Préstamo. 4.- Todos los tributos que recaigan sobre el capital, intereses, comisiones y recargos de ésta clase de contratos y no estén comprendidos en las exenciones tributarias de que gocen las partes. A estos efectos se menciona el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y los correspondientes a los títulos previos o posteriores a la presente. 5.-Los gastos derivados de la conservación del bien hipotecado, así como del seguro contra el riesgo de incendios, y el seguro a todo riesgo en la construcción en el caso de financiar la construcción de un inmueble sobre la finca hipotecada. 6.-Los gastos derivados del seguro de vida de la parte deudora en caso de que se hubiere pactado la obligación de ésta de contratarlo. 7.-Los demás gastos de tramitación del título que se inscribe, incluidos los servicios de gestión, hasta conseguir su inscripción en el Registro Competente, así como los derivados de la tramitación de títulos previos o posteriores a la presente. 8.-Todos los gastos de cualquier naturaleza que se originen por consecuencia de notificaciones, requerimientos y liquidaciones, tanto para la constitución del Préstamo y su garantía hipotecaria, como en cualquier trámite posterior. En el supuesto de reclamación de posiciones deudoras vencidas, se repercutirán íntegramente a la parte deudora la totalidad de los suplidos que se devenguen por consultas registrales, obtención de los preceptivos certificados de fedatarios públicos y requerimientos notariales, así como cualquier otro gasto justificable de carácter externo que se produzca. 9.-Los impuestos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca y los gastos de comunidad. 10.-Repercusión del gasto por envío de correspondencia.Serán de cuenta del/de los cliente/s, los gastos por envío de correspondencia que genere esta operación, de acuerdo con la Tarifa Postal Oficial vigente en cada momento, y con el Libro de Tarifas de la entidad. 11.-Los gastos derivados en su caso del eventual uso por Cajamar Caja Rural de alguna de las facultades pactadas a su favor en la cláusula de Poder pactada en esta escritura, y en concreto a los que se hace referencia en los puntos 2, 3 y 5. **OCTAVA.**-Intereses de demora: Las cantidades vencidas y no satisfechas, devengarán a favor de Cajamar Caja Rural, un interés de demora nominal anual del 25,000 por cien anual, por todo el tiempo que transcurra entre el vencimiento y el pago efectivo de las mismas, sin necesidad de intimación ni requerimiento a la parte deudora. Este tipo de interés será aplicable también en los supuestos de reclamación judicial. El devengo de los intereses se efectuará diariamente, con arreglo a la siguiente fórmula: $CxRxT \cdot I = 36.000$ Siendo: $I =$ Intereses devengados. $C =$ Saldo de capital en cada momento. $R =$ Tipo de interés de demora nominal anual. $T =$ Periodo de tiempo del que se efectúa la liquidación. Las liquidaciones de intereses se efectuarán diariamente.- **NOVENA.**- Causas de vencimiento anticipado por Cajamar Caja Rural: No obstante el plazo fijado para la devolución del Préstamo, Cajamar Caja Rural podrá exigir por anticipado el pago de la totalidad del capital pendiente, intereses devengados y demás conceptos a cargo de la parte deudora, dando por vencido el Préstamo, y ejercitar, en su caso, la reclamación de la deuda, en cualquiera de los



siguientes: murcia8@registrodelapropiedad.org pago a sus vencimientos de tres cuotas mensuales de amortización de capital y/o intereses previstas en la presente escritura o la falta de pago a sus vencimientos de un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación de pago por un plazo, al menos, equivalente a tres meses. c) Si la parte deudora no pagase puntualmente los tributos que afecten a los bienes y ello implique que pasasen a ostentar rango preferente a la hipoteca que ahora se constituye. e) Si la parte deudora e hipotecante no tuviera asegurados contra el riesgo de incendios todos y cada uno de los edificios e instalaciones existentes en los bienes que se hipotecan, o tener suscrito el correspondiente seguro a todo riesgo en la construcción en caso de financiar la construcción de un inmueble sobre la finca hipotecada, o no se halle al corriente en el pago de las primas correspondientes a cada uno de los seguros de obligada suscripción. g) En el caso de que se inicie contra la parte deudora procedimientos judiciales o extrajudiciales de reclamación de cantidad, o que en cualquier otra forma pudiera afectar a los derechos que a favor de Cajamar Caja Rural se constituyen en el título que se inscribe, -quedando en este momento la parte deudora obligada a comunicar a Cajamar Caja Rural el inicio de cualquiera de estos procedimientos-, que impliquen una disminución notoria de su solvencia, sin que exista una sustitución o aportación adecuada de nuevas garantías igualmente seguras. h) El incumplimiento de la obligación contraída en la posterior cláusula Decimotercera, apartado cuarto. i) Si la parte deudora e hipotecante se negara a otorgar, con gastos a su cargo, cuantas escrituras de modificación, subsanación, aclaración u otras de la presente fueran necesarias para que ésta pueda quedar inscrita en el Registro Competente. j) Si la/s finca/s hipotecada/s disminuyera/n de valor en más de un veinte por cien respecto al tipo fijado para subasta, y la parte deudora no ampliase la hipoteca a otros bienes que sean suficientes a satisfacción de Cajamar Caja Rural. Tal disminución deberá acreditarse por dictamen objetivo de facultativo homologado, de acuerdo con las disposiciones complementarias que desarrollan la Ley 2/1981, de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario y siempre que dicho dictamen se realice por perito ajeno a la entidad acreedora. k) La negativa de la parte hipotecante a permitir las visitas de inspección que juzgue oportunas Cajamar Caja Rural, así como su negativa a proporcionar cuantas referencias, datos o informes se le soliciten por la misma. l) Si los bienes hipotecados presentasen vicios ocultos o apareciesen desperfectos que no fuesen los debidos al uso o al transcurso del tiempo. m) El incumplimiento de las obligaciones exigibles al promotor, en su caso si la parte deudora tuviera tal carácter, en materia de seguros al de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación. n) La transmisión de acciones y participaciones de la sociedad deudora en un porcentaje que permita al adquirente ejercer una influencia notable en la sociedad, u ostentar derechos de voto iguales o superiores al 10%, así como la transmisión plena de activos, pasivos o capital social, la fusión, transformación social, escisión y en general cualquier variación del control accionario, o de la estructura empresarial y/o patrimonial de la sociedad, que implique una variación notoria de las circunstancias y garantías que fueron tenidas en cuenta a la formalización de la presente operación, a no ser que esa variación o disminución notoria de solvencia, quede suficientemente garantizada. o) Cuando concurra cualquier causa legal de vencimiento, incluso, en su caso, cuando la parte deudora incumpla cualquiera de las condiciones, obligación o requisito, exigidos por la legislación vigente para las actuaciones protegidas que pudieran ser objeto de este Préstamo. p) Sin perjuicio del resto de causas de vencimiento anticipado establecidas en la presente escritura, será también causa de vencimiento anticipado del presente Préstamo, según pactan especial y expresamente las partes, el incumplimiento por la parte prestataria del compromiso irrevocable que contrae en la presente escritura de mantenimiento por la parte prestataria del importe de aportaciones sociales suscritas en el capital social de Cajamar Caja Rural en los términos que han quedado establecidos en la presente escritura, en tanto en cuanto la presente operación de Préstamo y sus condiciones han sido establecidas en atención a dicho compromiso irrevocable contraído por la parte prestataria. **NOVENA BIS.-** Vencimiento total del Préstamo: Tal como se establece en la anterior Cláusula NOVENA apartado a), las partes intervinientes pactan expresamente, conforme establece el art. 693 número 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el vencimiento total del Préstamo en caso de falta de pago a sus vencimientos de tres cuotas mensuales de amortización de capital y/o intereses previstas en la presente escritura o la falta de pago a sus vencimientos de un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación de pago por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, solicitándose al Señor Registrador la inscripción de este convenio, y todo ello sin perjuicio de lo establecido en el número 3 del citado artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. **CLÁUSULAS NO FINANCIERAS DÉCIMA.-** Cancelación de



cargas y gravámenes preferentes: En el supuesto de que la/s finca/s que se hipotecan en la presente escritura tuvieren alguna carga o gravamen preferente a la hipoteca que en este acto se constituye, que Cajamar Caja Rural no haya aceptado de forma expresa, la parte deudora, autoriza de forma irrevocable a Cajamar Caja Rural a disponer de los fondos de la cuenta designada en la cláusula segunda anterior así como de cualquier depósito de dinero de los que aquella o cualquiera de sus integrantes sea titular única o indistinta, aplicando su importe total o parcialmente a la cancelación de dichas cargas y gravámenes, siendo válida esta autorización aún en el supuesto de que no se cumpla la finalidad inversora pactada. La autorización se extiende a la realización de todos los actos precisos hasta obtener la cancelación registral de las cargas y gravámenes preferentes. Cajamar Caja Rural queda facultada para determinar, a su elección, el orden de gastos y cancelación de las cargas y gravámenes preferentes. **DECIMOPRIMERA.-** Domiciliación: Todos los pagos derivados de este contrato, así como los de cualquier otro débito de la parte deudora a Cajamar Caja Rural, se realizarán sin necesidad de previo requerimiento de pago de la Entidad acreedora, en moneda sin quebranto y libre de gastos, pudiendo Cajamar Caja Rural adeudar su importe en la cuenta abierta en cualquiera de las oficinas de Cajamar Caja Rural que la parte deudora indique y de la que resulte ser titular única o indistinta. **DECIMOSEGUNDA.-** Pacto de Compensación: La deuda que resulta contra los Deudores por razón de este contrato, podrá ser compensada por esta Entidad con cualquier otra que los Deudores pudieran tener a su favor, cualquiera que sea la forma y documentos en que esté representada, y el título de su derecho, incluido el de depósito. Los contratantes pactan expresamente que la compensación aquí establecida tendrá lugar con independencia de que el crédito a compensar con la deuda sea atribuible a uno, a algunos o a todos los Deudores. **DECIMOTERCERA.-** Obligaciones de la/s parte/s deudora e hipotecante: 1.-Conservar los bienes hipotecados con la diligencia debida, efectuando las obras y reparaciones necesarias para su conservación, poniendo en conocimiento de Cajamar Caja Rural en el término de un mes, cualquier circunstancia que pudiera perjudicar a los bienes que se hipotecan o limitar el pleno ejercicio del derecho de propiedad. Cajamar Caja Rural tendrá derecho a efectuar las visitas de inspección que juzgue oportunas, viniendo el propietario de los bienes obligado a proporcionar cuantas referencias, datos e informes que sobre el particular se le soliciten. 2.-Asegurar contra el riesgo de daños, incluido el de incendios, todos y cada uno de los edificios e instalaciones existentes en los bienes que se hipotecan, por cobertura mínima igual al valor de reposición a nuevo de éstos y durante todo el período de vigencia de la operación. Deberá el tomador del seguro o el asegurado comunicar al asegurador la existencia de la hipoteca sobre el bien asegurado y consignarse en todo caso en la póliza cláusula en virtud de la cual, en el caso de un siniestro, la entidad aseguradora no pagará al asegurado ningún importe sin el consentimiento previo y escrito de Cajamar Caja Rural, debiendo establecerse también en dicha póliza que la entidad aseguradora se obliga a poner en conocimiento de la entidad prestamista cualquier circunstancia que afecte al seguro contratado, y especialmente, la falta de pago de la prima del seguro, su extinción y su modificación. Asimismo, en caso de tratarse de la financiación de la construcción de un inmueble sobre la finca hipotecada, es obligación de la parte deudora e hipotecante la suscripción del seguro a todo riesgo en la construcción. Si no se formalizase por la deudora el contrato de seguro contra el riesgo de daños en la forma indicada, podrá ser formalizado por Cajamar Caja Rural a cargo de la parte deudora. A tales efectos, Cajamar Caja Rural queda en este acto expresamente facultada por la parte deudora para suscribir, en su caso, en nombre y por cuenta de la deudora, la correspondiente póliza de seguro en los términos indicados. Asimismo, en tal caso la parte deudora faculta expresamente a Cajamar Caja Rural para que adeude en cualquiera de las cuentas abiertas por la deudora a su nombre en Cajamar Caja Rural y que tenga saldo acreedor suficiente el importe correspondiente a las primas del seguro así formalizado. 3.-Pagar puntualmente las primas del seguro y tributos que recaigan sobre los bienes gravados o sobre el Préstamo que en esta escritura se formaliza, pudiendo Cajamar Caja Rural, cuando lo considere oportuno, exigir la presentación de los correspondientes justificantes de pago. En caso de impago, la Entidad prestamista podrá hacer efectivos los importes correspondientes por cuenta y cargo de la parte deudora. 4.-No celebrar contratos de arrendamiento de vivienda con sujeción a prórroga forzosa, ex art. 13 Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, por renta que pueda disminuir gravemente el valor de la finca hipotecada, como puede ser el arrendamiento estipulado sin cláusula de estabilización o cuando pactándola la renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un 50 por ciento más, no cubra la responsabilidad total. Y todo ello sin perjuicio de la posible extinción del arrendamiento ante la ejecución de la presente hipoteca, cuando legalmente proceda. 5.-Mantener una cuenta abierta a su nombre en Cajamar Caja Rural para la domiciliación de pagos, designando en este momento a tal efecto la cuenta número 3058/0235/66/2720010084. **DECIMOCUARTA.-** Subrogaciones: No obstante las obligaciones legales o pactadas entre la parte deudora y el futuro adquirente, en el supuesto de transmisión de cualquiera de las fincas hipotecadas, los adquirentes podrán subrogarse en la parte del Préstamo garantizado con hipoteca sobre la finca adquirida, con todos los derechos y obligaciones inherentes a la condición de deudor, es decir, no solo en la responsabilidad





derivada de murcia8@registrodelapropiedad.org inmueble transmitido, sino también en la obligación personal del Préstamo con ella garantizado, quedando el transmitente liberado de la parte del Préstamo correspondiente a la finca transmitida. Sin embargo, para que tal subrogación se lleve a cabo es necesaria la previa conformidad de Cajamar Caja Rural, la cual queda facultada para autorizarla en atención a las circunstancias personales, económicas y de solvencia de los adquirentes, siendo preciso, por tanto, para que se produzca dicha subrogación, el consentimiento de Cajamar Caja Rural a la misma. Con independencia de la necesaria y previa conformidad de Cajamar Caja Rural, los efectos plenos de dicha subrogación y, consecuentemente, la liberación de responsabilidad de la actual deudora, solo tendrá lugar si se cumplen la totalidad de los siguientes requisitos: 1.-Que se haya acreditado a Cajamar Caja Rural el cumplimiento íntegro de las obligaciones pactadas en la presente escritura. 2.-Que se haya entregado a Cajamar Caja Rural la póliza del seguro contra el riesgo de daños e incendios del bien transmitido, en la que conste como tomador el nuevo titular del bien, y con las condiciones pactadas en esta escritura. 3.-Que el Préstamo subrogado se encuentre actualizado en el pago. 4.-Haberse satisfecho a Cajamar Caja Rural la correspondiente comisión por subrogación, de existir ésta. 5.-Haber notificado la actual deudora a Cajamar Caja Rural, previamente y por escrito, la identidad y domicilio del que pretende subrogarse, y que éste previamente aperture una cuenta corriente en Cajamar Caja Rural, a fin de que Cajamar Caja Rural pueda recabar la información económica y de solvencia que estime oportuna. 6.-Que el adquirente conozca íntegramente la totalidad de las condiciones del Préstamo en el que se subroga. 7.-Que la escritura pública de transmisión contenga la siguiente cláusula de subrogación: "La parte adquirente conoce todas las cláusulas del Préstamo y de la hipoteca que grava el inmueble transmitido y, especialmente, las de cuantía, interés pactado, duración del Préstamo, periodicidad y cuantía de los reembolsos de capital e intereses, y acepta como domicilio para notificaciones el que fije como suyo en esta escritura, y acepta, de forma especial, las causas de resolución y vencimiento anticipado del Préstamo e hipoteca. El adquirente se subroga, sin novación, en el Préstamo concedido por Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito sobre la finca hipotecada, asumiendo, como único deudor personal, con liberación del originario, los intereses y amortizaciones no satisfechos y cuantos derechos y obligaciones sean inherentes a la condición de deudor hipotecario. A tal fin, el subrogado designa la cuenta a determinar en el momento de la firma-, abierta a su nombre en Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito, para el pago de las obligaciones derivadas del Préstamo hipotecario. La parte subrogada autoriza a Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito a obtener, a su costa, cuantas primeras copias solicite de la escritura de venta y subrogación." 8.-Que se aporte a Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito copia simple de la escritura pública de transmisión y subrogación. Cajamar Caja Rural podrá considerar no liberado al deudor originario, en el supuesto de que dicho deudor no obtuviera como parte transmitente la inscripción de la citada escritura en el Registro Competente correspondiente. Se conviene expresamente que el transmitente mantendrá, tanto su obligación como su responsabilidad personal y solidaria frente a Cajamar Caja Rural, para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en esta escritura, hasta que dichas obligaciones no resulten asumidas por el adquirente subrogado, y con la conformidad de la acreedora. Cuando concurren como deudores o adquirentes subrogados, más de una persona en la deuda del transmitente, se entenderán asumidas con carácter solidario las obligaciones de tales deudores frente a Cajamar Caja Rural. **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DECIMOQUINTA.-Responsabilidad Hipotecaria:** Sin perjuicio de la responsabilidad personal de la parte deudora, y en su caso de los fiadores, para el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en el título que se inscribe, con carácter solidario, de las que responderá/n con todos sus bienes presentes y futuros, los titulares de esta finca y de otras dos fincas más correspondientes a la demarcación de otro Registro, **constituyen hipoteca** sobre los mismos a favor de Cajamar Caja Rural, que acepta a través de su representante, en garantía y para responder de: a) **CIEN MIL EUROS del principal del Préstamo.** b) **Intereses remuneratorios** por un importe de VEINTICUATRO MIL EUROS. c) **Intereses moratorios** por un importe de TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS. d) Y la cantidad de VEINTE MIL EUROS que se fijan para costas y gastos, en su caso. Hipotecariamente a efectos de partes y terceros, el interés variable no podrá exceder del 15,000 por cien nominal anual. Dicha responsabilidad hipotecaria se distribuye entre las tres fincas hipotecadas, respondiendo esta finca de Principal: TREINTA MIL EUROS. Intereses remuneratorios: SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS. Intereses moratorios: ONCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS. Costas y gastos: SEIS MIL EUROS. A efectos de subasta se tasa en SESENTA MIL EUROS. En todo caso, se tendrán en cuenta a efectos de partes y terceros



las limitaciones del segundo párrafo del artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Asimismo, en caso de que los bienes aportados en garantía pertenecieran a varios titulares con carácter proindiviso, o fueren varios los derechos integrantes del dominio, la hipoteca que se constituye lo hace con carácter de hipoteca única, a los efectos de lo preceptuado en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario. En el supuesto que la/s finca/s que se hipoteca/n tenga la condición de vivienda habitual en el momento de producirse una eventual reclamación judicial o extrajudicial de la deuda, Cajamar Caja Rural solo podrá reclamar en concepto de Costas, como máximo, un cinco por ciento de la deuda reclamada, conforme lo establecido en el art. 575, 1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil. **DECIMOSEXTA.-** Extensión de la garantía hipotecaria: Por pacto expreso entre las partes, la hipoteca se extiende al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados y a todas las obras, adiciones y mejoras que se realicen en dichos bienes y, especialmente, a cuantos bienes se citan, aún para excluirlos, en los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria, y por tanto, a las nuevas construcciones de edificios, donde antes no los hubiese, y de cualquier otra clase, así como a los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en los bienes que se hipotecan, 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 también a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada, dejando a salvo lo dispuesto en los artículos 112 y 113 de la Ley Hipotecaria. Se extiende la hipoteca igualmente a los excesos de cabida a que se refiere el artículo 215 del Reglamento Hipotecario. Si por motivo de siniestro o por causa de expropiación forzosa tuviere el deudor y/o el hipotecante no deudor que recibir cantidades, las percibirá en su nombre Cajamar Caja Rural, a la que apoderan irrevocablemente para ello. Cajamar Caja Rural destinará dichas cantidades a la amortización del principal y pago de intereses hasta donde alcanzaren. **DECIMOSEPTIMA.-** Ejecución judicial: La falta de pago a sus vencimientos de tres cuotas mensuales de amortización de capital y/o intereses previstas en la presente escritura o la falta de pago a sus vencimientos de un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación de pago por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, en los plazos señalados, así como de las comisiones pactadas en esta escritura y en general el incumplimiento por la parte deudora de alguna de las obligaciones que aquí deja contraídas, facultará a Cajamar Caja Rural para exigir el pago total de la deuda, utilizando para ello cualquiera de los procedimientos que, ahora o en lo sucesivo establezcan las Leyes, incluso el judicial sumario que regula los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 225 del Reglamento Hipotecario y concordantes de ambos, a cuyos efectos: a) **Los interesados tasan los bienes hipotecados, suelo y vuelo, a efectos de subasta**, en la cantidad total de CIENTO SESENTA MIL VEINTISEIS EUROS CON OCHENTA Y OCHO CENTIMOS indicándose, en su caso, el valor de cada uno de los bienes hipotecados al final de la descripción de los mismos. b) **A efectos de notificaciones y requerimientos, el deudor, y en su caso el hipotecante no deudor, fijan como domicilio el sito en Murcia (30.007), Camino Viejo de Monteagudo, Carril de los Rosendos, 7.** A efectos de notificaciones y requerimientos, el domicilio de los terceros adquirentes de bienes hipotecados, será el que aparezca designado en la inscripción de su adquisición. c) La parte hipotecante designa, como mandataria para la subasta y venta de los bienes hipotecados, a la Entidad acreedora, la cual podrá pedir la posesión y administración interina de los mismos, en los casos y a los efectos que previenen el artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes del Reglamento Hipotecario. d) Para los casos de ejecución preferente a esta hipoteca y a efectos de notificación, se fija como domicilio de Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito, sito en Plaza de Barcelona, 5, CP: 04006 ALMERÍA (Almería). **DECIMOCTAVA.-Procedimiento ejecutivo:** A los efectos de lo dispuesto en los artículos 685, 550, 572 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente por los contratantes que la liquidación para determinar la deuda ejecutiva reclamable se practicará por Cajamar Caja Rural, la cual expedirá la oportuna certificación que recoja el saldo deudor de la operación al día del cierre de su contabilidad. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación de copia autorizada de la escritura y la aportación del certificado expedido por Cajamar Caja Rural del saldo que resulte a cargo del deudor y que conste en documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes, que previamente habrá sido notificado por Cajamar Caja Rural a la parte deudora y fiadores, en su caso. **DECIMONOVENA.-Procedimiento extrajudicial:** Sin perjuicio de los procedimientos judiciales mencionados en la cláusulas anteriores, las partes pactan expresamente, que la Entidad acreedora podrá ejercitar el procedimiento extrajudicial previsto en el Artículo 129 de la Ley Hipotecaria, sólo para el caso de falta de pago de capital o de los intereses de la cantidad garantizada, a cuyo fin señalan como precio para la subasta, el pactado en la letra a) de la cláusula DECIMOSEPTIMA, y como domicilio para notificaciones y requerimientos a todos los efectos el señalado en la letra b) de la misma cláusula, y designan a Cajamar Caja Rural, para que a través de cualquiera de sus apoderados con facultades para ello, en representación de la parte hipotecante, pueda otorgar en su día, la escritura de venta de los bienes hipotecados. Las partes hacen





constar que la finca 00000008339 no tiene el carácter de vivienda habitual. Las partes hacen constar que la finca 0000031301 no tiene el carácter de vivienda habitual. Las partes hacen constar que la finca 00000008339 no tiene el carácter de vivienda habitual.

VIGESIMOPRIMERA.- Cesión y movilización: Cajamar Caja Rural, podrá según los arts. 1.112, 1.528 y 1.878 del Código civil art. 1.528 EDL 1889/1 art.1.878 EDL 1889/1 y 149 de la Ley Hipotecaria transferir a cualquier otra persona o entidad el crédito hipotecario dimanante de este contrato. Supuesto que este Préstamo hipotecario pueda cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación reguladora del Mercado Hipotecario, podrá, en consecuencia, acceder a dicho Mercado Hipotecario, como objeto de la realización de las operaciones reguladas en el mismo, y sirviendo de cobertura para la emisión y movilización de los títulos hipotecarios tales como bonos, cédulas, participaciones hipotecarias y cualesquiera otros que pudieran regularse en el futuro, dentro del marco establecido en la legislación específica en esta materia.

VIGESIMOTERCERA.- Extinción, novación: La parte deudora manifiesta que el Préstamo que se instrumenta en esta escritura no supone la extinción o novación de cualquier otro crédito que pueda tener en la Entidad acreedora.

VIGESIMOSEXTA.- Solicitud de certificación: Se solicita del Registro Competente la expedición de certificación con posterioridad a la inscripción de esta escritura, acreditativa del dominio y cargas de lo hipotecado.

CLÁUSULA ADICIONAL.-Tasación: La/s finca/s descrita/s anteriormente ha/n sido tasada/s por la Empresa de Tasación VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. , homologada por el Banco de España, inscrita en el Registro de Entidades especializadas en Tasación con el número 004350. Se protocoliza en el título que se inscribe, el certificado de tasación de cada una de las fincas tasadas.

CLÁUSULA FINANCIERA ADICIONAL.-Compensaciones por vinculación: La operación de Préstamo que se formaliza ha sido convenientemente calificada por Cajamar Caja Rural, con el objeto de establecer especiales líneas de financiación que redunden en beneficio de la parte deudora, mediante la aplicación de determinadas compensaciones por la vinculación del deudor con la entidad acreedora, las cuales se materializan de la forma siguiente: a) Durante el periodo de vigencia del tipo de interés nominal fijo máximo pactado en esta escritura en la aplicación de una serie de bonificaciones susceptibles de reducir el tipo de interés nominal anual fijo que se indica en la Cláusula correspondiente de Intereses Ordinarios de esta Escritura. Las compensaciones por vinculación serán verificadas en las fechas establecidas en la citada cláusula. b) Durante el periodo de vigencia del tipo de interés variable pactado en esta escritura, en la aplicación de una serie de bonificaciones susceptibles de reducir el diferencial aplicable al tipo de interés de referencia indicado en la Cláusula correspondiente de Intereses Ordinarios de esta Escritura. Las compensaciones por vinculación serán verificadas en cada fecha de revisión del tipo de interés. Se entiende por vinculación con la entidad acreedora la suscripción, por la parte deudora, de los productos ofrecidos por Cajamar Caja Rural ya sean contratados con ésta, ya lo sean con empresas participadas por la misma. A estos efectos, en la presente Cláusula Adicional quedan establecidas unas compensaciones por vinculación, las cuales serán tenidas en cuenta en cada una de las fechas de verificación o revisión establecidas en la cláusula de Intereses Ordinarios de esta escritura, siendo las mismas aplicables siempre que se mantengan plenamente en vigor los parámetros de vinculación que dan derecho a su aplicación. A tal fin, cada parámetro de vinculación, en caso de su cumplimiento, llevará asociado un porcentaje que actuará como bonificación, en el sentido de disminuir el tipo de interés nominal fijo máximo pactado en ese mismo porcentaje, durante el periodo de vigencia del tipo de interés nominal fijo máximo, o el diferencial aplicable al tipo de interés de referencia, durante el periodo de vigencia del tipo de interés variable. No obstante lo anterior, como consecuencia de las reducciones o bonificaciones que resulten de aplicación, durante el periodo de vigencia del tipo de interés nominal fijo máximo, el Tipo de Interés Nominal Anual a aplicar en ningún momento podrá ser inferior al 7,000 por ciento y durante el periodo de vigencia del tipo de interés variable, el diferencial a aplicar en ningún momento podrá ser inferior a 5,500 puntos porcentuales. Para que un parámetro de vinculación se considere cumplido, bastará con que lo cumpla uno cualesquiera de los miembros de la parte deudora, si esta estuviese integrada por varios miembros, no duplicándose por tanto la bonificación atribuida a dicho parámetro si el mismo es cumplido por más de un miembro de la parte deudora. Con carácter obligatorio, como requisito previo para que se considere la existencia de vinculación, el deudor o al menos uno de ellos si la parte deudora estuviera integrada por más de uno, será socio de Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito, suscribiendo para ello la aportación obligatoria a capital social a que hubiere lugar. Las vinculaciones o



parámetros de vinculación que la parte deudora debe mantener para las bonificaciones anteriormente indicadas son los siguientes: Gestión del Pago del Maestro de Nóminas: Bonificación de 0,250 puntos porcentuales. Gestionar con Cajamar Caja Rural el pago de las nóminas incorporadas al Maestro de Nóminas de una empresa, como base de datos o aplicativo en el que figuran incluidas las nóminas de los distintos empleados de la empresa, tanto si las mismas se encuentran domiciliadas en Cajamar Caja Rural como si lo estuvieran en otras entidades financieras. Facturación por TPV: Bonificación de 0,200 puntos porcentuales. La facturación debe efectuarse mediante la utilización de un Terminal Punto de Venta (T.P.V.) suministrado por Cajamar Caja Rural, lo cual conlleva la previa suscripción del Contrato de Adhesión a los Sistemas de Tarjetas de Pago. Debe mantenerse una facturación media mensual por un importe superior a SEISCIENTOS EUROS (600,00 EUROS), durante el periodo de revisión. Para el cómputo de la referida facturación media mensual, se tendrán en consideración los DOCE MESES naturales previos al primer día del mes natural inmediatamente anterior a la fecha de revisión. Operaciones Tarjetas VISA Cajamar Caja Rural o MASTERCARD Cajamar Caja Rural: Bonificación de 0,250 puntos porcentuales, siempre que se de al menos una de las siguientes situaciones: -Más de 5 operaciones realizadas de media mensual. -Que el importe total ANUAL de las operaciones realizadas sea superior a MIL EUROS (1.000,00 EUROS). Se tendrá en consideración para las operaciones de Tarjetas VISA Cajamar Caja Rural o MASTERCARD Cajamar Caja Rural el número de operaciones realizadas con tarjetas de crédito, emitidas por Cajamar Caja Rural, durante los DOCE MESES anteriores a la fecha de revisión del tipo de interés, exceptuándose de dicho cómputo las realizadas dentro de los diez días inmediatamente previos a dicha fecha de revisión, siempre que las mismas no presenten incidencias en su pago. Quedan excluidas de las referidas operaciones, en todo caso, las de disposición de efectivo y las realizadas con tarjetas de débito. Domiciliación del Pago de Impuestos: Bonificación de 0,250 puntos porcentuales. Domiciliar en Cajamar Caja Rural el pago de cualquiera de los siguientes Impuestos: el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (I.R.P.F.), el Impuesto sobre Sociedades o el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.). Domiciliación de Recibos Básicos: Bonificación de 0,100 puntos porcentuales. Domiciliación de al menos 3 recibos de suministros y servicios básicos con periodicidad mensual o bimestral, tales como luz, agua, gas, teléfono o cualesquiera otros relativos a suministros o servicios básicos, en una cuenta abierta en Cajamar Caja Rural con titularidad de cualquiera de los deudores. Saldos Medios en Cuentas a la Vista No Remuneradas: Bonificación de 0,250 puntos porcentuales Mantenimiento de un saldo medio ANUAL superior a CINCO MIL EUROS (5.000,00 EUROS) en cuentas a la vista no remuneradas de su titularidad. Contratación de un Seguro de Multiriesgo Comercio: Bonificación de 0,250 puntos porcentuales. La contratación de un Seguro Multiriesgo Comercio ofertado por Cajamar Caja Rural, destinado a aquellas personas físicas o jurídicas que sean propietarios o arrendatarios de un comercio y sean conscientes de la necesidad de protección del medio de vida que exigen su local y mercancías, así como su actividad, para garantizar la integridad de su negocio y de su patrimonio ante riesgos desconocidos que se garanticen en la póliza para minimizar los efectos económicos negativos derivados de causas inesperadas que afectaran al comercio como incendios, robos, rotura de escaparates, daños en aparatos eléctricos, daños a clientes, etc. Suscripción de Participaciones en Fondos de Inversión: Bonificación de 0,100 puntos porcentuales. Suscripción de participaciones en Fondos de Inversión de los ofertados por Cajamar Caja Rural, por un valor medio ANUAL superior a TRES MIL EUROS (3.000,00 EUROS). En referencia a los parámetros antes indicados, se establece como criterio de actualización anual de importes el Índice Oficial de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que le sustituya. Dicha actualización se efectuará por Cajamar Caja Rural al comienzo de cada año natural. A efectos del cómputo de saldos medios, se tendrán en consideración todas las cuentas en las que el deudor, o deudores en su caso, figure/n como titular/es, quedando excluidas aquellas cuentas cuyo tipo de interés sea superior al tipo mínimo establecido por Cajamar Caja Rural como remuneración ordinaria y general. Para el cómputo de los referidos saldos medios se tendrán en consideración los doce meses naturales previos al primer día del mes natural inmediatamente anterior a la fecha de revisión. La reducción o bonificación a la que se refiere la presente Cláusula Adicional dejará de aplicarse en la fecha de verificación del cumplimiento de las compensaciones por vinculación, en que hayan cesado las condiciones y parámetros antes expresados necesarios para su aplicación, sin perjuicio de restablecerla nuevamente si se diesen tales circunstancias. En consonancia con el artículo 30 de la Orden 2899/2011, de 28 de Octubre de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, los Sres. comparecientes manifiestan que, han recibido adecuadamente y con la suficiente antelación (en especial con anterioridad a la fecha de esta escritura), la Ficha de Información Personalizada (artículo 22) correspondiente al préstamo y sus condiciones y que la misma se ajusta en su integridad al préstamo aquí formalizado, sin que existan discrepancias entre las condiciones de la oferta vinculante y las que constan en escritura, estando plenamente conformes con la misma. Y yo, el Notario, compruebo dicha ficha de información personalizada, sin que efectivamente existan discrepancias entre las condiciones del presente préstamo y la misma, que me entregan en





este acto de inscripción, firmado por los Sres. comparecientes para dejar unida a la presente, como así lo hago, e insertar en sus traslados.. Cláusula de adaptación a la Ley 1/2013 de 14 de mayo de Medidas para Reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 de 14 de mayo las partes acuerdan adaptar la presente operación a dicha Ley, en los siguientes extremos: Declaración del carácter de la finca hipotecada: A los efectos previstos en la normativa vigente el CLIENTE y/o en su caso el Hipotecante declara que la finca hipotecada: **Las fincas descritas no tienen, ninguna de ellas, el carácter de vivienda habitual.** Intereses de demora: No obstante lo pactado en la estipulación INTERESES DE DEMORA al efecto de adaptar el presente contrato a las disposiciones de la Ley 1/2013 de 14 de mayo de Medidas para Reforzar la protección los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, se hace constar que en el caso que la finalidad de la presente operación fuera la adquisición de vivienda habitual, y la hipoteca recaiga sobre la misma vivienda, los intereses de demora no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2 a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Resolución de la Operación de préstamo objeto del título que se inscribe: A fin de proceder a la adaptación de la referida Ley las partes acuerdan adaptar la cláusula de resolución del préstamo en cuanto al número de cuotas impagadas para considerar el préstamo vencido y consiguientemente resuelto y LA ACREEDORA ejercitar las acciones de todo tipo, incluso judiciales y de ejecución que correspondan frente a la parte deudora y demás obligados en contrato, o garantías prestadas a favor de LA ACREEDORA, pactadas en la escritura de préstamo pudiendo reclamar las cantidades adeudadas, tanto vencidas como pendientes de vencer, con sus intereses incluso los de demora y demás conceptos que procedan con arreglo al contrato o que resulten legalmente de aplicación, para lo cual las partes pactan que será necesario la falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o, en su caso, la falta de pago de un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses. Se solicita expresamente por las partes la constancia de este pacto en los libros del Registro de la Propiedad. Venta extrajudicial: Expresamente pactan las partes que, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan a LA ACREEDORA para la reclamación de la deuda y ejecución del bien hipotecado, se pueda proceder, además, a la venta extrajudicial de la finca hipotecada. Dicho procedimiento extrajudicial sólo podrá ser ejercitado en caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada. La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. El tipo de subasta pactado a efectos de la venta extrajudicial, coincide con el fijado en la presente escritura para el procedimiento de ejecución judicial directa. A efectos de notificaciones y requerimientos, el deudor, y en su caso el hipotecante no deudor, fijan como domicilio el sito en el de la propia finca hipotecada. A efectos de notificaciones y requerimientos, el domicilio de los terceros adquirentes de bienes hipotecados, será el que aparezca designado en la inscripción de su adquisición. A efectos de la venta extrajudicial a que se refiere esta estipulación, parte deudora o, en su caso, el Hipotecante, designa como mandatario para que le represente, en su día, en la venta de la finca, a LA ACREEDORA, en la persona de cualquiera de sus apoderados facultados por ella para otorgar escrituras de compraventa. Todos los gastos de cualquier clase o naturaleza que se originen por dicha venta, serán de cuenta y cargo de la parte deudora, incluidos en tal concepto honorarios y derechos de Notarios, Letrados y Procuradores intervinientes. La venta extrajudicial se sujetará a lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que igualmente hayan de cumplirse las disposiciones que establezca el Reglamento Hipotecario en relación a dicha venta extrajudicial de la finca hipotecada. Otras Cláusulas: Expresamente pactan las partes la obligación la parte deudora en el caso de que la finca objeto de hipoteca deje de tener el carácter de vivienda habitual, de informar a LA ACREEDORA de dicho extremo a los efectos previstos en la normativa vigente. Con igual finalidad el propietario de la finca hipotecada faculta en este acto de forma expresa a LA ACREEDORA para solicitar, durante toda la vigencia préstamo, la documentación que estime oportuna, incluso mediante consulta a los organismos públicos que interese, en orden a verificar el carácter de vivienda habitual o no de la finca hipotecada, y muy especialmente la pérdida de la citada condición. La parte deudora y, en su caso, el/los Fiador/es acepta/n expresamente el que LA ACREEDORA pueda aplicar para la amortización de las cantidades adeudadas por cualquier



concepto, los importes que cualquiera de los mismos tuviera a su favor en otras cuentas abiertas en LA ACREEDORA, y asimismo autoriza/n expresamente a LA ACREEDORA para que, con respecto a los valores o activos de todas clases (derechos de cobro, depósitos, activos financieros, títulos, valores, efectos, etc.) que estén depositados por cualquiera de ellos, LA ACREEDORA pueda proceder a su venta, y amortice con el importe de dicha enajenación, bien parcial o bien totalmente, las cantidades que resulten adeudadas a LA ACREEDORA por este contrato o por cualquier otra operación concertada con la misma, todo ello con independencia de la fecha de vencimiento de los valores o activos que, a estos efectos, queda facultado a anticipar LA ACREEDORA, para lo cual éstos confieren a LA ACREEDORA mandato irrevocable, con facultad de sustitución, para la venta y cancelación anticipada de los mismos. Este mandato no podrá ser revocado a menos que se hubieran satisfecho a LA ACREEDORA todas las obligaciones de pago derivadas de este contrato. Todos los pagos que reciba LA ACREEDORA de la parte deudora o deudor o, en su caso, del/de los Fiador/es, serán aplicados a la deuda derivada del presente contrato siguiendo el orden establecido en el artículo 318.2 del Código de Comercio y 1.173 del Código Civil. Todos los pagos se domiciliarán en una cuenta abierta en la Sucursal de LA ACREEDORA que designe libremente la parte deudora. Mediante **diligencia** al pie del documento que se inscribe, hecha en Murcia el veintidos de Noviembre de dos mil trece, comparece ante el Notario autorizante del documento que produce la presente, Don Carlos Ortega Moreno, mayor de edad, vecino de Murcia, con D.N.I. 39.152.123-M, en representación de Cajas Rurales Unidas con domicilio en Almería, Plaza de Barcelona, número 5, y con CIF. F-04001475; inscrita en el Registro Mercantil de Almería, tomo 1526, folio 1, hoja AL- 40.338, inscripción 1ª, facultado dicho representante en virtud de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada en Almería, el día 12 de Noviembre de 2.012 ante el Notario Don Alberto Agüero de Juan, inscrita en el Registro Mercantil de Almería, tomo 1.526, folio 34, hoja AL-40.338, inscripción 23ª, de la que se inserta lo pertinente en la citada diligencia del documento que produce la presente, **acepta** total e íntegramente los negocios jurídicos contenidos en la escritura que se inscribe.- En su virtud, **INSCRIBO en favor de la CAJAS RURALES UNIDAS, Sociedad Cooperativa de Crédito, su derecho de hipoteca** sobre esta finca en los términos expresados.- Así resulta del Registro, y de copia de la escritura otorgada en Murcia, el veintidos de Noviembre de dos mil trece, ante el Notario Don Francisco Javier Clavel Escribano, número 2.183 de protocolo, que fué presentada telemáticamente a las 14 y 17 horas del 22 de Noviembre de 2.013, asiento 74 Diario 65. Practicada la autoliquidación del impuesto y archivada fotocopia de la carta de pago. Murcia, a dieciseis de Enero de dos mil catorce."

MODIFICACION DE LA INSCRIPCIÓN 3ª:

"URBANA: **Código Registral Unico: 30031000104956**.- LOCAL comercial construido, descrito en la inscripción 1ª.- No habiendo solicitado el presentante del documento la coordinación gráfica de la finca indicada con el Catastro, por lo que la misma no se encuentra coordinada con el Catastro, artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria.- **CARGAS** inscritas o anotadas, sin perjuicio de lo que obre en notas marginales: **La HIPOTECA de la inscripción 2ª precedente, que ahora es objeto de MODIFICACION por la presente.-** La mercantil "RUFINO MIRETE SANCHEZ, S.L.", **es dueña** del dominio de esta finca, conforme se indica en la inscripción 1ª precedente.- **Y AHORA**, Don Rufino Mirete Sanchez, mayor de edad, vecino de Murcia -30007-, Carril Rosendos, número 5, y con DNI/NIF 74.311.309-B, **en nombre y representación como Administrador Unico de la mercantil "RUFINO MIRETE SANCHEZ, S.L.", -en adelante la parte prestataria o deudora y también parte hipotecante-**, con CIF. B-30373997, domiciliada en Murcia -30007-, Carril Rosendos, número 7, constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada en Murcia el 28 de junio de 1993 ante el Notario Don Luis Lorenzo de Vega, número 1689 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, al tomo Mu-609, folio 117, hoja Mu-11393, inscripción 1ª; Adaptados sus Estatutos a la vigente Ley de Sociedades y nombrado Administrador Unico el señor Mirete, en escritura otorgada en Murcia el 25 de mayo de 1998, ante el Notario Don Salvador Montesinos Busutil, número 2528 de protocolo, que causó la inscripción 2ª en el Registro Mercantil de Murcia; de copias autorizadas de dichas escrituras han sido exhibidas a la Notario autorizante del documento que produce la presente, **y a su juicio** resultan facultades suficientes para la formalización de la escritura de novación que motiva este asiento, por un lado, y por otro, **CAJAMAR CAJA RURAL, Sociedad Cooperativa de Crédito, -como actual titular del préstamo garantizado por la hipoteca de la inscripción 2ª precedente -que grava esta finca y dos más radicantes en la demarcación de otro Registro-, que ahora es objeto de modificación por la presente-**, con CIF. F-04743175, está **domiciliada** en Almería, Plaza Barcelona, 5; fue **constituida** por tiempo indefinido **por fusión** de las entidades "**CAJAMAR, CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO**" y "**CAJA RURAL DEL MEDITERRÁNEO, RURALCAJA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO**", con la denominación de **CAJAS RURALES UNIDAS, Sociedad Cooperativa de Crédito, en escritura de fusión, constitución y elevación a público de**





acuerdos ~~murcia@registrodepropiedad.org~~ octubre de 2012, ante el Notario de España Don Emilio V. Orts Calabuig, al número 2.050 de su protocolo, figurando en la misma la totalidad de aspectos de su creación por parte de sus Entidades fundadoras; **cambiada su denominación** por la actual de CAJAMAR CAJA RURAL, Sociedad Cooperativa de Crédito, por otra escritura otorgada en Almería el día 4 de diciembre de 2015, ante el Notario Don Lazaro Salas Gallego, número 1614 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Almería al Tomo 1.629, folio 118, hoja AL40.338, inscripción 211ª; además la escritura de Constitución y por tanto la Sociedad, han sido objeto de inscripción en el Registro Estatal de Sociedades Cooperativas en fecha 8 de noviembre de 2.012, al Tomo LVIII, folio 5757, bajo el asiento número 1, indicándose su clasificación como Cooperativa de Crédito; a la Entidad le ha correspondido en dicho Registro Estatal de Sociedades Cooperativas el número de inscripción 2627SMT; en cuanto a su condición de Entidad de Crédito, figura anotada en el Registro Especial de Cooperativas de Crédito a cargo del Banco de España con el número de codificación 3.058; sus actuales y vigentes Estatutos se derivan de la propia escritura de Constitución que anteriormente se ha identificado, figurando igualmente inscritos con los reseñados datos de la primera inscripción; **representada** por Don Antonio Gallego Belmonte, mayor de edad, vecino de Murcia, y con DNI/NIF 22.960.004-R; **sus facultades** para este acto resultan de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales, otorgada ante el Notario de Almería, Don Alberto Agüero de Juan, el día 12 de noviembre de 2012, número 2953 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Almería, al tomo 1526, folio 34, Hoja AL-40338, inscripción 23ª, copia autorizada de dicha escritura ha sido exhibida a la Notario autorizante del documento que produce la presente, **y a su juicio** resultan facultades suficientes para la formalización de la escritura de novación que motiva este asiento, y a tal efecto, EXPONEN: **I. Las partes hacen constar que las fincas 8.339, 8.340 y 31.301, no tienen el carácter de vivienda habitual.** II. Que la entidad acreedora ha reconocido a la parte deudora el derecho de novación del préstamo hipotecario antes expresado, que llevan a cabo de conformidad con las siguientes CLAUSULAS: NOVACIÓN MODIFICATIVA: Las partes acuerdan **con efectos al día veintidos de enero de dos mil dieciseis** modificar el préstamo hipotecario que motivó la inscripción 2ª precedente, en los siguientes términos: PRIMERA. La mercantil "RUFINO MIRETE SANCHEZ, S.L.", **-parte deudora-** ha solicitado de CAJAMAR CAJA RURAL, Sociedad Cooperativa de Crédito -la acreedora- y ésta le ha concedido, la modificación del Préstamo que motivó la inscripción 2ª precedente, en cuanto a las siguientes condiciones financieras del mismo: 1. **AMORTIZACIÓN.** Las partes acuerdan, **con efectos al día veintidos de enero de dos mil dieciseis, ampliar el vencimiento final** del préstamo hipotecario que motivó la inscripción 2ª precedente, respecto a lo establecido en la citada escritura de préstamo. **De esta forma, el mencionado plazo de duración del préstamo finalizará el próximo día veintidos de noviembre de dos mil treinta y uno.** Asimismo, las partes acuerdan que, con efectos al día veintidos de enero de dos mil dieciseis, el capital del préstamo, pendiente de amortizar, será devuelto mediante el pago de **ciento noventa cuotas mensuales**, mixtas de capital e intereses, que incluyen amortización de capital y pago de intereses, a satisfacer el día veintidos, siendo **la primera** el día veintidos de febrero de dos mil dieciseis, **y la última** el día veintidos de noviembre de dos mil treinta y uno.- Igualmente, las partes acuerdan, **con efectos al día veintidos de enero de dos mil dieciseis**, que los intereses se devengarán por días, y se liquidarán por periodos mensuales, siendo la primera liquidación de intereses el día veintidos de febrero de dos mil dieciseis.- 2. **INTERESES.** El tipo de interés aplicable al Préstamo **será VARIABLE** con excepción del primer periodo de interés, en el que se devengarán intereses a un tipo fijo. Desde el día veintidos de enero de dos mil dieciseis **y hasta el día veintidos de enero de dos mil diecisiete, se aplicará un tipo de interés nominal del CUATRO por ciento anual.** Durante este periodo no serán de aplicación las bonificaciones por vinculación. **Variación del Tipo de Interés Inicial.** A partir del día veintidos de enero de dos mil diecisiete, el tipo de interés nominal anual aplicable a las liquidaciones se determinará de la forma siguiente: -El tipo de interés nominal anual aplicable a partir del día veintidos de enero de dos mil diecisiete, se determinará **sumandole cinco coma sesenta y cinco -5,65- puntos porcentuales** al tipo de referencia.- El tipo de referencia **será la última media mensual del EURIBOR A UN AÑO**, publicada en el Boletín Oficial del Estado o publicación de análoga naturaleza que legalmente le sustituyese, el día hábil anterior a la fecha de revisión. A partir de esta fecha de revisión del tipo de interés, y en cada sucesiva fecha de revisión, el tipo resultante **será susceptible de ser reducido hasta en 1,650 puntos porcentuales** como bonificación por el cumplimiento del compromiso de tenencia y/o suscripción y



mantenimiento de aportaciones al capital social y de una serie de vinculaciones, que posteriormente se indican.- **El presente préstamo no tiene limitaciones en la variación del tipo de interés.** La concesión a la parte prestataria de la presente operación de préstamo hipotecario, y en especial, el tipo de interés de aplicación en cada periodo, se ha establecido en atención a la condición de socio de la parte prestataria en Cajamar Caja Rural, y a la especial condición de que mientras el presente préstamo se encuentre vigente y sin cancelar por todos los conceptos la parte prestataria **tenga y/o suscriba, y mantenga suscritas aportaciones al capital social de Cajamar Caja Rural** por un importe, como mínimo de MIL EUROS.- De esta forma, en caso de incumplimiento de este compromiso, se adicionará o sumará CERO PUNTOS porcentuales al tipo de interés que resulte de aplicación al periodo de interés.- Igualmente, la reducción del tipo de interés por aplicación de las posibles bonificaciones que en aquel periodo de interés susceptible de bonificación, se ha establecido en atención a la condición de socio de la parte prestataria y al compromiso de tenencia y/o suscripción y mantenimiento de, al menos, el importe mínimo en aportaciones al capital social de Cajamar Caja Rural indicado en el párrafo anterior, por lo que en caso de incumplimiento de dicho compromiso, no será de aplicación la reducción del tipo de interés por aplicación de las bonificaciones en aquel periodo de interés susceptible de bonificación, aún cuando se cumplan los parámetros de vinculación que darían derecho a la bonificación.- **Períodos de interés y cálculo del tipo de interés aplicable en cada momento de la vida del Préstamo:** El préstamo devengará a favor de CAJAMAR CAJA RURAL y a cargo de la parte deudora, a partir del día veintidos de octubre de dos mil dieciseis, y hasta el día veintidos de enero de dos mil diecisiete, un tipo de **interés nominal del CUATRO por ciento anual**, que será aplicable sobre la parte del capital que esté pendiente de amortizar, aplicandose a los saldos deudores diarios y abonándose de forma **MENSUAL**. Durante este periodo no serán de aplicación las bonificaciones por vinculación. A partir del día veintidos de enero de dos mil diecisiete, el tipo de interés aplicable al presente préstamo **será variable** tanto al alza como a la baja y **revisable por periodos anuales**, a contar desde la indicada fecha. El tipo de interés aplicable al presente préstamo, a partir de esta última fecha, así como en las sucesivas fechas de revisión, se determinará **sumándole un diferencial de cinco coma sesenta y cinco -5,65- puntos porcentuales**.- No obstante, el tipo resultante **será susceptible de ser reducido o bonificado hasta en 1.650 puntos porcentuales** como bonificación máxima, si la parte deudora cumple el compromiso de suscripción y/o tenencia y mantenimiento del importe mínimo en aportaciones al capital social y los requisitos para la aplicación de las bonificaciones que se establecen en el apartado de compensaciones por vinculación que posteriormente se indican. Si incumple el compromiso, ver apartado "compromiso irrevocable capital social". **Tipo o índice de referencia:** El tipo de interés que se tomará como referencia, para la primera y sucesivas revisiones, **será la última media mensual del EURIBOR A UN AÑO publicada en el Boletín Oficial del Estado** o publicación de análoga naturaleza que legalmente le sustituyese, el día hábil anterior a la fecha de revisión. Se define como EURIBOR A UN AÑO 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 depósitos en Euros a plazo de un año, calculado a partir del ofertado por una muestra de Bancos para operaciones en Entidades de similar calificación.- **Tipo sustitutivo:** Para el supuesto de que por causas ajenas a las partes no pudiera obtenerse para algún periodo de revisión el tipo de referencia anteriormente indicado, se aplicará el que corresponda a la media simple de los tipos de interés medio ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para la adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes a que se refiere el índice por las entidades de crédito en España **-IRPH Entidades-**, último publicado en el Boletín Oficial del Estado o publicación de análoga naturaleza que legalmente le sustituyese, con anterioridad a la fecha de revisión, incrementado o disminuido en el mismo diferencial que se ha señalado anteriormente en esta cláusula, y en su defecto se mantendrá vigente el tipo de interés aplicable para el periodo inmediatamente anterior. En el supuesto de que hubiera que proceder a la evaluación del nuevo tipo de interés, Cajamar Caja Rural comunicará a los obligados, durante los treinta días siguientes a la fecha de la revisión, el nuevo tipo de interés, con la variación porcentual aplicable para todo el periodo, entendiéndose que, transcurridos quince días desde que los deudores tengan conocimiento del nuevo tipo y no obrare en poder de Cajamar Caja Rural la conformidad y/o reparos al tipo así fijado, los deudores aceptan expresamente el devengo resultante de la aplicación por las variaciones correctoras anteriormente indicadas. Si a la parte deudora no le interesara el nuevo tipo así pactado, deberá ponerlo en conocimiento de forma fehaciente a Cajamar Caja Rural mediante carta certificada con acuse de recibo y/o notificación notarial, disponiendo en este caso, de un plazo máximo de un mes para el reintegro total del saldo vivo pendiente de pago, en cuyo caso soportará los gastos y comisiones pactadas. **Compromiso irrevocable de la parte deudora de suscripción y mantenimiento de aportaciones** al capital social de Cajamar Caja Rural y tipo de interés nominal aplicable en caso de incumplimiento. La concesión a la parte prestataria de la presente operación de préstamo hipotecario, y en especial, el tipo



de interés ordinario, y a la condición de socio de la parte prestataria en Cajamar Caja Rural, y a la especial condición de que mientras el presente préstamo se encuentre vigente y sin cancelar por todos los conceptos la parte prestataria suscriba y/o mantenga suscritas aportaciones al capital social de Cajamar Caja Rural por un importe como mínimo de MIL EUROS. El cumplimiento del citado compromiso se verificará por periodos anuales, siendo EL DIA QUE SE CUMPLAN DOCE MESES desde la fecha de formalización del presente documento la fecha de primera verificación. En caso de incumplimiento por la parte prestataria de este compromiso irrevocable, y sin perjuicio de lo dispuesto en las causas de vencimiento anticipado para tal supuesto de incumplimiento, si Cajamar Caja Rural optase por no vencer anticipadamente el préstamo el tipo de interés ordinario aplicable al préstamo se determinará de la forma siguiente: En cada una de las fechas establecidas para la verificación, **se adicionará o sumará 0,500 puntos porcentuales** al tipo de interés calculado para su aplicación conforme a lo pactado anteriormente, hasta la siguiente fecha de verificación. A efectos de verificación del cumplimiento del indicado compromiso contraído por la parte prestataria, en cada fecha de verificación, se comprobará que el saldo medio de las operaciones al capital social suscritas por la parte prestataria en el capital social de Cajamar Caja Rural, durante el periodo inmediatamente anterior a dicha fecha, sea igual o superior al importe mínimo suscrito de aportaciones al capital social indicado anteriormente.- **COMPENSACIONES POR VINCULACIÓN.** Es condición previa e ineludible, para la aplicación de las compensaciones por vinculación que posteriormente se indican, que la parte deudora sea socio o adquiera la condición de socio de Cajamar Caja Rural, y cumpla el compromiso adquirido e irrevocable de suscripción y/o tenencia y mantenimiento de aportaciones al capital social por el importe mínimo anteriormente pactado. De cumplir lo anteriormente indicado, podrán resultar de aplicación las compensaciones por vinculación que posteriormente se relacionan, si se cumplen, igualmente, los requisitos y condiciones que se establecen a continuación para la aplicación de dichas bonificaciones. Por tanto, a efectos aclaratorios, si la parte prestataria no cumple la condición de socio y el compromiso de suscripción y/o tenencia y mantenimiento de aportaciones al capital social de Cajamar Caja Rural por el importe mínimo anteriormente indicado, se considerará que no se cumplen los parámetros de vinculación y compensación, aun cuando se den las condiciones y requisitos que darían derecho a su aplicación. Las compensaciones por la vinculación de la parte deudora con la entidad acreedora, se materializan reduciendo el tipo de interés resultante, para cada periodo de interés en el que el tipo de interés aplicable sea susceptible de ser bonificado. La bonificación del tipo de interés aplicable al Préstamo podrá efectuarse una vez transcurrido el primer periodo pactado en el que el interés es fijo. De esta forma, **a partir del día veintidos de enero de dos mil diecisiete**, se establecen unas fechas de verificación de parámetros de vinculación, con periodicidad **ANUAL**, hasta el día **de vencimiento de la operación**. En cada una de estas fechas de verificación **ANUAL**, el tipo de interés aplicable establecido con anterioridad, será susceptible de quedar bonificado en función del cumplimiento por la parte deudora de los parámetros de vinculación pactados, con una bonificación máxima de **1,650 puntos porcentuales**, aun cumpliendo la parte deudora vinculaciones cuya suma de bonificaciones supere dicha bonificación máxima. Se entiende por vinculación con la entidad acreedora la suscripción, por la parte deudora, de los productos y/o servicios ofrecidos por Cajamar Caja Rural, ya sean contratados con ésta, ya lo sean con empresas participadas por la misma. A estos efectos, en la presente Cláusula quedan establecidas unas compensaciones por vinculación, las cuales serán tenidas en cuenta en cada una de las fechas de verificación o revisión del cumplimiento de parámetros de vinculación, establecidas en la cláusula de Intereses Ordinarios de esta escritura, siendo las mismas aplicables siempre que se mantengan plenamente en vigor los parámetros de vinculación que dan derecho a su aplicación en cada periodo. Para que un parámetro de vinculación se considere cumplido, bastará con que lo cumpla uno cualesquiera de los miembros de la parte deudora, si esta estuviese integrada por varios miembros, no duplicándose por tanto la bonificación atribuida a dicho parámetro si el mismo es cumplido por más de un miembro de la parte deudora. Las vinculaciones o parámetros de vinculación que la parte deudora debe mantener para que resulten de aplicación las bonificaciones, siempre que se cumplan las condiciones pactadas anteriormente, son las fijadas en la escritura que motivó la inscripción 2ª precedente.- **3. COMISIONES.** La presente novación devenga una comisión por modificación de condiciones, a favor de LA ACREEDORA, con cargo a la parte deudora, y con devengo el día de firma de la presente escritura mediante adeudo en la cuenta de ahorro vinculada al préstamo, por importe igual a ciento cincuenta euros -



150,00.Euros-. **4.** Las partes acuerdan que en caso de que las modificaciones pactadas en la presente escritura supongan modificar, anular o aplazar cualquiera de las liquidaciones y/o amortizaciones de capital del préstamo ya devengadas, LA ACREEDORA queda facultada para efectuar las liquidaciones deudoras o acreedoras, devoluciones y cobros, que correspondan, en su caso, conforme a las condiciones financieras pactadas en la presente novación, en la escritura de préstamo que motivó la inscripción 2ª precedente, y novaciones posteriores, en su caso. **SEGUNDA.** Como consecuencia de la novación, **queda modificada** la escritura de préstamo que motivó la inscripción 2ª precedente, en los términos estipulados en las cláusulas anteriores. **En lo demás, sigue vigente el instrumento modificado.- TERCERA.** Serán de cuenta de la parte deudora todos los gastos derivados del otorgamiento de la presente escritura, y sus copias, y las de aclaración, subsanación o rectificación, si las hubiere, incluyendo los gastos de aranceles notariales, registrales, tasas e impuestos y cualesquiera otros necesarios para la inscripción de la primera y sucesivas copias de la presente escritura en el/los Registro/s de la Propiedad correspondiente/s, siendo para la acreedora la primera copia que se expida, cuyo coste será por cuenta de Cajamar Caja Rural.- **CUARTA.-** La novación pactada en la presente escritura no supone extinción de las obligaciones anteriormente contraídas por la parte deudora, ni de la hipoteca que grava la/s finca/s en garantías de dicho préstamo. **QUINTA.** La parte prestataria se obliga a entregar a LA ACREEDORA en el plazo de 60 días desde el otorgamiento de la presente escritura, la primera copia de ésta, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, y una copia simple de la misma, junto con una Certificación del mismo Registro que acredite que la hipoteca mantiene su actual rango registral y que no existen cargas ni limitaciones inscritas o anotadas ni documentos presentados a los mismos efectos que resulten preferentes a dicha hipoteca o puedan disminuir su efectividad. El incumplimiento de la presente obligación genera la facultad de LA ACREEDORA de declarar vencido anticipadamente el préstamo. **SEXTA.** Los comparecientes, según intervienen, aceptan esta escritura en todas sus partes.- **Cláusula de adaptación a la Ley 1/2013 de 14 de mayo** de Medidas para Reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 de 14 de mayo y para el caso en que el préstamo con garantía hipotecaria original o sus posteriores novaciones, en su caso, no estuvieran adaptadas a dicha Ley, las partes acuerdan adaptar la presente operación a las disposiciones legales, en los siguientes extremos: **Intereses de demora:** No obstante lo pactado en la estipulación **INTERESES DE DEMORA** al efecto de adaptar el presente contrato a las disposiciones de la Ley 1/2013 de 14 de mayo de Medidas para Reforzar la protección los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, se hace constar que en el caso que la finalidad de la presente operación fuera la adquisición de vivienda habitual, y la hipoteca recaiga sobre la misma vivienda, los intereses de demora no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. **Resolución de la Operación de préstamo objeto de la presente Escritura:** A fin de proceder a la adaptación de la referida Ley las partes acuerdan adaptar la cláusula de resolución del préstamo en cuanto al número de cuotas impagadas para considerar el préstamo vencido y consiguientemente resuelto y la acreedora ejercitar las acciones de todo tipo, incluso judiciales y de ejecución que correspondan frente a la parte deudora y demás obligados en contrato, o garantías prestadas a favor de la acreedora, pactadas en la escritura de préstamo pudiendo reclamar las cantidades adeudadas, tanto vencidas como pendientes de vencer, con sus intereses incluso los de demora y demás conceptos que procedan con arreglo al contrato o que resulten legalmente de aplicación, para lo cual las partes pactan que será necesario **la falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales** sin cumplir el deudor su obligación de pago o, en su caso, la falta de pago de un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses. Se solicita expresamente por las partes la constancia de este pacto en los libros del Registro de la Propiedad. **Venta extrajudicial:** Expresamente pactan las partes que, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan a la acreedora para la reclamación de la deuda y ejecución del bien hipotecado, se pueda proceder, además, a la venta extrajudicial de la finca hipotecada. Dicho procedimiento extrajudicial sólo podrá ser ejercitado en caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada. La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. El tipo de SUBASTA pactado a efectos de la venta extrajudicial no se modifica respecto al pactado en los títulos de constitución de hipoteca y de modificación, en su caso, para el procedimiento de ejecución judicial. El DOMICILIO para la práctica de requerimientos y notificaciones, será el pactado para el procedimiento de ejecución judicial directa. A efectos de la venta extrajudicial a que se refiere esta estipulación, parte deudora o, en su caso, el Hipotecante, designa como mandatario para que le represente, en su día, en la venta de la finca, a la acreedora, en la persona de cualquiera de sus apoderados facultados por ella para otorgar escrituras de compraventa.



murcia8@registrodelapropiedad.org

Todos los gastos de cualquier clase o naturaleza que se originen por dicha venta, serán de cuenta y cargo de la parte deudora, incluidos en tal concepto honorarios y derechos de Notarios, Letrados y Procuradores intervinientes. La venta extrajudicial se sujetará a lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que igualmente hayan de cumplirse las disposiciones que establezca el Reglamento Hipotecario en relación a dicha venta extrajudicial de la finca hipotecada. A los efectos previstos en la normativa vigente el cliente y/o en su caso el hipotecante declara el carácter de la/las finca/s hipotecadas: Las fincas 8.339, 8.340 y 31.301 no tienen el carácter de vivienda habitual.

Otras Cláusulas: La parte deudora y, en su caso, el/los Fiador/es acepta/n expresamente el que la acreedora pueda aplicar para la amortización de las cantidades adeudadas por cualquier concepto, los importes que cualquiera de los mismos tuviera a su favor en otras cuentas abiertas en la acreedora, y asimismo autoriza/n expresamente a la acreedora para que, con respecto a los valores o activos de todas clases -derechos de cobro, depósitos, activos financieros, títulos, valores, efectos, etc.- que estén depositados por cualquiera de ellos, la acreedora pueda proceder a su venta, y amortice con el importe de dicha enajenación, bien parcial o bien totalmente, las cantidades que resulten adeudadas a la acreedora por este contrato o por cualquier otra operación concertada con la misma, todo ello con independencia de la fecha de vencimiento de los valores o activos que, a estos efectos, queda facultado a anticipar la acreedora, para lo cual éstos confieren a la acreedora mandato irrevocable, con facultad de sustitución, para la venta y cancelación anticipada de los mismos. Este mandato no podrá ser revocado a menos que se hubieran satisfecho a la acreedora todas las obligaciones de pago derivadas de este contrato. Todos los pagos que reciba la acreedora de la parte deudora o deudor o, en su caso, del/de los Fiador/es, serán aplicados a la deuda derivada del presente contrato siguiendo el orden establecido en el artículo 318.2 del Código de Comercio y 1.173 del Código Civil. Todos los pagos se domiciliarán en una cuenta abierta en la Sucursal de la acreedora que designe libremente la parte deudora.- En el mismo documento que produce la presente, además de Don Rufino Mirente Sanchez, también comparece e interviene su esposa Doña Salvadora Bernabeu Lopez, y lo hacen ambos como hipotecantes no deudores de otras dos fincas de su respectiva propiedad, radicantes en la demarcación de otro Distrito Hipotecario.- En su virtud, previa inscripción del cambio de denominación expresado, y sin haberse realizado la coordinación gráfica de la finca con el Catastro -artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria-, y quedando sin efecto las Condiciones Suspensivas a que quedaba condicionado el contenido del título que motiva la presente, según resulta del examen del historial registral de la finca objeto del documento, inscribo la MODIFICACION de hipoteca dicha en favor de "CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO", en los términos expresados.- Así resulta del Registro, y de copia de la escritura otorgada en Murcia el día DIECIOCHO DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISEIS, ante la Notario Doña Maria Angeles Trigueros Parra, número 343 de protocolo; presentada telemáticamente a las 14:44 horas del día 18 de febrero de 2016, asiento 1369 del Diario 69.- Practicada la autoliquidación del impuesto y archivada carta de pago del mismo.- Murcia, a cuatro de Abril de dos mil dieciseis."

QUINTO: Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente certificación: NO hay documentos pendientes de despacho

SEXTO: Que a los efectos de los artículos 674, 689 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132 de la Ley Hipotecaria, se hace constar:

1º.- Que la finca está inscrita a favor de la persona contra la que se sigue el procedimiento.

2º.- Que resulta expresamente del Registro que la finca hipotecada NO es la vivienda habitual de la demandada.

3º.- Que la hipoteca objeto de ejecución se halla subsistente y sin cancelar.

4º.- Que seguidamente se cursan, por correo certificado con acuse de recibo, las comunicaciones previstas en el artículo 689.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a los titulares de asientos posteriores al del derecho que se ejecuta, que en este caso es la HACIENDA PUBLICA (AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, Delegación Especial de MURCIA, Dependencia Regional de Recaudación).



Y para que conste, expido la presente, que la firmo en Murcia a VEINTINUEVE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MANUEL ORTIZ REINA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MURCIA 8 a día veintinueve de octubre del dos mil veintiuno.



(*) C.S.V. : 230031129328FA96

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.).

