

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO 19 DE SEVILLA

C/ Vermondo Resta s/n. Edificio Viapol Portal B Planta 2ª

ATENCION MEDIANTE CITA PREVIA TELF Y MAIL

Tlf.: 955544036-37 -600157975-76. Email: jinstancia.19.sevilla.jus@juntadeandalucia.es

NIG: 4109142120200047869

Procedimiento: Ejecución hipotecaria 1467/2020. Negociado: 2B

Sobre: Obligaciones: otras cuestiones

De: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A (BBVA)

Procuradora Sra.: ELENA MEDINA CUADROS

Letrado Sr.: SERGIO NUÑEZ PEREZ

Contra D.: EMILIO ALARCON FLORES

MANDAMIENTO REGISTRO CERTIFICACION CARGAS (ART.656)

Dª MARIA LUISA MAS RONDÁN, Letrada de la Administración de Justicia del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO 19 DE SEVILLA

Al Sr. Registrador de la Propiedad Número 5 de SEVILLA

HAGO SABER:

Que en este Juzgado y con el nº 1467/2020, se tramita proceso de ejecución hipotecaria a instancia de **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A (BBVA) con CIF A48265169** y domicilio en Plaza de SAN NICOLAS 4 (48005) de BILBAO y representado por la Procuradora Sra. ELENA MEDINA CUADROS; frente a **D. EMILIO ALARCON FLORES con D.N.I. 28818382A** y domicilio en GR RESIDENCIAL SAN MATIAS 6 ESCALERA 1 1ª PUERTA D (41008) de SEVILLA, en reclamación de **114.401,07 € de Principal más otros 34.320,32 € presupuestados para Intereses y costas sin perjuicio de su ulterior liquidación**, en el que se ha acordado dirigir a V.S. el presente, a fin de que expida y remita a este Juzgado certificación acreditativa de los siguientes extremos:

- La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien hipotecado.
- Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien hipotecado, en especial relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.
- Que la hipoteca a favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar, o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieran en el Registro. subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieran en el Registro.

La **descripción e inscripción registral** de los bienes sobre los que se solicita la certificación es la siguiente:

URBANA. NUMERO CUATRO, NUMERO SESENTA Y SEIS, vivienda tipo D en planta primera del bloque, hoy número seis dos del edificio en Sevilla, en Carretera de Carmona, en la Huerta de San Matias, sobre la parcela número cinco también conocida como parcela 1-A-S.

Código Seguro de verificación: VyVVgEuJuH5dIfgsMlPFvA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MA LUISA MAS RONDAN 20/11/2020 13:44:29	FECHA	20/11/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	VyVVgEuJuH5dIfgsMlPFvA==	PÁGINA 1/2



VyVVgEuJuH5dIfgsMlPFvA==

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sevilla N° 5, al Tomo 2.066, Libro 2.065, Folio 174, Finca número 57.173, actualmente 26.804, la hipoteca que se pretende ejecutar tiene la inscripción 15ª.

Dado en SEVILLA, a veinte de noviembre de dos mil veinte.

LA LETRADA 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 tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

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



Código Seguro de verificación:VyVVgEuJuH5dIfgsMlPFvA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MA LUISA MAS RONDAN 20/11/2020 13:44:29		FECHA	20/11/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	VyVVgEuJuH5dIfgsMlPFvA==	PÁGINA	2/2



VyVVgEuJuH5dIfgsMlPFvA==

Mensaje LexNET - Notificación

Fecha Generación: 24/11/2020 08:24

Mensaje

IdLexNet	202010370273487		
Asunto	: MANDAMIENTO REGISTRO CERTIFICACION CARGAS. ART.656		
Remitente	Órgano	JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 19 de Sevilla, Sevilla [4109142019]	
	Tipo de órgano	JDO. PRIMERA INSTANCIA	
Destinatarios	MEDINA CUADROS, ELENA [1834]		
	Colegio de Procuradores	Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid	
Fecha-hora envío	23/11/2020 12:16:42		
Documentos	0324427_2020_001_OY0V1Y136Q.pdf (Principal)	Descripción: MANDAMIENTO REGISTRO CERTIFICACION CARGAS. ART.656 Hash del Documento: 0ee25dbf063d4e55e83f98de917419fc09d23896e3c060d894ea667bb99ea1cf	
Datos del mensaje	Procedimiento destino	Ejecución hipotecaria Nº 0001467/2020	
	NIG	4109142120200047869	

Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
24/11/2020 08:23:28	MEDINA CUADROS, ELENA [1834]-Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid	LO RECOGE	
24/11/2020 07:19:34	Ilustre Colegio de Procuradores de Sevilla (Sevilla)	LO REPORTE A	MEDINA CUADROS, ELENA [1834]-Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid

(*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.



CERTIFICACIÓN



YO, MARGARITA MARÍA BALLARÍN GUTIÉRREZ, REGISTRADORA TITULAR DEL REGISTRO PROPIEDAD DEL DISTRITO NÚMERO CINCO DE SEVILLA.-----

CERTIFICO: Que en cumplimiento del precedente mandamiento del Juzgado de Primera Instancia Número DIECINUEVE de Sevilla, procedimiento de ejecución hipotecaria número 1467/2020 Negociado 2B, he examinado los libros del archivo a mi cargo de los cuales resulta:-----

PRIMERO: Que la descripción de la finca a que el mismo se refiere, registral número 1/ 57173, CRU: 41029000540597, es la siguiente: **URBANA: SESENTA Y SEIS:** Vivienda tipo D en planta primera del bloque, hoy número seis dos del edificio en Sevilla, en carretera de Carmona, en la Huerta de San Matías sobre la parcela número cinco también conocida como parcela 1-A-a. Tiene una superficie útil de setenta y ocho metros noventa y cuatro decímetros cuadrados y construida de ciento un metros con noventa y siete decímetros cuadrados. Linda, vista desde la fachada lateral derecha del bloque, que es la orientada al Norte, al frente en vuelo con zona de la parcela; derecha con dicha zona libre; izquierda con el piso tipo E de su misma planta y caja del ascensor; y fondo con vestíbulo de la planta, por el que tiene su entrada, caja de ascensor, piso tipo C de su misma planta en vuelo con cubierta de la planta baja. Se distribuye en vestíbulo, estar-comedor con terraza, pasillo, tres dormitorios, dos cuartos de baño -uno de ellos incorporado a un dormitorio- cocina y lavadero. A esta vivienda le corresponde el uso y disfrute de la mitad de un patio en planta primera sobre la cubierta de la planta baja, situado junto al lavadero. Cuota: 1,299%. **REFERENCIA CATASTRAL:** 7540107TG3474S0015JO. **ESTADO COORDINACIÓN CATASTRO:** No coordinado con catastro.-----

SEGUNDO: Que dicha finca aparece inscrita en dominio del siguiente modo: El pleno dominio de la totalidad de esta finca, se encuentra inscrito a favor de Don **EMILIO ALARCON FLORES**, con N.I.F. 28.818.382-A, por título de Compra, con CARACTER PRIVATIVO. En virtud de escritura otorgada en Sevilla, el 7 de septiembre de 2012, ante el Notario DON JOSE MARIA FLORIT DE CARRANZA como sustituto de su compañero Don Pedro Antonio Romero Candau, con número de protocolo 2432, según la inscripción 14ª, de fecha 25 de febrero de 2013, obrante al folio 174 del Tomo 2.066, Libro 2.065 de esta sección. -----

TERCERO: Que la citada finca 1/ 57173, se encuentra gravada con lo siguiente:-----

- Gravada con la Hipoteca Unilateral Aceptada de la inscripción 15ª constituida a favor de la entidad BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. de fecha 26 de febrero de 2013, en virtud de escritura otorgada en SEVILLA, el día 07 de septiembre de 2012, ante el/la notario Don/Doña DON JOSE MARIA FLORIT DE CARRANZA como sustituto de su compañero PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU, número de protocolo 2433, inscrita al tomo 2.066, libro 2.065, folio 175, por la que responde de lo siguiente: Por la que responde de: CIENTO VEINTICINCO MIL TREINTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS del principal, y además: a).- del pago de los intereses ordinarios con un tipo máximo del 12% anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de QUINCE MIL CUATRO EUROS CON DIECISEIS CENTIMOS. b).- Del pago de los intereses de demora al tipo máximo a efectos hipotecarios del 20% anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de CUARENTA Y CINCO MIL DOCE EUROS CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS. c).- del pago de las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 17% del capital del préstamo; y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE SEVILLA 41029000540597



C.S.V. : 2410291265C5641C

Pág: 1 de 18

fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 3% de dicho capital. (En consecuencia, el importe total máximo de responsabilidad por cada uno de estos dos conceptos es de VEINTIUN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CENTIMOS y de TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON CUATRO CENTIMOS, respectivamente). El préstamo se ha pactado por un plazo máximo de 480 meses, contados a partir del día 30 de Septiembre de 2012, más el periodo (denominado "periodo de ajuste") integrado por los días comprendidos desde la fecha de formalización de la escritura de constitución y el día antes citado, ambos inclusive. La fecha de pago de la primera cuota será el día 31 de octubre de 2012, y el pago de la última cuota se realizará el día 30 de septiembre de 2052. Se establece como precio en que los interesados tasan esta finca y para que sirva de tipo en la subasta la cantidad de CIENTO SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS. Aceptada por nota a su margen de fecha treinta y uno de Mayo de dos mil trece.

La HIPOTECA se encuentra subsistente y sin cancelar y constituida con el convenio de vencimiento anticipado previsto en el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, habiéndose fijado como domicilio de la parte prestataria, a efectos de requerimientos y notificaciones, el de LA FINCA.-----

El tenor literal de la inscripción de dicha hipoteca es el siguiente: "URBANA: Finca descrita en la inscripción 12ª. REFERENCIA CATASTRAL: 7540107TG3474S0015JO. CARGAS: Las que se indican en la precedente inscripción 14ª, la prohibición de disponer y los derechos de tanteo y retracto que la misma contiene y la afección a su margen. Don EMILIO ALARCON FLORES, soltero, adquirió esta finca, según la inscripción 14ª; y ahora, con las mismas circunstancias personales consignadas en dicha inscripción, y como parte prestataria UNILATERALMENTE CONSTITUYE HIPOTECA sobre esta finca, a favor del "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.". Acreedor hipotecario: La hipoteca se constituye a favor de "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.", con domicilio en Bilbao, en Plaza de San Nicolás, número cuatro, con C.I.F. número A-48265169, inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, hoja número BI-17-A. Parte prestataria: La hipoteca se constituye en garantía de un préstamo que el acreedor hipotecario hace al titular de esta finca. El contrato se ha celebrado con arreglo, entre otras, a las siguientes cláusulas: 1 - CLÁUSULAS FINANCIERAS. 1ª.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO. - DON EMILIO ALARCON FLORES, reconoce haber recibido del BANCO, a su satisfacción, un préstamo DE CIENTO VEINTICINCO MIL TREINTA Y CUATRO EUROS Y SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS (€ 125.034,66) de capital, mediante abono en la cuenta corriente a nombre de los titulares abierta en el Banco, número 0182-0401-89-0201548928, sucursal 0401-SEVILLA-PL. ENCARNACION reconociéndose deudora del mismo y obligándose a devolverlo y a satisfacer intereses sobre las cantidades pendientes de devolución, con garantía de la hipoteca que en este acto consiente, todo ello en el modo y condiciones y con las demás obligaciones que asumen en la presente escritura. - Además de la garantía hipotecaria indicada, las obligaciones contraídas por la parte prestataria se garantizan a favor del Banco mediante: a) Garantía personal solidaria de la parte prestataria. - Las condiciones financieras del préstamo que constan en las cláusulas financieras de la presente escritura se corresponden con las contenidas en la FICHA DE INFORMACIÓN PERSOANLIZADA (FIPER)/Oferta Vinculante que, conforme a lo establecido en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de Octubre de 2011 (BOE del 29), de Transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, está firmada por representante del Banco y aceptada por la parte prestataria, cuya copia, que yo el Notario reintegro, sello y rubrico y dejo unida a esta matriz para ser reproducido en sus traslados, se incorpora como Anexo a esta escritura. - La parte prestataria manifiesta que la presente escritura se corresponde íntegramente con la oferta de préstamo que le ha efectuado el Banco, y que la firma de la misma supone tanto su aceptación de dicha oferta, según las condiciones establecidas entre las partes en la presente escritura (que incluye, a su vez, la oferta vinculante mencionada en el párrafo anterior), como la prestación efectiva de su consentimiento. Así mismo, el Banco presta su consentimiento al conocer la

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE SEVILLA 41029000540597



C.S.V. : 2410291265C5641C

Pág: 2 de 18



CERTIFICACIÓN



aceptación del prestatario al firmar esta escritura, lo que unido a la entrega efectiva del importe del préstamo reconocida anteriormente implica el perfeccionamiento jurídico del contrato de préstamo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.262 del Código Civil.

2ª.- DURACION. VENCIMIENTOS. REEMBOLSO ANTICIPADO. - **2.1. Duración.** El préstamo se ha pactado por un plazo de máximo de **480 meses**, contados a partir del día **treinta de septiembre de dos mil doce**, más el período (denominado "período de ajuste") integrado por los días comprendidos desde la fecha de formalización de esta escritura y el día antes citado, ambos inclusive. Se entiende que los años, plazos y períodos en los que, en su caso, se divide el préstamo, son siempre sucesivos, sin solución de continuidad, y que el día inicial que en cada caso se indica está incluido en el cómputo.

2.2. Vencimientos. - **2.2.1. Vencimientos en el período de ajuste.** El día señalado en el apartado anterior como inicio del cómputo del plazo vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios correspondientes a este período, que se devengarán al mismo tipo de interés que el que se establezca para el "período de interés fijo".

2.2.2. Vencimientos en período de amortización. El día equivalente al anteriormente señalado como inicio del cómputo del plazo de cada uno de los **meses** comprendidos dentro del período de amortización vencerán y serán exigibles conjuntamente los intereses ordinarios devengados y una fracción del capital.

- **2.2.2.1. Amortización con sistema francés.** Mientras no se haya producido la elección por la parte prestataria por el sistema de amortización en la forma que se establece en el apartado siguiente, denominado "amortización con cuota final", el préstamo se amortizará gradualmente mediante reembolso del principal en **480 cuotas mensuales**, calculadas de acuerdo con el sistema francés de amortización, cuya fórmula se recoge en el anexo I de esta escritura. En cada uno de los sucesivos "períodos de interés", las cuotas se recalcularán considerando el tipo de interés que resulte aplicable y el plazo restante al inicio del período, conforme a la fórmula antes indicada. Queda recogido en la FIPER que se incorpora a la presente escritura, la tabla de amortizaciones que muestra el importe que el prestatario ha de pagar por cada cuota hipotecaria, conforme a los términos que en la misma se indican.

- El importe indicado para cada cuota ha sido calculado considerando el tipo de interés aplicable inicialmente, por lo que dicho importe será objeto de modificación en función del tipo de interés que resulte aplicable conforme las revisiones del tipo de interés pactadas. Ello no obstante, la parte prestataria podrá optar, en una o varias veces, por la modificación, ampliándolo o reduciéndolo, del número de cuotas mensuales de amortización del préstamo, sin que en ningún caso pueda llegar a excederse del plazo máximo de duración pactado y con arreglo a las demás condiciones que más adelante se establecen. En este mismo acto, y en ejercicio de esta facultad, la parte prestataria fija inicialmente el número de cuotas mensuales en **480**, equivalente a **CUARENTA** años.

- En consecuencia, las cuotas **mensuales**, conforme al plazo fijado y mientras el "tipo de interés vigente" sea el pactado para el "período de interés fijo" en la cláusula 3ª, serán de **quinientos tres euros y treinta céntimos (€ 503,30)**. La fecha de pago de la primera cuota será el día **31 de octubre de 2012**, y el pago de la última cuota se realizará el día **30 de septiembre de 2052**.

- A los efectos del cómputo de los vencimientos si uno de estos fuese inhábil o no tuviera equivalente, el vencimiento se entenderá producido el inmediato día hábil anterior. El defecto de duración que pudiera producirse en un período, como consecuencia de lo anterior, se añadirá en el inmediato siguiente.

2.2.2.2. Amortización con cuota final. Una vez transcurridos los **doce** primeros meses de la duración del préstamo, la parte prestataria podrá solicitar al Banco la amortización del préstamo por el sistema de "amortización con cuota final" y posteriormente, en el supuesto de ya encontrarse el préstamo en dicho sistema de "amortización con cuota final", podrá solicitar al Banco la modificación del importe de la última cuota o "cuota final", en ambos casos con las siguientes condiciones:

- Que indique expresamente en dicha solicitud el importe que correspondiera a la última cuota o "cuota final", la cual, comprensiva de capital e intereses, no podrá en ningún caso exceder de una cantidad equivalente al **30%**, ni ser

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE SEVILLA 41029000540597



C.S.V. : 2410291265C5641C

Pág: 3 de 18

inferior al 10%, del capital pendiente a la fecha de la solicitud. - Que la repetida solicitud esté firmada por todos los prestatarios y, en su caso, por todos los fiadores, éstos últimos a los efectos de prestar su consentimiento a la aplicación de lo solicitado. Todas las firmas deberán estar legitimadas notarialmente. - La solicitud deberá presentarse con una antelación mínima de 30 días al comienzo del nuevo "periodo de interés" en el que se pretende resulte de aplicación la forma de amortización solicitada. - En la fecha de solicitud de la nueva "cuota final", el capital pendiente de amortizar no será superior al noventa por ciento del precio fijado en la cláusula 10ª para que sirva de tipo en la subasta. - El Banco tiene la facultad de aceptar o rechazar libremente la solicitud (de aplicación del sistema de "amortización con cuota final" o de modificación del importe de dicha "cuota final"), por lo que en supuesto de no aceptar la solicitud de "amortización con cuota final", el préstamo continuará amortizándose de acuerdo al sistema francés establecido en el apartado anterior y, en el supuesto de no aceptar la solicitud de modificación de la citada cuota, el importe de la "cuota final" será el que ya viniera aplicándose al préstamo en el momento de la solicitud. En el supuesto de aceptar el Banco la solicitud de "amortización con cuota final" o de modificación de importe de la "cuota final", la forma de amortización solicitada comenzará a aplicarse a partir del primer "periodo de interés" que se inicie con posterioridad a la solicitud. En estos casos, el préstamo se amortizará gradualmente mediante reembolso del principal en cuotas mensuales ("cuotas ordinarias"), comprensivas de capital e interés, calculadas de acuerdo a la fórmula que se recoge en el anexo II de esta escritura, y una última cuota ("cuota final") que comprenderá igualmente capital e interés. En cada uno de los sucesivos "periodos de interés", las cuotas ordinarias se recalcularán considerando el tipo de interés que resulte aplicable y el plazo restante al inicio del periodo. El número de cuotas mensuales de amortización restantes (ordinarias más cuota final) será el que ya viniera aplicándose al préstamo en el momento de la solicitud. - 2.2.3. Vencimientos no periódicos. Además, siempre que, conforme a lo previsto en esta escritura o a lo acordado por las partes, se produzca un reembolso de capital anticipado, vencerán los intereses, los cuales en estos casos se devengarán por días, a contar desde el último vencimiento periódico producido, sobre el capital que se amortiza. 2.2.4. Modificación del número de cuotas. Una vez transcurrido el "periodo de interés fijo" y el primer "periodo de interés variable", y en cuantas ocasiones lo considere oportuno, la parte prestataria, siempre que se encuentre al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y que no tenga debitos vencidos pendientes de pago al BANCO por razón de otras operaciones, podrá ampliar o reducir el número de cuotas mensuales restantes de amortización, con arreglo a las siguientes condiciones: a) Que dé aviso por escrito al Banco con quince días de antelación a la fecha de la primera cuota del nuevo "periodo de interés" en el que haya que aplicar el nuevo número de cuotas de amortización y el consecuente cálculo de las cuotas resultantes, indicando la nueva fecha de pago de la última cuota del préstamo. - b) Que la ampliación o reducción solicitada no sea superior a sesenta mensualidades ni inferior a doce, debiendo además ser múltiplo de doce. c) Que en ningún caso la fecha de vencimiento de la última cuota tras la modificación del plazo de duración solicitada sea posterior al día 30 de septiembre de 2052, ni anterior al día 30 de septiembre de 2042. d) Que el capital pendiente de amortizar a la fecha de la solicitud no sea superior al noventa por ciento del precio fijado en la cláusula 10ª para que sirva de tipo en la subasta. - e) El nuevo plazo y, consiguientemente, el nuevo importe de la cuota, será de aplicación desde el primer día del mes en que se inicie el siguiente "periodo de interés". - f) En la fecha de inicio de cada "periodo de interés" en que resulte de aplicación un nuevo plazo, el Banco tendrá derecho a exigir el cobro, cada vez, de la comisión sobre modificación de condiciones del préstamo establecida en la cláusula 4ª.3. Si la parte prestataria no ejercitara expresamente la opción de modificación del plazo o, si haciéndolo, indicara una modificación que no reúna los requisitos y condiciones expuestos, se pacta expresamente que el préstamo se amortizará en el mismo plazo vigente en el "periodo de interés" anterior. - 2.2.5. Aplazamiento de pago de cuotas. Igualmente, una vez transcurrido el "periodo de





CERTIFICACIÓN



interés fijo" y el primer "período de interés variable", la parte prestataria, siempre que se encuentre al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y que no tenga débitos vencidos pendientes de pago al Banco por razón de otras operaciones, podrá aplazar el pago de hasta dos cuotas en cada año natural y con un máximo de diez cuotas aplazadas durante toda la duración del préstamo, con arreglo a las condiciones que se establecen a continuación: 1.- Que dé aviso por escrito al Banco con al menos quince días de antelación a la fecha de vencimiento de la cuota mensual objeto de aplazamiento, indicando la fecha de la cuota cuyo pago se aplaza. 2.- Que hayan transcurrido al menos doce meses desde la fecha de vencimiento de la última cuota cuyo pago fue aplazado en un año natural anterior. - 3.- Que el préstamo no haya presentado ninguna deuda vencida no pagada en sus fechas de vencimiento durante la anualidad inmediatamente anterior a la fecha de la cuota mensual cuyo pago vaya a ser aplazado. - 4.- Que el capital pendiente de amortizar a la fecha de la solicitud no sea superior al **noventa por ciento** del precio fijado en la cláusula 10ª para que sirva de tipo en la subasta. - 5.- El importe de la/s cuota/s aplazada/s se acumulará al capital pendiente al día siguiente del vencimiento de la/s cuota/s y como aumento de capital devengará intereses desde la citada fecha al tipo de interés vigente en el préstamo. 6.- En ningún caso podrá aplazarse el pago de cuota/s simultáneamente a la modificación del número de cuotas previsto en el anterior apartado 2.2.4. - **2.3. Amortización anticipada.** - 2.3.1. Condiciones generales. Compensación por desistimiento por amortización anticipada subrogatoria y no subrogatoria. - La parte prestataria tendrá la facultad de amortizar anticipadamente la totalidad o parte del capital del préstamo con las siguientes condiciones: a) que dé aviso por escrito al Banco con un mes de antelación a la fecha de pago, indicando el importe de capital que desea reembolsar, b) que dicho importe no sea inferior a **TRESCIENTOS EUROS CON CINCUENTA Y UN CENTIMOS (€ 300,51)**, c) que abone también los débitos vencidos, que en su caso existieran, y los intereses que devengue el capital anticipadamente reembolsado hasta la fecha de pago. Estos intereses se calcularán por días al "tipo de interés vigente" en la citada fecha. - En la fecha de pago, el Banco tendrá el derecho a percibir una compensación por desistimiento equivalente a) al **0,50 por 100** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada, cuando sea total, se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, o - b) al **0,25 por 100** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada total, se produzca en un momento posterior al indicado anteriormente. En el caso que la amortización anticipada sea parcial, la comisión por dicha amortización será siempre 0%. No obstante lo anterior, en el supuesto de amortización parcial anticipada contemplado en el siguiente apartado 2.3.3. A), el Banco no percibirá ninguna compensación por desistimiento. Para el caso de cancelación anticipada y cuando el préstamo tenga vinculado un contrato de seguro, la parte prestataria tiene derecho a la devolución de la prima no consumida en los términos que establezca la póliza correspondiente. - 2.3.2. Condiciones cuando el préstamo se encuentre en amortización con sistema francés. La parte prestataria podrá, a su elección, obtener la aplicación del importe a reembolsar bien a reducir el importe del capital pendiente de amortizar manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las cuotas mensuales posteriores se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por la amortización parcial, bien a reducir el plazo de duración restante, por lo que disminuirán el número de vencimientos pendientes manteniéndose el importe de las cuotas mensuales. 2.3.3. Condiciones cuando el préstamo se encuentre en amortización con cuota final. A) Los importes a reembolsar se aplicarán a reducir el importe del capital pendiente de amortizar de la "cuota final", manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las "cuotas ordinarias" se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial. B) Cuando como consecuencia de la aplicación de las amortizaciones anticipadas conforme a lo establecido en el párrafo A) anterior, el importe de estos haya alcanzado el total importe de la "cuota final", la parte prestataria podrá obtener la aplicación del importe a reembolsar bien a reducir el importe del capital pendiente de

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE SEVILLA 41029000540597

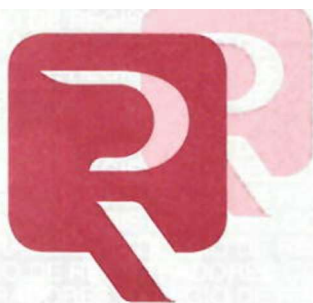


C.S.V. : 2410291265C5641C

Pág: 5 de 18

amortizar manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las "cuotas ordinarias" posteriores se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial, bien a reducir el plazo de duración restante, por lo que disminuirán el número de vencimientos pendientes manteniéndose el importe de las cuotas ordinarias. **2.4. Compensación por riesgo de tipo de interés.** En los supuestos de amortización o cancelación subrogatoria o no subrogatoria del préstamo, total o parcial, que se produzcan dentro de un periodo de interés que comprenda una duración superior a 12 meses, el Banco tendrá el derecho a percibir una compensación por riesgo de tipo de interés equivalente al 5% del capital pendiente en el momento de la cancelación, siempre que dicha cancelación genere una pérdida de capital para el Banco. En todo caso, la compensación no podrá exceder del importe de la pérdida generada. - Se entiende por pérdida de capital por exposición al riesgo de tipo de interés la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado del préstamo. - El valor de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés a aplicar para determinar el valor actual será el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de dos, tres, cuatro, cinco, siete, diez, quince, veinte y treinta años. - Para el cálculo del valor de mercado, en cada caso, se tomará el IRS al plazo que más se aproxime al que reste desde el momento en que se produzca la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés que hubiera debido efectuarse según lo previsto en el presente contrato o hasta la fecha de vencimiento en caso de que no estuviera prevista tal revisión; incrementando en un diferencial. - La cuantía de este diferencial será la que resulte de sustraer al tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España, según se define en el Anexo 8 de dicha circular, el valor del IRS al plazo de un año. - Para la realización de los cálculos contemplados anteriormente se utilizarán los valores publicados de cada uno de los índices o tipos de referencia correspondientes al mes más cercano al de cancelación anticipada para el que se hayan publicado valores para todos los índices o tipos de referencia que hubieran de tomarse en consideración. - **3ª.- INTERESES ORDINARIOS. PERIODOS DE INTERES.** - **3.1. Devengo y vencimiento.** El deudor pagará intereses al Banco ("intereses ordinarios") sobre toda cantidad prestada pendiente de vencimiento. Esta obligación de pagar intereses vencerá en las fechas al efecto indicadas en la cláusula 2ª. Los intereses ordinarios se devengarán a razón del tipo nominal anual que se determina en esta cláusula y en la cláusula 3ª bis. **3.2. Importe absoluto de intereses.** En cada vencimiento del periodo de amortización, el importe absoluto de los intereses devengados desde el vencimiento anterior se calculará multiplicando el capital pendiente durante el plazo que media entre ambos vencimientos por el tipo de interés nominal anual (expresado en tanto por unidad) y por la duración de dicho plazo, expresada en años. **3.3. Períodos de interés.** Para determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses ordinarios, la duración del préstamo se entiende dividida en "periodos de interes". El "periodo de interés inicial", coincidente con los doce primeros meses de la duración del préstamo, comenzará el día señalado en la cláusula 2.1 como inicio del cómputo del plazo del préstamo, y los sucesivos "periodos de interes variable", (el primero de los cuales comenzará el día siguiente al de la finalización del citado "periodo de interés inicial"), cada uno de los cuales comprenderá: - a) - **seis meses**, en caso de encontrarse el préstamo en la "Modalidad a Interés Variable", - b) - **treinta y seis meses**, en el supuesto de encontrarse el préstamo en la "Modalidad a Interés constante". En cada uno de los periodos de interés antes definidos el valor de dicho tipo nominal se designa como "tipo de interés vigente" en el periodo, dentro del cual será invariable. - Se entiende que los años, plazos y periodos en los que, en su caso, se divide el préstamo, son siempre sucesivos, sin solución de continuidad, y que el día inicial que en cada caso se indica está incluido en el cómputo. Una vez transcurridos los doce primeros meses de la duración del préstamo, así como una vez en cada anualidad de la duración del préstamo, la parte prestataria podrá





CERTIFICACIÓN



optar, para que tenga efecto en el periodo de interés inmediato siguiente, por una de las modalidades de tipo de interés antes expresadas: a) "Modalidad a Interés constante" o b) "Modalidad a Interés variable", en la forma y condiciones siguientes: - Que notifique por escrito al Banco, con 15 días de antelación a la fecha de inicio del nuevo periodo de interés en el que habrá de aplicarse la modalidad de tipo de interés, indicando expresamente la modalidad de tipo de interés elegida. En todo caso, la "modalidad a Interés variable" sólo será de aplicación para el "periodo de interés variable" que se inicie el día equivalente al señalado como inicio del cómputo del plazo en la cláusula 2.1. - Que se encuentre al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y que no tenga débitos vencidos pendientes de pago al BANCO por razón de otras operaciones. - Si la parte prestataria no ejercitara expresamente la opción de modalidad de tipo de interés, o si haciéndolo, indicara una modalidad que no reúna los requisitos y condiciones expuestos, se pacta expresamente que el préstamo se amortizará en la "modalidad a interés variable" en el periodo de interés inmediato siguiente. Esta misma "modalidad a interés variable" será de aplicación al préstamo que en su caso se encuentre en la "modalidad a interés constante" y finalice el correspondiente "periodo de interés constante" sin que se haya ejercitado la opción de modalidad de acuerdo con las anteriores condiciones. **3.4. Tipo nominal.** - Los intereses ordinarios se devengarán a razón del tipo nominal anual que se determina a continuación y en la cláusula 3^{bis}. En cada uno de los periodos de interés definidos anteriormente, el valor de dicho tipo nominal se designa como "tipo de interés vigente" en el periodo, dentro del cual será invariable. Durante el "periodo de interés fijo" el "tipo de interés vigente" será el 3,75% nominal anual. A este mismo tipo se devengarán los intereses durante el periodo de ajuste previsto en el apartado 2.2.1. - **3.5. Tasa Anual Equivalente (T.A.E. Variable).** - A efectos de información la parte prestataria hace constar que la TAE Variable de la operación, según el importe efectivo de la misma y los términos pactados contractualmente ha sido calculada considerando las reglas y fórmulas establecidas de conformidad con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios así como las siguientes hipótesis establecidas en dicha normativa: - (i) que el contrato se mantenga vigente durante el plazo de duración acordado; - (ii) y que todas las partes cumplan las obligaciones establecidas en el mismo; (iii) el tipo de interés y comisiones que se computan al nivel fijado en el momento de la formalización esta escritura, bajo el supuesto de que su valor se mantenga invariable durante la vigencia del préstamo. Si se ha pactado un tipo de interés fijo para el periodo inicial del préstamo (periodo de interés inicial), se tendrá en cuenta para el cálculo de la TAE Variable, pero limitado a dicho periodo inicial. (iv) que no se aplique bonificación de interés alguna de las previstas, en su caso, en la presente escritura. En consecuencia, la TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia permanecen constantes durante toda la vida de la operación, en el último nivel conocido en el momento de celebración del contrato: por tanto, esta TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés. La T.A.E. del préstamo figura como Anexo al presente contrato. - **3^{BIS}. - TIPO DE INTERES VARIABLE. INDICE DE REFERENCIA.** - **3 bis.1. "Periodos de interés variable".** - Cálculo del "tipo de interés vigente". En cada "periodo de interés variable" el "tipo de interés vigente" será el tipo nominal, expresado en tasa porcentual anual, que se define a continuación y, en su defecto, el tipo nominal sustitutivo que también se define seguidamente, con indicación en ambos casos del índice de referencia y margen constante que se utilizan para la determinación del respectivo tipo nominal. Para la realización de esos cálculos, no se efectuará en los índices de referencia ningún ajuste o conversión, aún cuando dichos índices correspondan a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la de los vencimientos pactados en esta escritura o incluya conceptos que estén previstos como concepto independiente en el préstamo objeto de este contrato. **REGLAS E INDICES DE REFERENCIA.** (Los índices que a continuación se expresan están establecidos con carácter oficial en la Norma Sexta bis, número 3 de la Circular 8/90 del Banco de España, y se

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE SEVILLA 41029000540597



C.S.V. : 2410291265C5641C

Pág: 7 de 18

definen en el Anexo VIII de la misma a la que se remiten las partes. En todos los casos, se tomará el **valor** del último índice que en la fecha anterior más próxima a la fecha inicial del periodo haya sido publicado en el Boletín Oficial del Estado). - 1.A. Índice de referencia principal si el préstamo se encuentra en la modalidad a "Interés variable". **INDICE DE REFERENCIA PRINCIPAL: "REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO". ("EURIBOR")**. Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el **valor del último índice adicionado en 2 puntos porcentuales**. 1.B. Índice de referencia principal si el préstamo se encuentra en la modalidad a "Interés constante". **INDICE "ENTIDADES DE CRÉDITO EN ESPAÑA". ("Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre concedidos por las entidades de crédito en España")**. - Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el **valor del último índice adicionado en 2 puntos porcentuales**. 2. Índice de referencia sustitutivo tanto si el préstamo se encuentra en la modalidad a "Interés variable" como en la modalidad a "Interés constante". - **INDICE DE REFERENCIA SUSTITUTIVO: INDICE "MERCADO SECUNDARIO DE LA DEUDA PÚBLICA". ("Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años")**. - Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el **valor del último índice adicionado en 2 puntos porcentuales**. - Información adicional sobre los citados índices puede ser consultada en la Orden y Circular del Banco de España citadas anteriormente. 3. **TIPO NOMINAL POR IMPOSIBILIDAD DE APLICACION DE LOS INDICES DE REFERENCIA ANTERIORES**. - Si en los 90 días naturales inmediatamente anteriores a la fecha inicial de cualquier periodo de interés, no hubiese sido publicado por el Banco de España, u Organismo que le hubiera sustituido o en quien se hubiese delegado esta función, el índice de referencia principal aplicable a la modalidad de tipo de interés vigente, o hubiera sido publicado como inexistente o igual a cero, se utilizará el siguiente índice de referencia sustitutivo, y si tampoco se hubiese publicado éste en ese periodo de tiempo o su valor fuese igual a cero, el "tipo de interés vigente" en el nuevo periodo de interés será el mismo del periodo de interés anterior, cuya aplicación queda, por esta causa, prorrogada excepcionalmente. Si para el periodo de interés siguiente persiste la imposibilidad de conocer el valor de los índices de referencia previstos, sin perjuicio de la aplicación del mismo "tipo de interés vigente" en el periodo anterior, la parte prestataria podrá reembolsar anticipadamente la totalidad del préstamo, y el Banco tendrá la facultad de declarar el vencimiento anticipado del mismo, sin que en el primer caso el Banco tenga el derecho a exigir el cobro de la comisión por reembolso anticipado, y siempre que el pago, en el primer supuesto, o la declaración del Banco, en el segundo supuesto, se realice en los dos primeros meses del nuevo periodo de interés. - 3 bis.2. **Modificaciones del "tipo de interés vigente"**. - Al iniciarse cada periodo de interés, el tipo vigente quedará determinado, automáticamente, por aplicación de las reglas anteriores, sin necesidad de ningún acuerdo o declaración de las partes. No obstante, cuando el "tipo de interés vigente" para un periodo resulte distinto del aplicable en el periodo anterior, el Banco lo comunicará a la parte prestataria, antes de que concluya el primer mes del nuevo periodo. La comunicación de estas modificaciones del "tipo de interés vigente" podrá entenderse realizada con la publicación en el Boletín Oficial del Estado del índice de referencia aplicable. - 3.bis.3. **Bonificación de tipo de interés**. - El Banco manifiesta que el "tipo de interés vigente" aplicable en cada "periodo de interés" que resulte de acuerdo con las reglas y condiciones anteriores será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a los puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual que más adelante se indican, siempre que al menos una de las personas integrantes de la parte prestataria mantenga los productos o servicios bancarios que, a su expresa solicitud, tenga suscritos o domiciliados en el Banco. Para que en su caso se aplique la correspondiente bonificación la parte prestataria debe encontrarse al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y no tener debitos vencidos pendientes de pago al Banco por razón de otras operaciones. - La formalización de la presente escritura en ningún caso implica la obligación del Banco de acceder a contratar con la parte prestataria todos o alguno de los productos o servicios relacionados en la presente cláusula. - La bonificación estará en función de los grupos A, B y C de productos

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE SEVILLA 41029000540597



C.S.V. : 2410291265C5641C

Pág: 8 de 18



CERTIFICACIÓN



y servicios siguientes, con las condiciones que para cada caso se especifican: - GRUPO A: 1.- NÓMINA: se entiende a estos efectos la domiciliación ininterrumpida durante los seis meses anteriores a cada "período de interés", en cuenta abierta en el BBVA, de nómina, pensión, subsidio de desempleo o domiciliación del pago de la cuota de autónomos. Excepcionalmente, y únicamente durante el "período de interés fijo", dicha domiciliación habrá de extenderse por un plazo de dos meses siempre que dicho período fijo se haya pactado con una duración inferior a seis meses. 2.- SEGURO MULTIRRIESGO HOGAR: que deberá contratarse con la Compañía "BBVA Seguros, S.A." o cualquier otra compañía aseguradora perteneciente al Grupo BBVA; debiendo mantener dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada "período de interés" en que vaya a ser aplicable la bonificación. Importe de la Bonificación: Cuando se mantengan estos dos productos/servicios bancarios con los requisitos expresados, el "tipo de interés vigente" aplicable en cada "período de interés" será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a 0.30 puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual. GRUPO B: 1.- SEGURO DE VIDA Ó SEGURO DE AMORTIZACIÓN DEL PRESENTE PRÉSTAMO: deberá contratarse una de estas dos modalidades de seguro con la Compañía "BBVA Seguros, S.A." o cualquier otra compañía aseguradora perteneciente al Grupo BBVA; debiendo mantener el contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada "período de interés" en que vaya a ser aplicable la bonificación. 2.- TARJETA DE CRÉDITO: se entiende a estos efectos el ser titular de cualquiera de las tarjetas de crédito comercializadas por BBVA, y la efectiva utilización de la misma en comercios al menos una vez en los seis meses anteriores a cada "período de interés". - Importe de la Bonificación: - Cuando se mantenga uno de los seguros antedichos y se utilice la Tarjeta de Crédito, además de mantener los dos productos/ servicios bancarios del "Grupo A", con los requisitos expresados, el "tipo de interés vigente" aplicable en cada "período de interés" será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a 0.50 puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual. Esta bonificación excluye la expresada para el supuesto del "Grupo A". - GRUPO C: 1.- PLAN DE PENSIONES O DE PREVISIÓN INDIVIDUALES: deberá ser contratado con la correspondiente Entidad Gestora perteneciente al Grupo BBVA mediante la comercialización del Banco, y realizarse unas aportaciones mínimas ininterrumpidas de 50 euros/mes durante los seis meses anteriores a cada "período de interés" (plazo que se reducirá a dos meses únicamente durante el "período de interés fijo", siempre que el mismo se haya pactado con una duración inferior a seis meses), o bien con aportaciones extraordinarias mínimas de 600 euros en los 12 meses anteriores a cada "período de interés". Importe de la Bonificación: Cuando se mantenga un Plan con los requisitos expresados, además de los cuatro productos/servicios bancarios del "Grupo A" y del "Grupo B", con los requisitos expresados, el "tipo de interés vigente" aplicable en cada "período de interés" será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a 0.60 puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual. Esta bonificación excluye las expresadas para los supuestos anteriores. - 4ª COMISIONES. - Serán a cargo de la parte prestataria las siguientes comisiones: 4.1. Comisión de apertura. La comisión de apertura será del 0,25% sobre el capital total del préstamo. - 4.2. Comisión por subrogación. - En cualquier transmisión del dominio de la finca de esta escritura, la toma de razón por el Banco del cambio de titular de la finca gravada y, en su caso, de la subrogación, pactada entre transmitente y adquirente, en la obligación personal garantizada por la hipoteca, a efectos de la emisión de los recibos del préstamo a cargo del nuevo titular de la finca hipotecada, devengará en favor del Banco, en el momento en que se presente la correspondiente escritura, que tendrá a tales efectos el carácter de solicitud de ese servicio y a cargo, solidariamente, de transmitente y adquirente, la comisión por subrogación, que se liquidará sobre el capital no vencido del préstamo, al tipo del 2% (con un mínimo de SEISCIENTOS UN EUROS Y UN CÉNTIMO (€ 601,01)). Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE SEVILLA 41029000540597

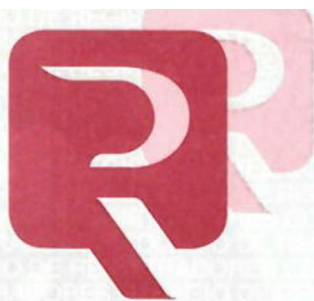


C.S.V. : 2410291265C5641C

Pág: 9 de 18

12ª. 4.3. Comisión sobre modificación de condiciones por alteración del número de cuotas. En la fecha de inicio de cada "periodo de interés" en que resulte de aplicación, conforme al ejercicio de las facultades de la parte prestataria previstas en la cláusula 2.2.4, un nuevo plazo por la modificación del número de cuotas restantes, el Banco tendrá derecho a exigir el cobro, cada vez, de la comisión sobre modificación de condiciones del préstamo, por un importe de SESENTA EUROS Y DIEZ CÉNTIMOS (€ 60,10). - 4.4. Comisión por reclamación de posiciones deudoras vencidas. La reclamación por el Banco a la parte prestataria de débitos vencidos e impagados devengará una comisión por gestión de TREINTA EUROS (€ 30) por cada recibo impagado, que se hará efectiva por la parte prestataria en el momento del pago de los débitos previamente reclamados, sin perjuicio de la repercusión a la parte prestataria de los gastos y costes originados por su incumplimiento, conforme a lo pactado en la cláusula siguiente. 5ª.- GASTOS. - Son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación -incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de la garantía- y ejecución de este contrato, a excepción de las costas judiciales cuyo pago será de quien determinen los jueces y tribunales en el correspondiente procedimiento, y por los pagos y reintegros derivados del mismo, así como por la constitución, conservación y cancelación de su garantía hipotecaria y de otras garantías, incluso los afianzamientos personales prestados por terceros, que en el futuro acuerden en aseguramiento de todas las obligaciones que se deriven de este contrato, siendo igualmente a su cargo las primas y demás gastos correspondientes al seguro de daños, que la parte prestataria se obliga a tener vigente en las condiciones expresadas en esta escritura. La parte prestataria faculta al Banco para suplir los gastos necesarios para asegurar la correcta inscripción de la hipoteca que en este acto se constituye y de los títulos previos a esta escritura, así como los gastos derivados de la cancelación de cargas y anotaciones preferentes a dicha hipoteca. Los gastos suplidos podrán ser cargados en cuenta a la parte prestataria en la forma y condiciones que se indican al final de esta cláusula. La parte prestataria queda obligada a satisfacer y resarcir al Banco cuantos daños, perjuicios y gastos de cualquier naturaleza, se generen u originen al Banco por la constitución, cumplimiento, comunicación o extinción de las obligaciones resultantes del presente contrato o para el cobro del crédito, incluyendo los gastos y costes, directos o indirectos, causados por las actuaciones del Banco que tengan por objeto la reclamación de la deuda (tales como, en especial, los requerimientos de pago por correo, teléfono, telegrama o notariales); a excepción de las costas judiciales cuyo pago será de quien determinen los jueces y tribunales en el correspondiente procedimiento. El Banco queda facultado para cargar en cuenta o reclamar en cualquier momento a la parte prestataria cuantas cantidades se le adeuden por los conceptos antes indicados. Las cantidades así adeudadas al BANCO devengarán, desde la fecha en que éste las hubiera satisfecho y sin necesidad de reclamación, el interés de demora establecido, y quedarán garantizadas con cargo a la cifra de responsabilidad hipotecaria prevista para gastos y costas. 5 BISª.- IMPORTE TOTAL A REEMBOLSAR E IMPORTE MÁXIMO DE PRÉSTAMO DISPONIBLE. - El importe total a reembolsar es de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS Y DOS CÉNTIMOS (€ 245.497,02), resultado de la suma del importe del préstamo más el coste total del mismo en términos absolutos, es decir, intereses, comisión de apertura, impuestos, gastos notariales y registrales, que serán a cuenta del prestatario. Los intereses se han calculado teniendo en cuenta el tipo de interés aplicable al periodo de interés fijo, bajo el supuesto teórico de que permanece constante durante toda la duración del préstamo y sin aplicar las bonificaciones pactadas sobre el tipo de interés vigente. El importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble es 80% sobre el valor de la finca hipotecada objeto de esta escritura, según tasación realizada por Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España. - 5ª TER. VINCULACIONES Y OTROS COSTES. - Con excepción de cuenta a la vista en la que se realizarán los abonos y adeudos correspondientes al presente préstamo, la parte prestataria no viene obligada a contratar productos o servicios con el Banco por razón de esta operación. - Además de los costes ya





CERTIFICACIÓN



incluidos en las cuotas hipotecarias indicadas en la FIPER, este préstamo conlleva los siguientes costes: - + Seguro de Daños del inmueble. La Ley 2/81 de Regulación del Mercado Hipotecario obliga a contratar un Seguro de Daños que cubra el valor del inmueble tasado. Se contratará en una compañía aseguradora de reconocida solvencia, requiriéndose la subrogación de este seguro a favor del Banco, como beneficiario hipotecario. El coste aproximado es de 300,00 euros (excluido el valor del suelo). + Minuta del Notario autorizante de la escritura, según Instrucción de la Dirección Gral. de Registros y Notariado de 22 de mayo de 2002 (Arancel de Notarios): - - Cuando el valor no exceda de 6.010,12 euros: 90,15 euros. - - Por el exceso comprendido entre 6.010,13 y 30.050,61 euros: 4,5 por mil. - - Por el exceso comprendido entre 30.050,62 y 60.101,21 euros: 1,5 por mil. - - Por el exceso comprendido entre 60.101,22 y 150.253,03 euros: 1 por mil. - Por el exceso comprendido entre 150.253,04 y 601.012,10 euros: 0,5 por mil. - Por lo que exceda de 601.012,10 euros: Hasta 6.010.121,04 euros, el 0,3 por mil. - - Lo que exceda de dicha cantidad, el notario percibirá la cantidad que libremente acuerde con las partes otorgantes. (Reducción al 56,25% en préstamos con garantía hipotecaria. Arancel a aplicar sobre el importe de la Responsabilidad). - - Folios de matriz: a partir del quinto folio inclusive, 3,01 euros por cara escrita. - - Copias: las copias y cédulas autorizadas y su nota de expedición, en su caso, devengarán 3,01 euros por cada folio o parte de él. A partir del duodécimo folio inclusive, se percibirá la mitad de la cantidad anterior. - - Salida de la Notaría: Por cada hora o fracción, dentro del término municipal de su residencia, 18,03 euros. Si es fuera de él, 24,04 euros. - + Minuta del Registrador de la Propiedad, de acuerdo con la Instrucción de la Dirección Gral. de Registros y Notariado de 22 de mayo de 2002 (Arancel de Registradores): - - Por el asiento de presentación de cada título, 6,01 euros. - - Por la inscripción de cada finca o derecho: - Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros: 24,04 euros. - - Por el exceso comprendido entre 6.010,13 y 30.050,61 euros: 1,75 por mil. - - Por el exceso comprendido entre 30.050,62 y 60.101,21 euros: 1,25 por mil. - - Por el exceso comprendido entre 60.101,22 y 150.253,03 euros: 0,75 por mil. - Por el exceso comprendido entre 150.253,04 y 601.012,10 euros: 0,30 por mil. - Por lo que exceda de 601.012,10 euros: 0,20 por mil. En todo caso el arancel global aplicable no podrá superar 2.181,67 euros. (Reducción al 53,44% en préstamos con garantía hipotecaria. Arancel a aplicar sobre el importe de la Responsabilidad). - - Certificación de cargas 24,04 euros. + Impuesto Actos Jurídicos Documentados. La formalización de la escritura pública de hipoteca obliga al pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, que asciende a un porcentaje sobre el importe de la responsabilidad hipotecaria (el tipo puede variar en alguna CCAA). - La estimación de costes para esta operación hipotecaria constan en la FIPER que se incorpora en la presente escritura. - 5ª QUATER. DERECHO DE SUBROGACIÓN. El Banco informa a la parte prestataria que si lo desea puede llevarse a otra entidad de crédito (subrogar) el presente préstamo, aun sin el consentimiento de BBVA, conforme a lo previsto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios. - 6ª.- INTERESES DE DEMORA. - Las obligaciones dinerarias de la parte prestataria, dimanantes de este contrato, vencidas y no satisfechas, devengarán desde el día siguiente al de su vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de la facultad de vencimiento anticipado atribuida al Banco en la cláusula 6ª bis, un interés de demora del 20% nominal anual, calculado y liquidable por meses naturales o fracción en su caso y siempre por periodos vencidos. Los intereses vencidos y no satisfechos devengarán y se liquidarán en igual forma nuevos intereses al tipo de interés moratorio aquí establecido. - Las cantidades resultantes como intereses de demora se considerarán firmes en el momento en que se perciban, sin perjuicio del derecho del Banco a exigir los intereses moratorios devengados hasta cada momento, y quedarán garantizadas exclusivamente con cargo a la cantidad máxima consignada en el apartado b) de la cláusula 9ª. - 6ª BIS.- VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO. 6.BIS.1. Causas de vencimiento anticipado del préstamo. No obstante el plazo pactado, el Banco podrá

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE SEVILLA 41029000540597



C.S.V. : 2410291265C5641C

Pág: 11 de 18

considerar vencido de pleno derecho el préstamo y exigibles todas las obligaciones de pago contraídas por el prestatario, o por cualquiera de ellos cuando fueren varios, en las siguientes circunstancias: a) Falta de pago en sus vencimientos de una parte cualquiera del capital del préstamo, sus intereses ordinarios y moratorios y cualquier otra obligación dineraria esencial contraída por el prestatario con el Banco en virtud del presente contrato. - b) Impago de impuestos y contribuciones que sean preferentes a la hipoteca constituida. c) Cuando resulten cargas preferentes a la hipoteca que aquí se constituye distintas de las reseñadas en el apartado cargas de esta escritura. d) No destinar el importe del préstamo a la finalidad establecida. e) Cuando se compruebe que han sido falseados cualesquiera datos relativos al prestatario o a los documentos aportados por éste que sean esenciales para la concesión del préstamo o a la vigencia del mismo, y cuando el prestatario no facilitare al Banco la documentación esencial para conocer su situación jurídica o financiera cuando le fuera requerida a tal fin. f) Cuando el prestatario no ofrezca al Banco nuevas garantías igualmente seguras, en el plazo de un mes de ser requerido por depreciación del bien hipotecado siempre que su valor descienda por debajo de la tasación inicial en más del 20 por ciento, conforme la tasación efectuada por Sociedad homologada. g) Cuando cualquiera de los prestatarios solicitara ser declarado en situación legal de concurso o lo sea a instancia de los acreedores u otros terceros legitimados. h) Cuando incumpla alguna de las siguientes obligaciones de carácter esencial asumidas por el prestatario en virtud de otros contratos que tenga con el Banco: - Las obligaciones dinerarias, incluido el pago de intereses moratorios. - Compromiso de otorgar garantía o conservarla. - Aquellas obligaciones que, conforme a lo pactado, se haya determinado por las partes contratantes su carácter de condiciones esenciales para el otorgamiento de dichos contratos. Cuando, en su caso, falleciere alguno de los fiadores y no existiere aceptación de la herencia por sus causahabientes o existiendo lo fuese a beneficio de inventario, se diere en cualquiera de dichos fiadores alguno de los supuestos previstos en la presente cláusula, a no ser que la parte prestataria ofrezca nuevos fiadores que garanticen a satisfacción del Banco las obligaciones derivadas del préstamo. **6. BIS 2. Consecuencias para la parte prestataria.** - 6.BIS 2.1. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones económicas previstas en el préstamo (como cuotas o comisiones), conforme a lo establecido en el apartado 6. BIS 1. dará derecho a BBVA para exigir a la parte prestataria: - a) el interés de demora pactado en la cláusula Sexta de esta escritura. b) la comisión de reclamación de posiciones deudoras vencidas, de acuerdo con el apartado 4.4. de la cláusula Cuarta de esta escritura. - Asimismo, BBVA informa a la parte prestataria que la existencia de este incumplimiento puede suponer la inclusión de la deuda contraída frente al Banco en ficheros de solvencia y dificultar la obtención de otro crédito por la parte prestataria. - 6. BIS. 2.2. El incumplimiento de las obligaciones económicas y no económicas esenciales puede dar lugar, además de a las consecuencias previstas en el apartado anterior, al vencimiento anticipado del préstamo por parte de BBVA y, conforme a lo pactado en el apartado 6.BIS 1 a exigir a la parte prestataria el reembolso de todo el importe del préstamo pendiente de amortizar y el pago de los intereses y demás obligaciones dinerarias pendientes. 6. BIS. 2.3. En caso de que la parte prestataria no satisficiera el capital y demás obligaciones dinerarias pendientes BBVA podrá reclamárselas judicialmente, por los procedimientos establecidos, entre los cuales se encuentra la ejecución hipotecaria, dirigidos a satisfacer la deuda con cargo al importe del inmueble hipotecado, lo cual puede implicar la pérdida del inmueble hipotecado. - 6. BIS. 2.4. Se hace hincapié en que la parte prestataria responde frente al Banco ilimitadamente, es decir, con todos sus bienes presentes y futuros del cumplimiento de las obligaciones que contrae en virtud del presente préstamo, por lo que BBVA podrá dirigirse contra la misma como alternativa a la ejecución hipotecaria o con posterioridad a la ejecución hipotecaria si con esta no se llega a satisfacer el importe de la deuda. - 6.BIS 2.5. El Banco informa a la parte prestataria que en el caso de tener dificultades para efectuar sus pagos según periodicidad especificada en la cláusula Segunda de esta escritura, puede ponerse en contacto con su oficina a la mayor brevedad posible para estudiar posibles soluciones. - 6. BIS 3. Riesgos



CERTIFICACIÓN



C22A18190262

y Advertencias: El Banco advierte a la parte prestataria de los riesgos que conlleva un préstamo hipotecario. - Los ingresos de la parte prestataria pueden variar, por lo que debe asegurarse de que si sus ingresos disminuyen aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias según periodicidad establecida en la cláusula Segunda de esta escritura. - La parte prestataria puede perder su inmueble objeto de hipoteca constituida en esta escritura si no efectúa sus pagos puntualmente. - La parte prestataria responde ante BBVA del pago del préstamo no solo con su inmueble hipotecado sino con todos sus bienes presentes y futuros. - Que el tipo de interés de este préstamo no permanece fijo durante todo su periodo de vigencia. 6. TER. ATENCIÓN AL CLIENTE. MEDIDAS DE PROTECCIÓN. - 1. DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE. Datos de contacto del servicio de atención al cliente: Servicio de Atención al Cliente: - Apartado de Correos 1598. 28080 Madrid. e-mail: servicioatencioncliente@grupobbva.com. Teléfono: 900 812 679. - Defensor del cliente: - En caso de disconformidad con la resolución del Servicio de Atención al Cliente, el cliente puede dirigirse en segunda instancia al: - Defensor del Cliente del Grupo BBVA: Apartado de Correos 14460. 28080 Madrid. - e-mail: defensorcliente@grupobbva.com. Telefono: 900 812 679. 2.- SERVICIO DE RECLAMACIONES DEL BANCO DE ESPAÑA. En caso de desacuerdo con el departamento de atención al cliente de la entidad de crédito, o transcurridos dos meses sin respuesta del mismo, puede dirigir una reclamación (o, siempre que lo desee, formular una consulta o queja) al Servicio de Reclamaciones del Banco de España (91.338.65.30): o Por escrito dirigido al Servicio de Reclamaciones C/ Alcalá, 48; 28014 Madrid, o por vía electrónica en la página <http://www.bde.es>. CODIGO DE BUENAS PRÁCTICAS. - BBVA se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, publicado por Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, según Resolución de 10 de abril de 2012, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa. Mediante dicho Código de Buenas Prácticas, se establecen una serie de medidas dirigidas a aquellos deudores de préstamos hipotecarios vigentes al 11 de marzo de 2012, que padecen extraordinarias dificultades para atender su pago conducentes a: - a) Procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria antes de la ejecución hipotecaria, como son la moderación de los intereses moratorios y la posibilidad de un plan de reestructuración viable de la deuda o una quita de la misma. b) Sustituir a la propia ejecución hipotecaria, como son la dación de la vivienda hipotecada en pago de la deuda y permanecer como arrendatario en la misma durante dos años, siempre que el procedimiento judicial no se haya anunciado la subasta o la vivienda hipoteca no tenga cargas posteriores a la hipoteca del Banco. II. OTRAS CLAUSULAS.- OCTAVA: SOLIDARIDAD. INDIVISIBILIDAD. 8.2. SOLIDARIDAD: Cuando concurren como deudores más de una persona en las obligaciones derivadas de esta escritura, se entenderán asumidas con carácter solidario las deudas de tales personas frente al Banco. 8.3. INDIVISIBILIDAD: La totalidad de los débitos vencidos derivados del préstamo, que se hallaren pendientes de pago en cada momento, se considerará, a los efectos del artículo 1.169 del código civil, como una deuda única, sobre la cual el acreedor no está obligado a admitir pagos parciales. NOVENA. CONSTITUCION DE HIPOTECA. Sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de la parte prestataria, LA PARTE TITULAR DE ESTA FINCA, unilateralmente constituye hipoteca sobre esta finca, a favor de "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.", que en acto posterior al del otorgamiento de la que se inscribe aceptará junto con la totalidad del contenido que de la escritura que causa este asiento resulta, la cual queda respondiendo de la devolución del capital del préstamo, o sea, CIENTO VEINTICINCO MIL TREINTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS, en los casos, forma y plazos convenidos, y además: a) Del pago de los intereses ordinarios convenidos en las estipulaciones 3ª y 3ª bis que, a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo máximo del 12% nominal anual, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de QUINCE MIL CUATRO EUROS Y DIECISÉIS CÉNTIMOS (€ 15.004,16). b) Del pago de los intereses de demora convenidos en la

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE SEVILLA 41029000540597



C.S.V. : 2410291265C5641C

Pág: 13 de 18

estipulación 6ª al tipo máximo a efectos hipotecarios del 20% nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de **CUARENTA Y CINCO MIL DOCE EUROS Y CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (€ 45.012,48)**. - c) Del pago de las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 17% del capital del préstamo, y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 3% de dicho capital. En consecuencia, el importe total máximo de responsabilidad por cada uno de estos dos conceptos es de **VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS Y OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (€ 21.255,89)** y de **TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS Y CUATRO CÉNTIMOS (€ 3.751,04)**, respectivamente). Esta hipoteca será extensiva a cuanto determinan el artículo 334 del Código Civil y los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y, además, a los frutos, rentas y muebles a que se refiere el artículo 111 de la misma y a las obras y mejoras que existan o en adelante se realicen en la finca hipotecada incluso las edificaciones levantadas donde antes no las hubiera, excepto en los casos en que las haya costeado un tercer poseedor, conforme a lo establecido en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, así como en general a cuanto sea anejo o accesorio a la finca hipotecada, material o jurídicamente. En caso de reclamación judicial, el Banco podrá pedir para si o para persona que lo represente, la administración y/o la posesión interina de la finca hipotecada. La parte prestataria renuncia, para el caso de cesión del crédito efectuada por el Banco, a la notificación prevista en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 242 de su Reglamento. **DECLARACION ESPECIAL:** Por ser la inscripción de la hipoteca unilateral una condición esencial del contrato objeto de este Asiento, al garantizar el préstamo ya recibido por la parte prestataria, esta manifiesta irrevocablemente su renuncia a desistir el procedimiento registral necesario para su inscripción y su voluntad de no revocar la hipoteca hasta tanto no haya quedado la misma debidamente constituida y el Banco haya hecho uso de su facultad de aceptar o no la hipoteca, de acuerdo con lo establecido en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria. **NOVENA-BIS: VENTA EXTRAJUDICIAL.** Para su ejecución, además de los procedimientos judiciales legalmente previstos, podrá utilizar el Banco el extrajudicial a que se refiere el artículo 129 de la Ley Hipotecaria. A este efecto, y con arreglo al artículo 234 de su Reglamento, la parte deudora designa como persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación de la parte hipotecante, al Banco, que podrá actuar mediante cualquiera de sus apoderados. El valor en que las partes tasarán la finca para que sirva de tipo en la subasta y el domicilio de la parte hipotecante para la práctica de requerimientos y notificaciones, son los mismos que se fijan en la cláusula décima para los procedimientos judiciales. **DECIMA: DOMICILIO. TIPO DE SUBASTA. TITULO EJECUTIVO.** Las partes someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Sevilla para la resolución de cuantas cuestiones y controversias puedan surgir en relación con el presente contrato, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones legales que impongan un fuero específico. Se fija como domicilio de la parte prestataria, a efectos de requerimientos y notificaciones, el de **LA FINCA**. Se establece como precio en que los interesados tasarán esta finca y para que sirva de tipo en la subasta la cantidad de **CIENTO SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS** según Tasación realizada conforme al Real Decreto 685/1.982 de 17 de Marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, y demás normas aplicables. Si la entidad acreedora decide acudir a la vía ejecutiva, conforme al número 4º del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás disposiciones concordantes, podrá instar acción ejecutiva, de acuerdo con el artículo citado, vencido el préstamo por cualquier causa o motivo, y dada que la cantidad que se exige es líquida y resulta como consecuencia del préstamo, con el fin de reintegrarse del principal, intereses, comisiones y gastos, en las condiciones establecidas en el contrato, más los gastos y costas que se originen en el procedimiento. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, las partes pactan expresamente que, a efectos meramente procesales, se





CERTIFICACIÓN



conformidad con lo dispuesto en el número 2 del artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Banco podrá acompañar, junto con el título ejecutivo previsto en el número 4º del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, certificación expedida en los términos previstos en el número 1 del artículo 573 de dicha Ley, acreditativa del saldo deudor de la cuenta de la operación, en la forma convenida en el contrato. En su virtud bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación del título ejecutivo prevenido en el número 4º del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la aportación de la documentación prevenida en el número 1 del artículo 573 de la misma Ley. Cuando se reclamen judicialmente intereses, ordinarios o de demora, a tipos distintos del vigente desde la fecha del otorgamiento de la que se inscribe, bastará, a efectos ejecutivos, acreditar la oportuna publicación en el Boletín Oficial del Estado del tipo que deba tomarse en consideración. **UNDECIMA. CONSERVACION DE LA GARANTIA.** Mientras no esté totalmente reembolsado el préstamo, la parte prestataria queda obligada: A) A conservar como un diligente padre de familia la finca que se hipoteca en la escritura que se inscribe, haciendo en ella las obras y reparaciones necesarias para su conservación, a fin de que no disminuya su valor. B) A tener asegurado el inmueble del riesgo de incendios durante el presente contrato, al menos en las condiciones mínimas exigidas por la legislación vigente reguladora del mercado hipotecario, consintiendo el deudor al propio tiempo que pueda verificarse dicho seguro a nombre del Banco por cuenta y riesgo de la parte prestataria, la cual hace desde ahora formal cesión al mismo Banco de las indemnizaciones que por el capital asegurado o por cualquier otro concepto deba satisfacer la Compañía aseguradora, hasta el montante de los débitos vencidos y/o pendientes de vencimiento, ante la que, al efecto, el Banco podrá practicar las gestiones necesarias. C) A no celebrar contrato alguno de arriendo en que se anticipen rentas o se pacte una renta anual neta inferior al CUATRO COMA CINCO POR CIENTO del tipo de subasta que se fija en la cláusula décima, ni, en caso de arrendamiento de vivienda, por plazo superior al mínimo legal de cinco años; en caso de arrendamiento para uso distinto del de vivienda el contrato deberá someterse al Código Civil. **DUODECIMA. SUBROGACION DE LOS ADQUIRENTES.** Cuando los adquirentes de los bienes hipotecados queden subrogados en virtud de pacto con el transmitente en las obligaciones asumidas en la escritura por su causante, no surtirán dicha subrogación efectos liberatorios para el transmitente frente al Banco hasta tanto éste no la consienta de forma expresa, sin que pueda entenderse prestado ese consentimiento por la emisión de los recibos a nombre del adquirente. En todo caso, será además necesario: Que se haya entregado previamente al Banco copia auténtica de la escritura de transmisión debidamente inscrita, o testimonio notarial de la misma comprensivo asimismo de la inscripción. Que en la escritura de transmisión se haya retenido del precio por el comprador la parte correspondiente al importe de la deuda hipotecaria, declarando el adquirente conocer y aceptar todas las obligaciones que para él resultan de la escritura de préstamo. Que el préstamo se encuentre al corriente en el pago de los recibos. Que se encuentre vigente el seguro de incendio y daños de la finca transmitida en las condiciones previstas en la cláusula 11ª, B). **En su virtud inscribo a favor de "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.", su derecho de hipoteca sobre esta finca, constituida unilateralmente, con el convenio de vencimiento anticipado antes reseñado y previsto en el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.** Así resulta de la escritura autorizada por el Notario de SEVILLA, DON JOSE MARIA FLORIT DE CARRANZA como sustituto de su compañero DON PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU, el siete de Septiembre del año dos mil doce, protocolo número 2433/2.012, que ha sido presentada a las diecisiete horas del día cuatro de Febrero del año dos mil trece, según el asiento 859 del diario 100. Autoliquidado el Impuesto y archivada la carta de pago. Sevilla a veintiseis de Febrero del año dos mil trece."-----

Al margen de dicha inscripción dejo extendida nota con fecha de hoy de haberse expedido el presente certificado.

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE SEVILLA 41029000540597



C.S.V. : 2410291265C5641C

Pág: 15 de 18

CUARTO: Que respecto de la finca de que se certifica no aparecen inscritas ni anotadas limitaciones, encontrándose presentado el siguiente documento:-----

Asiento 307 Diario 122: FORMALIZACION Y GESTION S.L. presenta a las diez horas y cincuenta y cuatro minutos, copia autorizada electrónica de la escritura otorgada en MADRID el día seis de marzo del año dos mil veinticuatro, número de protocolo 485/2.024 del Notario DON ANTONIO MORENÉS GILES, remitida telemáticamente por dicho notario, por la que BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. CEDE a la entidad HESTIA PHOENIX S.A.R.L. los créditos con garantía hipotecaria constituidos a favor de aquella sobre las fincas números 57173 del término municipal de Sevilla, 84813 del término municipal de Sevilla, quedando subrogado el cesionario en todos los derechos, acciones y garantías que corresponden al cedente sobre dichos créditos.

QUINTO: Que no existen titulares de derechos posteriores al gravamen a que se refiere el precedente mandamiento, por lo que no procede practicar comunicación alguna a las que se refiere el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

SEXTO: De conformidad con el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, se han cancelado por caducidad la anotación de embargo letra C. -----

Todo lo dicho se encuentra conforme con los asientos relacionados a los que me remito, y no existiendo ningún otro vigente, ni en los Libros de Inscripciones ni en el Diario que contradiga lo expuesto, expido la presente, que firmo, sello y rubrico. **Sevilla el día de la fecha que consta en el código de verificación de la firma electrónica, antes de la apertura del Diario.-**

OBSERVACIONES

Se hace constar que en el momento de la adjudicación será necesario acreditar la transmisión del derecho real de hipoteca a favor de entidad que venga en el mandamiento conforme a los artículos 9 y 20 de la LH, 51 RH y 683 y ss LEC.

Esta certificación se expide en formato papel de conformidad con lo previsto en la Circular 2/2015 de la Secretaría General de la Administración de Justicia -Ministerio de Justicia-, dirigida a los letrados de la Administración de Justicia, relativa a las decisiones adoptadas por dicho Ministerio en relación con el denominado "periodo transitorio", hasta que las certificaciones de dominio y cargas sean recibidas en formato electrónico, remitidas al Registro por vía telemática del Punto Neutro Judicial, y de acuerdo con el párrafo primero del apartado quinto de dicha Circular, según el cual, "las certificaciones de dominio y cargas de las que se disponga un formato papel, deberán ser digitalizadas por la oficina judicial... para poder proceder a la publicación de la subasta electrónica".

ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/99; B.O.E. 17/02/98).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE SEVILLA 41029000540597

Pág: 16 de 18



C.S.V. : 2410291265C5641C

CERTIFICACIÓN



Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARGARITA MARÍA BALLARÍN GUTIÉRREZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 5 a día trece de marzo del dos mil veinticuatro.

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE SEVILLA 41029000540597



C.S.V. : 2410291265C5641C

Pág: 17 de 18



(*) C.S.V. : 2410291265C5641C

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.).

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE SEVILLA 41029000540597



C.S.V. : 2410291265C5641C

Pág: 18 de 18