

SARA RODRÍGUEZ VEGA COMO REGISTRADOR/A TITULAR del REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALDAS DE REIS

CERTIFICO: Que en vista del precedente **MANDAMIENTO** expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número DOS de Vilagarcía de Arousa, el diecisiete de abril de dos mil veinticuatro, para los autos de ejecución hipotecaria número 0000091/2022, para que sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de la finca registral 9698 del municipio de Catoira, perteneciente a este Registro de la Propiedad, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo y de los mismos resulta:

PRIMERO.-

DOMINIO.- Que al folio 157 del libro 59, tomo 799 del archivo, FIGURA INSCRITA esta finca registral 9698 de CATOIRA, con **CRU: 36001000438454**, y **No coordinado con catastro**, según su inscripción 3ª, de compraventa, de fecha catorce de septiembre del año dos mil once, en favor de la entidad "**CODIGA SUMINISTROS INDUSTRIAIS DA CONSTRUCCION, S.L.N.E.**", la SIGUIENTE FINCA URBANA: Piso sito en PLANTA PRIMERA del edificio sito en la Rúa Estación, número 55, municipio de Catoira, denominado PRIMERO G, con una superficie útil de treinta y nueve metros y ochenta decímetros cuadrados, y una superficie construida de cuarenta y cinco metros y sesenta y ocho decímetros cuadrados. Se compone de vestíbulo, cocina-salón-comedor, un dormitorio, un baño, y tendedero. Linda; Frente, zona común de acceso y vivienda letra F de la misma planta; Derecha, vivienda letra F de la misma planta; Izquierda, vivienda letra H de la misma planta; y Fondo, vuelo sobre zona común que separa de Iglesario (Capilla). ANEJO: Esta vivienda tiene como anejo la PLAZA DE GARAJE NÚMERO TRECE, sita en la planta sótano del edificio, que tiene una superficie de nueve metros y noventa decímetros cuadrados, y que linda, según su acceso: Frente, zona de maniobra; Derecha, plaza de garaje número 14; Izquierda, plaza de garaje número 12; y fondo, muro del edificio. CUOTA: 1,83%. Es el ELEMENTO NUMERO DIECISIETE de un edificio inscrito bajo el número de finca 9088, al folio 120 vuelto de este libro y tomo, inscripción 9ª.

TÍTULO: Le pertenece por compra en escritura autorizada por el Notario de Santiago de Compostela, don José Manuel Amigo Vázquez, el cuatro de agosto del año dos mil once, protocolo número 1269.

GARGAS.- Que la finca a que me refiero en el apartado anterior de dominio **ESTÁ GRAVADA:**

UNA HIPOTECA a que se refiere la inscripción 2ª, a favor de CAJA AHORROS Y MONTE PIEDAD DE MADRID RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NUMERO de: CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS de CAPITAL, de DIEDIOCHO MESES de INTERESES REMUNERATORIOS al tipo del 6,361%, salvo modificación pactada, de acuerdo con los términos del contrato, y de VEINTICUATRO MESES de INTERESES MORATORIOS al tipo de los que resulta establecido para su cálculo en la estipulación décima, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite del TRECE POR CIENTO, y de la cantidad de SIETE MIL SETECIENTOS OCHO EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS que se estipulan para COSTAS Y GASTOS. Esta finca tiene un VALOR DE SUBASTA de SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS EUROS. POR UN PLAZO que se INICIA el 08/08/2008 y FINALIZA el 08/08/2036. Mediante escritura autorizada ante el notario de PONTEVEDRA, Don/ña FRANCISCO MANUEL BOTANA TORRON el día 08/08/2008 protocolo número 2370. Fecha de la inscripción 05/01/2011. ES DISTRIBUCION DE HIPOTECA.



C.S.V. : 23600112EBE5361A

Con esta fecha, SE EXPIDIO CERTIFICACION DE DOMINIO Y CARGAS, prevenida en el artículo 688 en relación con el apartado 1 del artículo 656, ambos de la L.E.C., interesada por el mandamiento expedido el día diecisiete de abril de dos mil veinticuatro, por doña Isabel Rodríguez Vázquez, Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N° 2 de Vilagarcía de Arousa, con motivo del proceso Ejecución Hipotecaria 0000091/2022, derivado de la hipoteca a que se refiere la inscripción 2ª, archivándose fotocopia del mandamiento y de la certificación en el legajo de este Registro; presentado a las dieciséis horas y treinta minutos del día veintitrés de abril de dos mil veinticuatro, asiento 1089 del diario 76.

Con esta fecha, SE EXPIDIO CERTIFICACION DE DOMINIO Y CARGAS, prevenida en el artículo 688 en relación con el apartado 1 del artículo 656, ambos de la L.E.C., interesada por el mandamiento expedido el día diecisiete de abril del año dos mil veinticuatro, por doña Isabel Rodríguez Vazquez, Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N° 2 de Vilagarcía de Arousa, con motivo del proceso Ejecución Hipotecaria 0000091/2022, derivado de la hipoteca a que se refiere la inscripción 2ª, cedida por la inscripción 5ª, archivándose fotocopia del mandamiento y de la certificación en el legajo de este Registro; presentado a las catorce horas y veinticinco minutos del día quince de enero de dos mil veintiséis, asiento 58 del diario 2026.

CEDIDA de la hipoteca de la inscripción 2ª por la inscripción 5ª, a favor de **AP OXYGEN BIDCO S.À R.L.**. En virtud de escritura autorizada por el Notario D/Dª. Manuel Richi Alberti de Madrid, el día veintisiete de septiembre del año dos mil veinticuatro, número de protocolo 4022/2024. Constituida por la inscripción 5ª de fecha dos de enero del año dos mil veinticinco.

Pagadas por autoliquidación la cantidad de 212.539,71 euros correspondientes a la Transmision Acto Juridico de la inscripción 5 de esta finca, queda afecta por el plazo de 5 años, a partir de la fecha 02/01/2025 al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

SEGUNDO: Que la HIPOTECA a que se refiere la inscripción 2ª, *que procede de distribución de la hipoteca de la inscripción 7ª modificada por la 8ª, de la finca matriz o finca registral 9088, no se halla inscrita a nombre del demandante*, y se **ENCUENTRA SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR**, y los extremos contenidos en el asiento respectivo, conforme el Artículo 130 de la Ley Hipotecaria, son la base del procedimiento de ejecución incoado, que según traslado literal del asiento, es como sigue:

La inscripción 2ª de distribución de hipoteca de la finca registral 9.698 de Catoira es del contenido literal siguiente::

"URBANA: Descrita en la inscripción 1ª. CARGAS: AFECTA a la nota de afección fiscal que figura al margen de la inscripción 1ª; y la finca matriz o finca 9.088, está GRAVADA con la hipoteca a que se refiere su inscripción 7ª, MODIFICADA por la 8ª, que en esta SE DISTRIBUYE, y AFECTA a las notas de afección fiscal que figuran al margen de sus inscripciones 1ª, 2ª, 3ª, 5ª, 7ª, 8ª, 9ª y 10ª; asimismo, las fincas 835 y 3.055, que forman la citada finca matriz, por agrupación, están AFECTAS a las notas de afección fiscal que figuran al margen de sus respectivas inscripciones 2ª y 3ª. MEDIANTE SOLICITUD PRIVADA de



C.S.V. : 23600112EBE5361A

veintiocho de diciembre de dos mil diez, con firmas legitimadas, suscrita por la Entidad "GAROTESA PROMOCIONES, S.L." titular de esta finca, según la inscripción 1ª, por título de división horizontal, representada para este acto por don Miguel Angel Garriga Villanueva; y por la CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD MUNICIPAL DE MADRID", titular del derecho de hipoteca a que se refiere el apartado cargas, representada para este acto por don Alfredo Molares Doval, y por don Juan Manuel Paradela García; HAN ACORDADO DISTRIBUIR LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA del préstamo a que se refiere la inscripción 7ª de la finca matriz o finca 9.088, modificado por la 8ª, al amparo del artículo 216 del Reglamento Hipotecario, entre TREINTA Y TRES ELEMENTOS de la división horizontal, según consta en un Cuadro de Distribución de Responsabilidades adjunto a la solicitud privada que motiva esta inscripción, que son los elementos números TRES al OCHO, ambos inclusive, y ONCE al TREINTA Y SIETE, ambos inclusive, pactando dejar LIBRES DE RESPONSABILIDAD hipotecaria los demás elementos de la división horizontal, esto es, los elementos números UNO, DOS, NUEVE y DIEZ. **RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO de:** CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS de CAPITAL, de DIECIOCHO MESES de INTERESES REMUNERATORIOS al tipo del 6,361% salvo modificación pactada, de acuerdo con los términos del contrato, y de VEINTICUATRO MESES de INTERESES MORATORIOS al tipo de los que resulta establecido para su cálculo en la estipulación décima, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite del TRECE POR CIENTO, y de la cantidad de SIETE MIL SETECIENTOS OCHO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS que se estipulan para COSTAS Y GASTOS. Esta finca tiene un VALOR DE SUBASTA de SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS EUROS. Y fijan como DOMICILIO para la práctica de requerimientos y notificaciones, la misma finca que se hipoteca. En su virtud QUEDA DISTRIBUIDA LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA de la hipoteca a que se refiere la inscripción 7ª de la finca matriz o finca 9088, modificada por la 8ª, en los términos antes reseñados, quedando la misma subsistente en todo lo demás. La EXTENSA es la inscripción 10ª de la finca 9088, al folio 124 de este libro y tomo. Caldas de Reis, cinco de enero de dos mil once. "

La inscripción 5ª de cesión de la hipoteca de la inscripción 2ª de la finca registral 9.698 de Catoira, es del contenido literal siguiente:

"CRU: 36001000438454.URBANA: Vivienda piso con anejos descrita en la inscripción 4ª. Referencia catastral: NO CONSTA. CARGAS: a) Gravada con una hipoteca a favor de Caja de Ahorros y Monte Piedad de Madrid, según la Inscripción 2ª con nota marginal de expedición de certificación, respondiendo de un principal de cincuenta y un mil trescientos noventa euros, hipoteca que es objeto de cesión por el presente asiento. La entidad CAIXABANK, S.A. es sucesora de Caja de Ahorros y Monte Piedad de Madrid en los términos siguientes: Dicha entidad segregó su negocio bancario a favor de Banco Financiero y de Ahorros por escritura autorizada por el Notario de Madrid don Javier Fernández Merino, el 16 de mayo de 2011, protocolo 619. Banco Financiero y de Ahorros segregó ciertos negocios bancarios a favor de Bankia en virtud de escrituras autorizadas por el Notario de Madrid don Javier Fernández Merino, el 16 de mayo de 2011, protocolo 627. Bankia fue absorbido por Caixabank, S.A. por escritura autorizada por el Notario de Valencia, don Alfonso Maldonado Rubio, el 25 de marzo de 2021, protocolo 2929. **Mediante ESCRITURA autorizada el día veintisiete de septiembre del año dos mil veinticuatro, por el Notario de Madrid, Don Manuel Richi Alberti (nº prot. 4022/2024), comparecen, de una**



C.S.V. : 23600112EBE5361A

parte DON JORGE FERNANDEZ DE CUEVAS ANTUNEZ, (----) con DNI/NIF número 46137895-X y de otra parte DON ANTONIO GÓMEZ TEMBLEQUE ROMILLO, (-----) con DNI/NIF número 51086394-J. INTERVIENEN 1. DON JORGE FERNÁNDEZ DE CUEVAS ANTÚNEZ, en nombre y representación, como apoderado solidario especial de la entidad mercantil denominada CAIXABANK, S.A., entidad cedente, con NIF número A-08663619, domiciliada en Valencia, calle Pintor Sorolla, números 2-4, cuyas restantes circunstancias resultan de este Registro de la Propiedad. Está facultado para este acto en virtud de poder especial otorgado a su favor en escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, Don Salvador Farrés Ripoll, el día 10 de junio de 2024, con el número 6.603 de orden de su protocolo, no siendo necesaria su inscripción. Dicho poder fue conferido por Don Gonzalo Gortázar Rotaeché, Consejero Delegado de CaixaBank. Fue nombrado consejero por acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de dicha entidad de fecha 31 de marzo de 2023, elevado a público mediante escritura otorgada el día 12 de mayo de 2023, ante la Notario de Barcelona doña María Dolores Giménez Arbona, con el número 934 de su protocolo. El Sr. Gortázar fue asimismo designado consejero delegado de la sociedad, con todas las facultades legal y estatutariamente delegables, por acuerdo del Consejo de Administración de la sociedad celebrado en sesión celebrada el mismo 31 de marzo de 2023 al finalizar la citada Junta General de Accionistas, elevado a público en escritura autorizada ante la referida Notario de Barcelona, Dña. María Dolores Giménez Arbona el 12 de mayo de 2023, bajo el número 935 de su protocolo y debidamente inscrita en la hora del Registro Mercantil de Valencia a nombre de la sociedad, hoja V178351, tomo 11.348, folio 31, inscripción 888ª. De copia autorizada de la citada escritura de poder, otorgada ante el Notario de Barcelona Don Salvador Farrés Ripoll, el día 10 de junio de 2024, el notario otorgante de la escritura que motiva la presente ha tenido a la vista cuya inscripción no es necesaria por ser especial resulta que le han sido conferidas facultades suficientes a juicio del notario para otorgar la presente escritura de cesión de créditos con garantía hipotecaria. 2. DON ANTONIO GÓMEZ TEMBLEQUE ROMILLO, como apoderado solidario especial de la entidad AP OXYGEN BIDCO S.À.R.L. (anteriormente denominada CLERIUS XIX, S.À.R.L.), sociedad debidamente constituida y existente de acuerdo con las Leyes del Gran Ducado de Luxemburgo, con domicilio social en 7 Rue de la Chapelle, 1325 Luxembourg, inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo con el número B267016. En adelante, "Oxygen BidCo" o el "Cesionario". Tiene N.I.F. número N0305803I. La representación voluntaria que ostenta deriva de poder especial conferido a su favor por D. Matthias Prochaska, (-----) con pasaporte de su nacionalidad número C2W43LV9W, en vigor, como Administrador de la Sociedad, ante el Notario de Luxemburgo, Edouard Delosch, el día 11 de septiembre de 2024, redactado a doble columna en español e inglés, idioma este último que conozco lo suficiente, debidamente legalizado el día 17 de septiembre de 2024 conforme a las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo y con la apostilla del Convenio de la Haya número V20240916 545430. En cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, el Notario, hace constar que del apoderamiento de referencia resulta: (i) Que la entidad representada está válida y legalmente constituida conforme a las leyes de Luxemburgo. (ii) Que el otorgante de dicho apoderamiento ha sido debidamente identificado por el Notario del país de origen reseñado anteriormente. (iii) Que dicho Notario ha realizado debidamente juicio de suficiencia de las facultades del otorgante, haciendo constar en dicho apoderamiento su aptitud y capacidad legal para que dicho poder pueda desplegar toda su eficacia. (iv) Que se han observado las formas



C.S.V. : 23600112EBE5361A

y solemnidades requeridas en el país de origen para el acto de apoderamiento. (v) A los efectos del cumplimiento del requisito de equivalencia del poder (disposición adicional tercera de la Ley 15/2015 de 2 de Julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y del artículo 60 de la Ley 29/2015, de 30 de Julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil), se hace constar que el notario autorizante del poder antes citado desarrolla funciones equivalentes a las que desempeñan los notarios españoles, surtiendo el mencionado poder los mismos efectos en el país de otorgamiento, que implica juicio de identidad, de capacidad del otorgante, comparecencia ante notario y de suficiencia de facultades, resultando en consecuencia formalmente válido conforme a la ley aplicable. Del original de dicho poder debidamente notariado y apostillado, exhibe el compareciente, resultan sus facultades representativas que son, a juicio del notario suficientes para otorgar la presente escritura de cesión de créditos con garantía hipotecaria, y respecto al derecho de hipoteca de la anterior inscripción 2ª. EXPONEN I. Que, con fecha 13 de junio de 2024, CaixaBank, como vendedor, y Oxygen BidCo, como comprador, suscribieron un contrato privado de compraventa de una cartera de créditos, formalizado en lengua inglesa, y denominado "AGREEMENT FOR THE SALE AND PURCHASE OF A PORTFOLIO OF CREDITS" (en adelante, el "Contrato de Compraventa Original"), que ha sido elevado a público mediante póliza intervenida ante el notario otorgante de la escritura que motiva la presente en unidad de acto junto con la Escritura que motiva este asiento y en virtud del cual acordaron la cesión por parte de CaixaBank a Oxygen BidCo de determinados derechos de crédito titularidad de CaixaBank derivados de contratos de préstamos o crédito, todos ellos ya vencidos, con y sin garantía hipotecaria, frente a personas físicas y jurídicas, que componen una cartera de préstamos y créditos garantizados por diferentes derechos reales de hipoteca constituidos sobre las fincas registrales indicadas más adelante, así como préstamos y créditos sin garantía real (unsecured) (en adelante, los "Créditos"), así como todos los derechos y privilegios accesorios a los referidos Créditos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.528 del Código Civil. Asimismo, las Partes han acordado llevar a cabo en la fecha de la escritura que motiva la presente la transmisión y cesión de los Créditos, quedando fijada la Fecha de Efectividad ("Effective Date", tal y como este término se define en el Contrato de Compraventa Original) para la cesión de dichos Créditos en la fecha de la escritura que motiva la presente. II. Que, en la fecha de la escritura que motiva la presente, CaixaBank y Oxygen BidCo, han suscrito y elevado a público una adenda al Contrato de Compraventa Original, suscrita en lengua inglesa, denominada "ADDENDUM TO A SALE AND PURCHASE AGREEMENT OF A PORTFOLIO OF CREDITS" (el "Addendum" y, en adelante, junto con el Contrato de Compraventa Original, el "Contrato de Compraventa"). Las Partes declaran conocer íntegramente el Contrato de Compraventa, cuyo contenido han aceptado en su totalidad, al que se remiten en cuanto fuera menester. IV. Que, entre los Créditos cedidos al Cesionario en virtud del Contrato de Compraventa se incluyen, entre otros, los derechos de crédito con garantía hipotecaria que se detallan en el documento unido a esta matriz como Anexo 1 (en adelante, los "Créditos con Garantía Hipotecaria"), así como las garantías reales o personales asociadas a los Créditos con Garantía Hipotecaria, entre los cuales se encuentra el derecho de hipoteca de la anterior inscripción 2ª. En dicho documento se identifican los Créditos con Garantía Hipotecaria cedidos y su titular, los deudores, las fincas hipotecadas en garantía



C.S.V. : 23600112EBE5361A

de los mismos (las "Fincas"), así como la responsabilidad por principal de cada finca hipotecada en garantía de cada Crédito con Garantía Hipotecaria. Las Partes expresamente manifiestan que (i) el Cedente no asume ninguna responsabilidad ni responderá frente al Cesionario ni frente a ningún tercero por errores, inexactitudes o imprecisiones en la referida descripción de los Créditos con Garantía Hipotecaria, ni por el contenido o información que se desprenda de las notas simples informativas que más abajo se señalan, salvo por lo previsto en el Contrato de Compraventa, quedando, por tanto, la responsabilidad de CaixaBank íntegra y exclusivamente limitada a lo previsto en el Contrato de Compraventa; y (ii) la descripción identificativa de los Créditos con Garantía Hipotecaria que ha realizado el Notario, así como las notas simples informativas que más abajo se señalan se facilitan a efectos meramente informativos quedando, por tanto, la responsabilidad de CaixaBank íntegra y exclusivamente limitada a lo previsto en el Contrato de Compraventa.

V. El Cesionario manifiesta que los Créditos con Garantía Hipotecaria son derechos de cobro derivados de contratos de préstamo o crédito hipotecario que se encuentran actualmente vencidos, por lo que el Cesionario no realiza ni realizará actividades de contratación o intermediación de préstamos o créditos hipotecarios con consumidores. Asimismo, el Cesionario manifiesta que la presente compraventa de Créditos no constituye la subrogación del Cesionario en los mencionados contratos de préstamo o crédito, dado que los mismos se encuentran vencidos; y, en consecuencia, el Cesionario manifiesta que no resulta de aplicación lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (la "LCI"), ni en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito (la "Ley 2/2009"). Adicionalmente, a los efectos de lo dispuesto en la LCI y en la Ley 2/2009, el Cesionario manifiesta no dedicarse de manera profesional o habitual a la concesión de créditos a consumidores. En relación con los Créditos objeto de transmisión en la presente Escritura, el Cesionario actúa a su vez en España a través de la sociedad Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L. (cuyos datos se identifican a continuación) en virtud de un contrato de prestación de servicios para la gestión de una parte de los Créditos adquiridos en el día de hoy por el Cesionario, como receptor de los servicios, y la sociedad Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L., como prestadora de los servicios. En particular: 1. La sociedad "Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L., sociedad unipersonal" (en adelante, "Servihabitat"), con NIF número B66082629, domiciliada en Avda. De Burgos 12, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en la Hoja M 663089 Tomo 37153, Folio 143. "Servihabitat" será la encargada de llevar a cabo, directa o indirectamente a través de la subcontratación de terceros, las gestiones que, al amparo de los Créditos con Garantía Hipotecaria adquiridos por el Cesionario en virtud de la presente Escritura, sean necesarias para obtener el cobro de los mismos, y, será la responsable de mantener las comunicaciones con los deudores en nombre y representación del Cesionario. 2. A los efectos de la Ley 2/2009, se me ha acreditado el cumplimiento de lo previsto en los artículos 3 y 7 de dicha ley mediante la presentación de los siguientes documentos, que he tenido a la vista: Inscripción en el Registro Estatal de Empresas, de la Agencia Española de Consumo, Seguridad Alimentaria y Nutrición Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, con número 1002/2021 de la sección 2ª, en virtud de la Resolución emitida



C.S.V. : 23600112EBE5361A

en fecha 26 de julio de 2021 por la Subdirección General de Coordinación, Calidad y Cooperación en consumo. Póliza de Responsabilidad Profesional número BASWZ168572309807A, suscrita con Lloyd's Insurance Company, S.A. Se adjuntan a la presente Escritura como Anexo 2 copia de la Póliza de Responsabilidad Profesional y justificante de pago. En todo caso, el Cesionario manifiesta que la finalidad de la adquisición de la cartera de Créditos no es la concesión de financiación, sino que, tratándose de Créditos impagados y vencidos, el propósito del adquirente se concreta en su "recuperación", a través de las vías procedimentales que establece la legislación española. VI. Que, de conformidad con lo previsto en el Expositivo I anterior y en la Cláusula 3.3 del Contrato de Compraventa Original, las Partes han acordado llevar a cabo en la fecha de la escritura que motiva al presente la transmisión y cesión de los Créditos (incluidos los Créditos con Garantía Hipotecaria), quedando fijada la Fecha de Efectividad ("Effective Date", tal y como este término se define en el Contrato de Compraventa Original) para la cesión de dichos Créditos en la fecha de la escritura que motiva la presente. VII. Que la presente escritura se formaliza en cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Compraventa, en concreto con la Cláusula 3.3.1(a)(iv) de dicho contrato el cual las Partes declaran conocer. En este sentido, las Partes declaran que la presente escritura constituye un acto de ejecución de lo convenido, a efectos obligacionales, en el referido Contrato de Compraventa, por lo que sus cláusulas, términos y condiciones pactadas por las Partes no quedan de ningún modo modificadas o restringidas por el otorgamiento de esta escritura, permaneciendo vigentes entre las Partes de conformidad con sus propios términos, entendiéndose que lo aquí pactado queda sujeto al contenido del Contrato de Compraventa con el que se integra. Dichos términos y condiciones no se reproducen en esta escritura por no tener eficacia traslativa ni trascendencia real, al constituir cláusulas inter partes, ni afectar en modo alguno a la titularidad jurídico real de los Créditos con Garantía Hipotecaria (por lo que no procede, ni se desea, su trasvase registral), siendo así que los efectos reales o traslativos (de carácter inmobiliario) de dicha cesión son únicamente los que se concretan en esta escritura. VIII. Que, al objeto de que las Partes puedan hacer efectiva, a todos los efectos, la cesión de los Créditos con Garantía Hipotecaria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, las Partes otorgan la presente escritura con arreglo a las siguientes, ESTIPULACIONES PRIMERA. CESIÓN DE LOS CRÉDITOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA. CaixaBank, aquí representado, cede y transmite al Cesionario, aquí representado, que acepta y adquiere, los Créditos con Garantía Hipotecaria, junto con las hipotecas y todas sus demás garantías, así como todos los derechos accesorios a los referidos Créditos con Garantía Hipotecaria sin limitación alguna, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.528 del Código Civil y en los términos previstos en el Contrato de Compraventa, que las Partes declaran conocer en todos sus extremos y que en este acto expresa e íntegramente ratifican. A efectos aclaratorios, el Cesionario manifiesta que dado que los Créditos con Garantía Hipotecaria consisten en derechos de cobro del crédito hipotecario correspondiente y proceden de contratos de préstamo o crédito vencidos por el Cedente con anterioridad a la presente fecha, el Cesionario no se subroga en la posición jurídica del prestamista bajo los mismos. SEGUNDA. PRECIO TOTAL. El precio total de la transmisión de los Créditos con Garantía Hipotecaria, tal y como se identifican en el



C.S.V. : 23600112EBE5361A

Anexo 1, objeto de esta escritura asciende a (-----) (en adelante, el "Precio de los Créditos con Garantía Hipotecaria"), de los que (-----) corresponden a la finca de este número en concreto. A efectos aclaratorios, el precio global de los Créditos que componen la cartera de créditos referida en el Expositivo I de esta Escritura del que forman parte los Créditos con Garantía Hipotecaria, una vez ajustado conforme a las Cláusulas 3.4.1 y 3.4.2 del Contrato de Compraventa, es (-----) (en adelante, el "Precio"). Sin perjuicio de que el Precio es un precio global a tanto alzado por la cartera de la que forman parte los Créditos (incluidos los Créditos con Garantía Hipotecaria) y que la presente transmisión se lleva a cabo alzadamente o en globo, el Cesionario ha determinado las asignaciones individuales ("Individual Allocation", tal y como este término se define en el Contrato de Compraventa) de los Créditos con Garantía Hipotecaria según consta en el documento que se adjunta como Anexo 4 a la presente escritura, a los efectos exclusivos de permitir la inscripción del Cesionario en los Registros de la Propiedad correspondientes como nuevo acreedor hipotecario y el pago de impuestos. TERCERA. PAGO DEL PRECIO Y CARTA DE PAGO. CaixaBank recibe en este acto un importe de (-----) en relación con los Créditos objeto de esta Escritura (el "Pago del Precio de los Créditos con Garantía Hipotecaria"). El Pago del Precio de los Créditos con Garantía Hipotecaria se abona por el Cesionario mediante transferencia bancaria a favor de CaixaBank, ordenada en esta fecha, con cuenta de cargo número (-----) abierta a nombre del Cesionario en Sociétés Générale, titularidad del Cesionario y cuenta de abono número (-----), titularidad de CaixaBank. Se protocoliza copia de la orden de transferencia emitida por el Cesionario, unida a la escritura como Anexo 5. A efectos aclaratorios, las Partes dejan constancia que dicha orden de transferencia comprende adicionalmente otros importes relativos al Precio abonados por el Cesionario a favor de CaixaBank conforme a lo previsto en el Contrato de Compraventa. Por consiguiente, CaixaBank declara haber recibido el Pago del Precio de los Créditos con Garantía Hipotecaria a su plena conformidad, otorgando por la presente la más completa y eficaz carta de pago por dicho Pago del Precio de los Créditos con Garantía Hipotecaria. CUARTA. En vista de cuanto antecede, las Partes, en virtud de la presente Escritura, manifiestan: (i) que la cesión de los Créditos con Garantía Hipotecaria deviene plenamente efectiva en la presente fecha; (ii) que la fecha de la presente escritura se corresponderá con la Fecha de Efectividad ("Effective Date", tal y como este término se define en el Contrato de Compraventa) prevista en el Contrato de Compraventa; (iii) haber cumplido en la Fecha de Efectividad ("Effective Date", tal y como este término se define en el Contrato de Compraventa) con las actuaciones detalladas en la Cláusula 3.3 del Contrato de Compraventa. SEXTA. INSCRIPCIÓN REGISTRAL. Los comparecientes solicitan de los Sres. Registradores de los Registros de la Propiedad, que inscriban en los libros a su cargo la cesión de los Créditos con Garantía Hipotecaria que se documenta en la presente escritura. NOVENA. NO CONDICIÓN DE ACTIVO ESENCIAL. El Notario autorizante de la presente Escritura, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 160 letra f) de la Ley de Sociedades de capital en su redacción dada por la Ley 31/2014 de 3 de diciembre, HACE CONSTAR, que entre las actividades habituales que comprende el objeto social de CAIXABANK, S.A., reseñado en el encabezamiento de esta Escritura, se encuentra el negocio jurídico que por la presente se instrumenta, como propio de sus respectivos tráficos ordinarios, resultando notorio el carácter no esencial de los activos objeto de transmisión. En su virtud **INSCRIBO** a favor de la entidad **"AP OXYGEN BIDCO SARL"** el



C.S.V. : 23600112EBE5361A

derecho de hipoteca de la anterior inscripción 2ª, por título de cesión, en los términos expresados, previa inscripción de la correspondiente transmisión del derecho de hipoteca derivada de las expresadas segregaciones y fusión. Así resulta del Registro y de copia de la relacionada escritura autorizada por el Notario de MADRID, MANUEL RICHI ALBERTI, el veintisiete de septiembre del año dos mil veinticuatro, protocolo número 4022/2024, que fue presentada telemáticamente en esta Oficina a las nueve horas del día quince de octubre del año dos mil veinticuatro, según el asiento 748 del diario 2024. Autoliquidado el pago del impuesto y archivada la carta de pago. Caldas de Reis. "

La inscripción 7ª de hipoteca de la finca registral 9088 de Catoira (distribuida por la 10ª) es del contenido literal siguiente:

"URBANA: Descrita en la inscripción 1ª. SIN CARGAS, pero AFECTA a las notas de afección fiscal que figuran al margen de las inscripciones 1ª, 2ª, 3ª y 5ª; asimismo las fincas 835 y 3055, que forman la de este número por agrupación, están AFECTAS a las notas de afección fiscal que figuran al margen de sus respectivas inscripciones 2ª y 3ª. No está arrendada. La Entidad "GAROTESA PROMOCIONES, S.L.", de nacionalidad española, y duración indefinida, con domicilio en Pontevedra, Avenida Rosalía de Castro, número once, primero izquierda, con C.I.F. B-36518520; constituida mediante escritura autorizada por el que fue Notario de Cambados, don José Angel Dopico Alvarez, con fecha veintisiete de febrero de dos mil seis, número 425 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra, al tomo y libro 3186, folio 40, hoja PO-39836, inscripción 1ª; es dueña de esta finca, según la inscripción 3ª, por título de compra. Ahora, representada para este acto por don Miguel Angel Garriga Villanueva, (-----) con D.N.I. 35.290.504-V, en virtud de su cargo de Administrador Único nombrado en la citada escritura de constitución, por tiempo indefinido; HIPOTECA esta finca, en favor de la "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID", domiciliada en Madrid, Plaza de Celenque, número dos; institución de carácter benéfico-social, integrada en la Confederación Española de Cajas de Ahorros Benéficas y sometida al Protectorado del Estado, ejercido por el Ministerio de Economía; fundada en el año mil setecientos dos y en su actividad de Caja de Ahorros por Real Decreto de veinticinco de junio de mil novecientos catorce, el Estatuto de las Cajas Generales de Ahorro Popular de catorce de marzo de mil novecientos treinta y tres, y por sus estatutos, adaptados a la Ley 31/1985 de 2 de agosto, B.O.E. de 9 de agosto de 1985, y Decreto de la Comunidad de Madrid 57/1986, de 5 de junio, aprobados en sesión celebrada por la Asamblea General de Planificación Económica y Financiera de la Comunidad de Madrid, el tres de diciembre de mil novecientos ochenta y seis; inscrita con el número 99 en el libro de registro especial de Cajas de Ahorro; con C.I.F. G-28029007, representada para este acto por don Alfredo Molares Doval, (-----) con D.N.I. 32.617.017-G, y por don César Martínez Velamazán, (-----) con D.N.I. 50.844.978-M; facultados, el primero, en virtud de escritura de poder autorizada el veintisiete de abril de mil novecientos noventa y cinco, ante el Notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, número 2.301 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3.417, libro 0, folio 159, Sección 8, hoja M-52454, inscripción



C.S.V. : 23600112EBE5361A

337^a; y el segundo, en virtud de escritura otorgada el cinco de julio de dos mil siete, ante el Notario de Madrid, don Francisco Javier Vigil de Quiñones y Parga, número 3.472 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 22.950, libro 0, folio 124, Sección 8, hoja M-52454, inscripción 920^a; las cuales han sido calificadas en los términos del artículo 166 de la Ley 45/2007 de 19 de enero, y en base a los asientos del Registro. La CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID, accediendo a lo solicitado por el otro compareciente, le ha concedido un préstamo, con el fin de proceder a la construcción de viviendas, cuya tramitación se ha llevado a cabo bajo el número de expediente 11.260.192/83, y ambas partes, de común acuerdo, convienen en formalizar la escritura que motiva esta inscripción, otorgando a tal fin las siguientes ESTIPULACIONES: Primera.- El préstamo que Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid hace a "GAROTESA PROMOCIONES, S.L." es de DOS MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL EUROS, suma que se hace entrega el ocho de agosto de dos mil ocho, obligándose el prestatario a devolver y a satisfacer intereses y demás pago legítimos y a cumplir todas las obligaciones establecidas en el contrato de hipoteca, todo ello de conformidad con sus estipulaciones: Segunda.- De la cantidad total entregada, un importe equivalente a DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL EUROS del capital del préstamo a que se refiere la parte prestataria en una cuenta especial del depósito irregular, condicionado y sin interés, abierta a su nombre en la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, para asegurar la suficiencia legal y económico de la garantía establecida y la finalidad inversora pactada en la escritura de hipoteca. En todo caso, la caja queda irrevocablemente facultada para retener, total o parcialmente, de dichas sumas. Por consiguiente, el depositante, ni nadie en su nombre ni en el ejercicio de sus derechos, podrá disponer ni en todo ni en parte de su depósito, que no devengará intereses algunos a su favor, si no cumple las condiciones a las que queda sujeta su disponibilidad. Los derechos y obligaciones del titular de la cuenta especial de depósito, tanto si se hallan disponibles como indisponibles, no podrán ser cedidos ni transmitidos a terceras personas, por título alguno, sin consentimiento expreso y escrito de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid. A efectos de la disposición de fondos con cargo a la cuenta especial de depósito, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid no se responsabiliza de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse por cambio, extinción o modificación de la personalidad de la parte prestataria o de sus mandatarios, si previamente no le han sido comunicados de forma fehaciente. Aunque se hubiesen cumplido todos los requisitos establecidos en este contrato para disponer total o parcialmente del importe depositado en la cuenta, la caja no estará obligada a permitir disposición alguna si el depositante no consiente en que tales importes se apliquen, en la cantidad necesaria, para pagar cualesquiera débitos vencidos que el depositante debe cumplir, como condición suspensiva, todos los extremos siguientes: I.- Entregar a la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, primera copia de la escritura de hipoteca, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, acompañada de una certificación de la misma oficina, expedida con posterioridad a la inscripción, que acredite, respecto de las fincas descritas en la escritura de hipoteca, y que más adelante se hipotecan: a) La Libertad de gravámenes y cargas de cualquier clase que se hayan inscrito y anotado desde el uno de enero de mil ochocientos sesenta y tres, hasta el acto de la inscripción de la escritura de hipoteca. b) La inexistencia de limitaciones de dominio y de condiciones de cualquier índole que sean y de acciones resolutorias o rescisorias impuestas sobre las mismas fincas y en el indicado período



C.S.V. : 23600112EBE5361A

de tiempo. c) Que de los antecedentes del Registro no aparece limitada la capacidad civil del dueño o dueños de las fincas hipotecadas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. La condición suspensiva se entenderá incumplida cuando la certificación resulte positiva en cualquiera de sus tres apartados. Sin perjuicio de ello, se especificará en la certificación, para información de la entidad prestadora, la naturaleza y características de las cargas, gravámenes y limitaciones existentes. II.- Presentar los recibos justificativos del pago de las contribuciones por la última anualidad, así como, en su caso, los de las primas de seguro de daños adecuado a la naturaleza del bien hipotecado que cubra, entre otros, el riesgo de incendio o, en su caso, el de todo riesgo a la construcción, de los dos últimos años, con cláusula de beneficiario a favor de Caja Madrid, y demás documentación que permita la contratación de los seguros previstos en la Ley de Ordenación de la Edificación. Respecto del citado seguro de daños, el mismo debe contratarse por la cobertura mínima que conta en el informe de la sociedad de tasación que se adjunta a la escritura de hipoteca o, en defecto de importe relativo a la cobertura mínima en dicho informe, por una cobertura mínima en dicho informe, por una cobertura mínima que sea la suma del coste de ejecución material de la obra, honorarios de los profesionales participantes en el proyecto y licencia e impuestos necesarios para la ejecución de las obras. Cuarta.- El saldo depositado en la cuenta a los efectos de disposición se divide en dos tramos, cuyos importes y condiciones quedan establecidos de la siguiente forma: a) PRIMER TRAMO, equivalente a UN MILLON SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL EUROS. Su disposición se efectuará por el prestatario en la misma proporción que el volumen de construcción ejecutado en cada momento en al finca hipotecada y respecto de las obras proyectadas. Para ejercitar su disposición el depositante deberá solicitar a la Caja la oportuna valoración de las obras, a fin de que por personal técnico de la misma se efectúe la correspondiente visita técnica de inspección. B) SEGURO TRAMO, equivalente a QUINIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS. Su disposición la podrá efectuar el depositante una vez dispuesto el importe total del primer tramo y siempre que se haya acreditado la finalización de la obra mediante la oportuna valoración técnica. Además, el prestatario sólo podrá disponer de los fondos correspondientes a este tramo si previamente ha procedido al otorgamiento de la correspondiente escritura de declaración de obra nueva, división en régimen de propiedad horizontal y distribución de responsabilidad hipotecaria entre las fincas resultantes de los antos anteriores, para lo cual antes del otorgamiento de la escritura de hipoteca, por los servicios técnicos de la Caja, se procederá a la oportuna valoración o tasación de las fincas que vayan a resultar de la obra nueva y división horizontal. El prestatario podrá otorgar en cualquier momento la referida escritura de declaración de obra nueva, división en régimen de propiedad horizontal, y distribución de responsabilidad hipotecaria, previa la valoración o tasación antes indicada y, en todo caso, se obliga a que dicha escritura esté otorgada con anterioridad a la conclusión del período de preamortización, según se define este período de la estipulación octava. Este compromiso es parte esencial del contrato de hipoteca, y por tanto, su incumplimiento será motivo expreso de resolución con los mismos efectos que los pactados en el contrato de hipoteca para los restantes motivos de resolución. No obstante lo pactado en el párrafo anterior, el prestatario expresamente faculta a la caja para que, en su caso, pueda solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad, de las nuevas obras y a hacer la oportuna declaración de las mismas, pueda proceder a su división bajo



C.S.V. : 23600112EBE5361A

el régimen de propiedad horizontal y a distribuir el préstamo hipotecario entre dichas fincas en proporción a los valores que resulten del informe técnico de tasación antes previsto, operaciones para las que el prestatario desde este mismo instante apodera expresamente o confiere mandato irrevocable a la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, para que pueda practicarlas en su nombre, dado el carácter esencial de dichas operaciones para el buen fin y cumplimiento de la finalidad para la que se concede la presente operación. Tampoco estará disponible este Tramo, en el caso de que se hayan producido modificaciones en el proyecto inicial o si estas modificaciones no se ajustasen a las normas urbanísticas y fuere preciso obtener nueva licencia de obra, hasta que ésta nueva licencia de obra haya sido presentada a la caja y se haya obtenido informe favorable de los mencionados servicios técnicos. Además de los requisitos anteriores, para la disposición de los fondos correspondientes a este tramo será requisito indispensable que el depositante justifique a la Caja, la venta o adjudicación de las fincas resultantes de la escritura de obra nueva, división en régimen de propiedad horizontal y distribución de Responsabilidad Hipotecaria que se otorgue de acuerdo con lo anteriormente pactado. Para acreditar dicho extremo, deberá aportarse por el depositante escritura de compraventa o adjudicación de cada una de las fincas hipotecadas, donde conste el ejercicio de opción de las condiciones del préstamo al comprador o adjudicatario correspondiente, a que se refieren las estipulaciones posteriores. En todo caso, para poder disponer del importe correspondiente a la última disposición, se deberán presentar la totalidad de todos y cada uno de los documentos más arriba reseñados, según los casos originando su falta de presentación la indisponibilidad del saldo de la cuenta especial hasta tanto no se haya cumplido con dichos requisitos. Igualmente será requisito imprescindible presentar el documento suscrito por cada comprador o adjudicatario, en el que se ordena la domiciliación de los pagos relativos a la amortización del préstamo, en una cuenta abierta en la Caja y por el que se obliga a dar cumplimiento de lo establecido en la escritura de hipoteca. En todo caso, para poder disponer del importe correspondiente al segundo tramo, se deberán presentar la totalidad de todos y cada uno de los documentos antes reseñados, según los casos originando su falta de presentación la indisponibilidad de saldo de la cuenta especial hasta tanto no se haya cumplido con dichos requisitos. Excepcionalmente, el depositante previa conformidad de la Caja, podrá con cargo a ambos tramos, realizar disposiciones aunque no se hayan cumplido los requisitos establecidos para cada uno de ellos. El depositante deberá efectuar la primera disposición del primer tramo del saldo de la cuenta de depósito en un plazo no superior a seis meses desde la fecha del otorgamiento de la escritura de hipoteca, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de seis meses, salvo que medie justa causa o criterio de la Caja. En el supuesto de que el depositante no disponga, en los términos y condiciones previstos en el contrato de hipoteca, de todo el saldo de la cuenta especial de depósito previsto en la precedente letra A), una cantidad igual a la parte no dispuesta, y otra igual al total de la cantidad prevista en la letra B), se destinarán a cancelar total o parcialmente el capital del préstamo entregado, sin perjuicio del ejercicio de la resolución contractual prevista en la escritura que motiva esta inscripción. Transcurrido el período de preamortización definido en la estipulación séptima del contrato de hipoteca, sin que se haya acreditado la totalidad de las ventas o adjudicaciones de las fincas a cuya construcción debe destinarse el saldo de la cuenta



C.S.V. : 23600112EBE5361A

especial de depósito, el préstamo hipotecario correspondiente a la finca no vendidas ni adjudicadas, entrará en amortización por una cantidad igual a la que a cada una de ellas se asigna como primer tramo de la cuenta de depósito en la escritura de declaración de obra nueva, división en propiedad horizontal y distribución de la responsabilidad hipotecaria, incrementada en su caso por la cantidad que en su día se hubiese recibido como disposición inicial. En tal supuesto, la cantidad del saldo del segundo tramo que quedó indisponible por no haberse vendido o adjudicado la finca se destinará, en igual cuantía, a cancelar parcialmente el préstamo hipotecario que grava la finca correspondiente. Quinta.- El préstamo total correspondiente a cada finca vendida o adjudicada entrará en amortización el mismo día en que se disponga de la parte del saldo de la cuenta de depósito, a que se refiere la letra B) de la estipulación anterior, en la cuantía prevista como disponible por razón de tal venta o adjudicación. Sexta. La cantidad prestada devengará un interés nominal anual del SEIS COMA TRESCIENTOS SESENTA Y UNO POR CIENTO (6,361%), y una comisión de apertura del UNO POR CIENTO sobre el total del capital del préstamo, equivalente a VEINTISÉIS MIL SESENTA EUROS, devengada en este acto y a satisfacer por el prestatario-depositante de una sola vez en el momento de la firma de la escritura de hipoteca. El capital del préstamo comenzará a devengar intereses a partir del momento de la firma de la escritura de hipoteca. El capital del préstamo comenzará a devengar intereses a partir del momento de su entrega a excepción del importe ingresado en la cuenta especial de depósito, que comenzará a devengar intereses a partir del momento en que se efectúen las disposiciones, y por la cuantía que se correspondan con dichas disposiciones. El tipo de interés pactado se determinará por períodos trimestrales, contados desde la fecha de firma de la escritura de hipoteca, siendo durante el primer período el que figura en el primer párrafo de esta estipulación. Para períodos sucesivos, el tipo a aplicar será la "Referencia Interbancaria a un año" o media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes del tipo de contado publicado por la Federación de la Banca Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación, EURIBOR, vigente en el momento de la revisión, sin redondeo, incrementado en 1 punto porcentual, eliminando del tipo resultante el tercer decimal. El referido tipo se publica oficialmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado. En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico período de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre de Cajas de Ahorro, vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente pactado. Si fuese legalmente obligatorio, la caja comunicará al prestatario la variación del tipo de interés por correo, a partir del día siguiente de vencimiento de cada período de revisión. El nuevo tipo de interés se aplicará automáticamente con efectos del citado vencimiento una vez transcurrido el plazo de veinte días, a la cancelación de la operación al tipo vigente anterior a la variación operada. Octava. - El cálculo del importe total de los intereses devengados en cada período de liquidación, se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula: Intereses= capital pendiente al principio de cada período, multiplicando pro el tanto por uno de interés nominal anual,



C.S.V. : 23600112EBE5361A

dividido entre el número de pagos anuales. Sin perjuicio de lo anterior, durante el período de preamortización, los intereses devengados en cada período de liquidación serán el resultado de incrementar a los intereses obtenidos según la fórmula expresada, los devengados por las disposiciones efectuadas durante el período, que se calcularán desde su fecha de disposición. Novena.-La duración de este préstamo será de TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MESES contados a partir de la fecha de la escritura de hipoteca, dividido en dos períodos. Un primer período de TREINTA Y SEIS MESES al que se denominará período de preamortización y un segundo período de TRESCIENTOS MESES, al que se denominará período de amortización. No obstante, el período de preamortización se acortará si antes de finalizar se produce la subrogación del adquirente o adjudicatario, conforme a la estipulación siguiente y siempre que haya sido otorgada la escritura de obra nueva, división en régimen de propiedad horizontal y distribución de responsabilidad hipotecaria y demás requisitos anteriormente pactados. La cuenta especial de depósito irregular, prevista en la estipulación segunda de ese contrato de hipoteca, quedará absolutamente indisponible en la parte del saldo de a misma del que no se haya dispuesto durante el período de preamortización. Transcurrido el mismo, el saldo no dispuesto, de forma automática, tendrá la aplicación prevista en la estipulación cuarta. Décima.- El préstamo se reembolsará a la caja mediante el pago por meses vencidos de cuotas de DIECISIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA EUROS CON VEINTITRÉS CÉNTIMOS comprensivas de capital e intereses, computándose los meses a partir del día en que se efectúa la disposición, en la parte correspondiente a cada finca resultante de la escritura de obra nueva, división en régimen de propiedad horizontal y distribución de responsabilidad hipotecaria que se otorgue de acuerdo con lo pactado anteriormente, de la parte del saldo de la cuenta especial de depósito prevista en la letra B) de la estipulación cuarta, o en su defecto, una vez transcurrido el plazo de preamortización previsto en la estipulación novena. La cuota citada anteriormente se revisará para sucesivos períodos de interés, en función de la actualización del tipo de interés para el período del que se trate, de acuerdo con lo pactado en la escritura de hipoteca. En caso de que en cualquiera de los meses de vencimiento, no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá como fecha de vencimiento el último día del mes, sin que ello suponga modificación alguna de las fechas posteriores de vencimiento. Como para calcular la cuota señalada se ha prescindido de los intereses correspondientes al capital del préstamo entregado o dispuesto de la cuenta especial de depósito, el deudor vendrá obligado a satisfacer estos intereses, por trimestres vencidos contados a partir de la firma de la escritura de hipoteca, o en su defecto, al efectuarse la última disposición del saldo de la cuenta especial de depósito, el deudor vendrá obligado a satisfacer estos intereses, por trimestres vencidos contados a partir de la firma de la escritura de hipoteca, o en su defecto, al efectuarse la última disposición del saldo de la cuenta especial de depósito, al justificarse, la venta o adjudicación de la finca a que se refiere la estipulación decimoquinta, sin perjuicio de la resolución pactada más adelante en caso de que los pagos de intereses de preamortización no se efectúen en las indicadas fechas. Si alguna finca no fuese vendida o adjudicada en el plazo de preamortización, la liquidación última de intereses de preamortización de la parte del capital del préstamo correspondiente a tal finca, se hará y deberá ser pagado, con el mismo efecto resolutorio, en caso contrario, al término del referido período de preamortización. A partir del día en que se hayan finalizado las obras, una vez justificada la venta o adjudicación de alguna, vaira o



C.S.V. : 23600112EBE5361A

todas las fincas, liquidados y satisfechos los intereses de preamortización, y efectuada la última disposición del saldo de la cuenta especial de depósito a que se refiere la letra B de la estipulación cuarta, el comprador o adjudicatario de cada finca será considerado pagador del préstamo a ella correspondiente. Para subrogarse en él habrán de cumplirse los requisitos previstos en el contrato de hipoteca. Finalizado el período de preamortización, el prestatario o deudor podrá hacer pagos anticipados a cuenta del capital prestado que producirán, a su elección, el efecto de reducir la cuota de amortización pactada o la reducción del plazo de amortización manteniendo, en este último caso, sin variación la cuota fijada en la presente estipulación. Si no optare expresamente en el momento del pago anticipado, éste se aplicará a reducir el plazo de amortización. En cualquier caso, los pagos anticipados producirán el efecto de descargo de intereses. Igualmente el prestatario o deudor con consentimiento de la Caja, podrá efectuar, en el período de preamortización, la cancelación anticipada del importe de préstamo que figure asignado a la finca solicitada de acuerdo con lo pactado en el cuerpo de la escritura. Si esta petición fuere formulada por el adquirente o adjudicatario, requerirá a su vez, el consentimiento del prestatario o depositante. Para lo cual efectuará el pago tanto del capital asignado o dispuesto como de los intereses que correspondan a la finca interesada, asimismo una cantidad igual a la parte no dispuesta, y otra igual al total de la cantidad prevista en la letra B) de la cláusula cuarta del contrato de hipoteca, se destinarán a cancelar total o parcialmente, el capital del préstamo entregado, sin perjuicio del ejercicio de la resolución contractual prevista en la escritura de hipoteca. Todo pago anticipado del capital del préstamo llevará aparejado para el prestatario o deudor, el pago de las siguientes comisiones por reembolso o cancelación anticipados, calculadas sobre el importe reembolsado: 1) Reembolso anticipado superior al 25% del capital pendiente en cada momento o reembolso total del préstamo 0,50%. 2) Reembolso anticipado igual o inferior al veinticinco por ciento del capital pendiente en cada momento 0,00. En concepto de comisión de morosidad por los gastos habidos como consecuencia de la reclamación de posiciones deudoras al prestatario, la caja podrá percibir una comisión de treinta euros, que se devengará y liquidará en el momento de reclamarse el pago al prestatario del recibo o recibos vencidos y no pagados y junto con el mismo. La presente comisión podrá ser percibida por la Caja cada vez que reclame al prestatario uno o varios recibos vencidos y no pagados. En caso de demora, sin perjuicio de la resolución prevista en la estipulación correspondiente del contrato de hipoteca, satisfará el prestatario o deudor un interés nominal superior en CUATRO PUNTOS PORCENTUALES al tipo vigente en cada momento del pago sobre las cantidades adeudadas por todos los conceptos. Los intereses ordinarios y demás pagos legítimos que sean consecuencia del contrato de hipoteca se considerarán capital, en su totalidad, desde que se produzca la morosidad. Los intereses moratorios liquidados y no satisfechos podrá capitalizarse por trimestres naturales vencidos, a los efectos del cómputo de dichos intereses en lo sucesivo, de conformidad con el artículo 317 del Código de Comercio. Se entenderá constituido en mora el prestatario o deudor por el mero hecho de dejar desatendido uno cualquiera de los pagos a que está obligado, sin necesidad de aviso previo ni requerimiento especial alguno. Los pagos deberán domiciliarse en una oficina de Caja de Ahorros y Monte de Madrid, que designe el deudor. Undécima. Sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada del prestatario, y, en su caso de



C.S.V. : 23600112EBE5361A

los fiadores si hubieran concedido con superposición de garantías, en garantía de la obligación principal de la amortización del préstamo que se formaliza en la escritura que motiva esta inscripción, la entidad "GAROTESA PROMOCIONES, S.L." CONSTITUYE HIPOTECA a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, que la ACEPTA, sobre esta finca, la cual queda respondiendo de la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL EUROS de CAPITAL, de DIECIOCHO MESES de INTERESES REMUNERATORIOS al tipo del 6,361%, salvo modificación pactada, de acuerdo con los términos del contrato, y de VEINTICUATRO MESES de INTERESES MORATORIOS al tipo de los que resulta establecido para su cálculo en la estipulación décima, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite del TRECE POR CIENTO, y de la cantidad de TRESCIENTOS NOVENTA MIL NOVECIENTOS EUROS que se estipulan para COSTAS Y GASTOS. Duodécima. - La hipoteca se extenderá a cuanto establecen los artículos 109, 110 y 111 de la ley hipotecaria, y 215 del Reglamento. A la extensión de la hipoteca a dicho bien podrá renunciar expresamente la parte acreedora al solicitar la subasta de la finca ante el Juzgado que conozca del procedimiento. Para el ejercicio de las acciones judiciales que procedan derivadas del contrato de hipoteca, incluso en el caso de ejecución, dado que la cantidad prestada es líquida desde su origen, bastará que la demanda se acompañe original del contrato de hipoteca, con las formalidades exigidas en la Ley, en su caso las que requieran especialmente a los efectos de seguir acción ejecutiva, bien sea la ordinaria o especial sobre bienes hipotecados, todo ello con el fin de reintegrarse la Caja del principal, intereses y comisiones, más los gastos y costas que se originen en el procedimiento. Sin que se pierda esa naturaleza real y la preferencia que conlleva, por así convenirlo expresamente las partes, la Caja podrá presentar la liquidación por ella practicada para determinar la deuda, haciéndose constar por el fedatario que intervenga a su requerimiento, que la cantidad exigible resulta de la liquidación efectuada por la Caja y que la misma se ha practicado en la forma pactada por las partes en el contrato de hipoteca. A efectos de la ejecución hipotecaria las partes intervinientes tasan las fincas hipotecadas, como precio de la misma a fin de que sirva de tipo en la subasta, en la cantidad de TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS EUROS. A su vez, la parte deudora y en su caso hipotecante, fija como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones, la misma finca que se hipoteca. En caso de ejecución la caja podrá solicitar que se le confiera la Administración o Posesión interina de la finca hipotecada. La Caja percibirá en dicho caso, las rentas vencidas y no satisfechas y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito. Para el caso de que la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid llegue a adquirir la propiedad de la finca hipotecada, las partes contratantes convienen en que la Entidad acreedora, tendrá la facultad de descontar el precio del remate o adjudicación, el importe del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos o Plus Valía, y gastos e impuestos inherentes a la cancelación de la afección registral correspondiente, así como de la carga que en esta se establece. Durante la vigencia del presente contrato el prestatario quedará comprometido a hallarse al corriente en el pago de las contribuciones e impuestos que graviten sobre la finca hipotecada. En caso de quedar desatendidos estos pagos fiscales, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, podrá efectuarlos de manera directa por cuenta del prestatario, sin perjuicio de la resolución que se estipula en este contrato. Asimismo, el prestatario deberá tener asegurada la finca con una póliza de seguro de daños adecuado a la naturaleza del



C.S.V. : 23600112EBE5361A

bien hipotecado que cubra, entre otros, el riesgo de incendio, o, en su caso el de todo riesgo a la construcción en una compañía de seguros de primer orden. La parte prestataria deberá subrogar a Caja Madrid como beneficiaria del seguro y satisfaciendo su respectivo vencimiento, las primas de dicho seguro, que en el caso de ser desatendidas, podrá ser efectuado su pago por la Caja de manera directa y por cuenta del prestatario, procediendo a adeudar su importe en la cuenta de domiciliación de los pagos del préstamo o, en su caso, a reclamar su importe bajo la cobertura y amparo del presente contrato. Para el caso de que el seguro de daños contratado por el prestatario dejara de estar en vigor por falta de pago de la prima o por cualquier otro motivo o no se hubiera llegado a contratar, el prestatario confiere mandato irrevocable a favor de la Caja para que en su nombre y con gastos a su cargo, proceda a contratar un seguro de daños adecuado a la naturaleza del bien hipotecado, de similares características al contrato anteriormente por la parte prestataria, con Compañía de Seguros de primer orden o, de no hacerlo contratado, en condiciones habituales de mercado para este tipo de cobertura igualmente con Compañía de Seguros de primer orden. La parte prestataria autoriza a que sean adeudadas a la cuenta de domiciliación de los pagos del préstamo el pago de la primera y cuantos gastos se ocasionen por la contratación de dicho seguro. De la misma manera la Caja podrá reclamar estos importes a la parte prestataria bajo la cobertura y amparo del contrato.

Decimotercera.- Expresamente pactan las partes que, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan a la Caja para la reclamación de la deuda y ejecución del bien hipotecado, se pueda proceder, además, a la venta extrajudicial de la finca hipotecada para el caso en que se produzcan cualquiera de los motivos de resolución anteriormente pactados, y muy especialmente, la falta de pago de una cualquiera de las cuotas de amortización del préstamo; impago de contribuciones e impuestos o de las primas de seguros. La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. En todo caso, tasan las partes la finca hipotecada a efectos de dicha venta extrajudicial, como precio para que en su caso, sirva como tipo en subasta, en la cantidad de TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS EUROS. A Efectos de la práctica de requerimientos y notificaciones, señala la parte deudora el correspondiente a la finca hipotecada. A efectos de la venta extrajudicial a que se refiere esta estipulación, el deudor designa como mandatario para que le represente, en su día, en la venta de la finca, a la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, en la persona de cualquiera de sus apoderados facultados por ella para otorgar escrituras de compraventa. Todos los gastos de cualquier clase o naturaleza que se originen en dicho procedimiento, serán de cuenta y cargo de la parte prestataria, incluidos en tal concepto honorarios y derechos de Notarios, Letrados y Procuradores intervinientes.

Decimocuarta.- El prestatario queda obligado a desarrollar y ejecutar la construcción proyectada sobre la finca hipotecada, referida en el exponiendo segundo de la escritura de hipoteca, con estricta sujeción a la memoria, presupuesto y planos que quedan en poder de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid. La construcción deberá llevarse a cabo al amparo de una licencia municipal de obras en vigor, de conformidad con las condiciones de ésta y con la ordenación urbanística que en todo momento sea de aplicación. Cualquier modificación sobre el proyecto inicial deberá ajustarse a la normativa urbanística vigente, debiendo presentar a la caja, licencia de obra que recoja estas modificaciones. Si las modificaciones introducidas, según informe



C.S.V. : 23600112EBE5361A

técnico de los servicios correspondientes, no se ajustase a la normativa urbanística, la cuenta especial de depósito previa en la estipulación segunda, quedará indisponible hasta que por el prestatario se presente a la caja la oportuna licencia de obra que justifique las modificaciones realizadas. De igual modo, deberán cumplirse todas las obligaciones impuestas en la legislación urbanística aplicable a la construcción de que se trate y en especial la establecida en el artículo 37, número 2, o norma que le sustituya, del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. En relación con lo dispuesto en dicha legislación, la parte prestataria apodera irrevocablemente a la prestadora, y en lo menester la subroga, subrogación que ella acepta como actora ante la Administración Municipal y cualquier otra competente en defensa de los derechos e intereses de la subrogada, especialmente para la conservación del valor de la garantía hipotecaria. También se obliga al prestatario a abonar los gastos de otorgamiento de la escritura de hipoteca, así como los correspondientes a los de escritura de obra nueva, división en régimen de propiedad horizontal y distribución de responsabilidad hipotecaria que en su momento se otorgue, incluyendo una primera copia para la Entidad acreedora de estos instrumentos, los honorarios del Registrador para su inscripción, y en general cuantos gastos se ocasionen con motivo de la concesión del préstamo, desarrollo de la operación y de su cancelación, así como también los impuestos que, por todos los conceptos, se devenguen por razón del préstamo; y en caso de incumplimiento, satisfará las costas procesales que se originen, incluso los de cualquier tercería, y los honorarios y derechos de Notario y Procurador que intervengan en los procedimientos correspondientes. De igual modo se obliga el prestatario que la póliza de seguro de todo riesgo de la construcción y posteriormente, la póliza de seguro de daños adecuado a la naturaleza del bien, sobre el inmueble a que pertenece por razón de división horizontal de las fincas hipotecadas, queden en poder de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, durante la vigencia del préstamo. Decimoquinta.- En sucesivas transmisiones, los adquirentes de las fincas resultantes de las escrituras de obra nueva, división horizontal y distribución de la responsabilidad hipotecaria podrá subrogarse en la parte del préstamo e hipoteca en la que, de conformidad con la escritura de distribución de la responsabilidad hipotecaria resulte gravada la finca adquirida. La subrogación que llevará aparejada el cambio de titularidad de los recibos que se expidan a partir de su notificación, no surtirá efecto hasta tanto se presente en la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, testimonio notarial del título de propiedad de la finca, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad. La caja, en todo caso, podrá denegar la subrogación en la parte de préstamo con la que resulta gravada la finca, sin necesidad de justificación alguna. Si a pesar de lo indicado se llevara a cabo la venta, deberá procederse a la cancelación del préstamo. El adquirente o adjudicatario se obliga a abonar una comisión del 0,25%, en el supuesto en que se produzca la subrogación en los términos antes descritos. Decimosexta.- La Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, se reserva, en lo que sea menester, la facultad de transferir a cualquier persona o Entidad, todos los derechos, acciones y obligaciones dimanantes de este contrato, sin necesidad de tener que notificar la cesión o transferencia al deudor, quien renuncia al derecho que, al efecto, le concede el artículo 149 de la vigente Ley Hipotecaria. Decimoséptima.- El préstamo se considerará vencido y consiguientemente resuelto y la caja podrá ejercitar las acciones de todo tipo, incluso judiciales y de



C.S.V. : 23600112EBE5361A

ejecución que correspondan frente al prestatario y demás obligados en razón del contrato de hipoteca o como consecuencia de las garantías prestadas a favor de la Caja, que podrá reclamar las cantidades adeudadas, tanto vencidas como pendientes de vencer, con sus intereses incluso los de demora, gastos y costas procesales en los que se incluirán los honorarios de Letrado y derechos de Procurador, en los casos siguientes: a) La falta de pago de una cuota cualquiera de amortización incluidos todos los conceptos que la integran, solicitando expresamente las partes la constancia de este pacto en los libros del Registro de la Propiedad. b) El impago de un recibo de contribución o impuesto que grave la finca o fincas hipotecadas, aún cuando el recibo de contribución haya sido pagado por la Caja, adelantando las cantidades precisas. La Caja, en el caso de que haya adelantado el pago del recibo, podrá exigir el reembolso de las cantidades anticipadas y sus intereses, el tipo pactado en este contrato más el correspondiente recargo por demora previsto en el mismo. Igualmente se producirán los mismos efectos cuando se trate del impago de una prima de seguro de daños adecuado a la naturaleza del bien, o en su caso, de todo riesgo a la construcción. c) No invertir el saldo de la cuenta especial de depósito de que se, disponga en la ejecución de las obras para las que ha sido concedido e inobservancia de las normas tecnológicas de edificación vigentes en virtud de disposiciones oficiales. d) Tener suspendidas dichas obras por tiempo superior a seis meses. e) El transcurso de mas de seis meses entre el otorgamiento de la escritura de hipoteca y la primera disposición del saldo de la cuenta de depósito, o entre cada una de las disposiciones del mismo. f) Incumplimiento de las obligaciones nacidas de la normativa sobre legislación del suelo. g) Revocación, suspensión, anulación o interrupción por cualquier causa de los efectos de la licencia de obras en cuya virtud hubiere sido autorizada la construcción del inmueble al que en su caso pertenecen la finca o fincas hipotecadas así como cualquier incidencia o actuaciones promovidas de oficio, por denuncia o instancia de parte, susceptibles de originar cualquiera de los efectos antedichos. Asimismo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones urbanísticas contempladas en la estipulación decimocuarta. h) Incendio de la finca o fincas hipotecadas si resultaran destruidas en la cuarta parte de su valor o deterioro de la misma, también en la cuarta parte de su valor, en ambos casos según el dictamen pericial de los técnicos de la sociedad que tasó la finca, por cualquier otra circunstancia dependiente o no de la voluntad de su dueño, o expropiación forzosa por cualquier causa de la finca o fincas hipotecadas. A estos efectos, los prestatarios apoderan irrevocablemente a la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, para percibir directamente de los obligados a ello, el importe de las indemnizaciones de todo tipo que sean procedentes por dichas causas y aplicarlas a la cancelación del préstamo y pago de las cantidades debidas a la Entidad prestadora, la cual entregará el sobrante a quien tuviere derecho al percibo de la indemnización. I9 Arrendamiento de la finca o fincas que se hipotecan por renta que no cubra la cuota de amortización más los gastos o impuestos que la graven y la percepción de rentas anticipadas sin expresa autorización de la Entidad prestadora. j) No proceder a otorgar la correspondiente escritura de declaración de obra nueva, división en régimen de propiedad horizontal, y distribución de la responsabilidad hipotecaria, antes de la conclusión del período de preamortización. Asimismo, el prestatario acepta expresamente el que la caja pueda aplicar para la amortización de las cantidades adeudadas por cualquier concepto, los importes que el



C.S.V. : 23600112EBE5361A

mismo tuviera a su favor en otras cuentas abiertas en la Caja y asimismo autoriza expresamente a la caja para que, con respecto a los valores de todas clases que estén depositados por el prestatario, la misma pueda proceder a su venta, y amortice, con el importe de dicha enajenación bien parcial o bien totalmente, las cantidades que resulten adeudadas a la caja por el contrato de hipoteca o por cualquier otra operación concertada con la misma. En su virtud INSCRIBO en favor de la CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID, su derecho de HIPOTECA sobre la finca de esta número en los términos que dejo expresados; y asimismo INSCRIBO el convenio de vencimiento anticipado a que se refiere el artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Así resulta de la escritura otorgada el ocho de agosto de dos mil ocho, ante el Notario de Cambados, don Francisco Manuel Botana Torrón, número 2.370 de protocolo; presentada por fax a las nueve horas del día once de los corrientes, bajo el número de asiento 25 del diario 57. Pagado el impuesto. Caldas de Reis, veinticinco de agosto de dos mil ocho. "

La inscripción 8ª de Novación de hipoteca de la inscripción 7ª de la finca registral 9088 de Catoira es del contenido literal siguiente:

"URBANA: Descrita en la inscripción 1ª. CARGAS: GRAVADA con la hipoteca a que se refiere dicha inscripción 7ª y AFECTA a las notas de afección fiscal que figuran al margen de las inscripciones 1ª, 2ª, 3ª, 5ª y 7ª; asimismo, las fincas 835 y 3055, que forman la de este número por agrupación, están AFECTAS a las notas de afección fiscal que figuran al margen de sus respectivas inscripciones 2ª y 3ª. No está arrendada. MEDIANTE ESCRITURA DE NOVACIÓN MODIFICATIVA DE PRESTAMO HIPOTECARIO otorgada el catorce de diciembre de dos mil diez, ante el Notario de Cambados, don Francisco Manuel Botana Torrón, número 2.563 de protocolo, comparecen, de una parte: La Entidad "GAROTESA PROMOCIONES, S.L." de nacionalidad española y duración indefinida, con domicilio en Pontevedra, Avenida Rosalía de Castro, número once, primero izquierda, con C.I.F. B-36518520, constituida mediante escritura por el Notario que fue de Cambados, don José Angel Dopico Álvarez, con fecha veintisiete de febrero de dos mil seis, número 425 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra al tomo y libro 3186, folio 40, hoja PO-39836, inscripción 1ª; como titular de esta finca, según la inscripción 3ª, por título de compra, representada para este acto por don Miguel Ángel Garriga Villanueva, (----) con D.N.I. 35.290.504-V, facultado en virtud de su cargo de Administrador Único, nombrado, por tiempo indefinido, en la citada escritura de Constitución, siendo suficientes sus facultades a juicio del Notario autorizante. Y de la otra: la "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD MUNICIPAL DE MADRID", domiciliada en Madrid, Plaza de Calenque, dos, institución de carácter benéfico-social integrada en la Confederación Española de Cajas de Ahorros Benéficas y sometida al Protectorado del Estado, ejercido por el Ministerio de Economía. Fue fundada en año 1.702 y en su actividad de Caja de Ahorros por Real Decreto del 25 de Junio de 1914, el Estatuto de las Cajas Generales de Ahorros Popular de 14 de marzo de 1933 y por sus Estatutos, adaptados a la Ley 31/1985, de 2 de agosto (B.O.E. de 9 de agosto de 1985), y Decreto de la Comunidad de Madrid 57/1986, de 5 de junio, aprobados en sesión celebrada por la Asamblea General de la Caja el uno de diciembre de mil novecientos ochenta y seis, y aprobados también por resolución de la Dirección General de Planificación Económica y Financiera de la Comunidad de Madrid, el tres de diciembre de mil novecientos ochenta y seis; inscrita con el número 99 en el libro registro especial de Cajas de Ahorro; con C.I.F. es G-28029007; como titular del derecho de hipoteca



C.S.V. : 23600112EBE5361A

a que se refiere la inscripción 7ª, representada para este acto por don Alfredo Molares Doval, (-----) con D.N.I. 32.617.017-G y por don Francisco José Abilleira Fernández, (-----) con D.N.I. 35.291.050-B, facultados, el primero, en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, el veintisiete de abril de mil novecientos noventa y cinco, número 2.301 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3.417, libro 0, folio 159, Sección 8, hoja M-52454, inscripción 337ª; y el segundo, en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, el trece de abril de dos mil siete, número 421 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 22.950, libro 0, folio 124, Sección 8, hoja M-52454, inscripción 908ª; siendo suficientes sus facultades a juicio del Notario Autorizante. Y EXPONEN que CAJA MADRID a solicitud de la entidad "GAROTESA PROMOCIONES, S.L." con el consentimiento de los fiadores y con la finalidad de facilitar el desarrollo de las obras de construcción que se están desarrollando sobre la finca hipotecada ha accedido a modificar los importes que se ingresan en cada uno de los Tramos de Cuenta Especial, prevista en la Estipulación segunda de la Escritura de Préstamo, así como a liberar el derecho real de prenda constituido sobre el saldo y el derecho de crédito derivado de la cuenta abierta a nombre de DOÑA DOLORES MEIS VARELA en la Entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid en la oficina 4003 de Pontevedra, y de común acuerdo, según están representadas, proceden a otorgar la escritura que motiva esta inscripción, con arreglo a las siguientes ESTIPULACIONES: PRIMERA: Con efectos a contar desde el día catorce de diciembre de dos mil diez, del importe de DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL EUROS que de acuerdo con la escritura de préstamo hipotecario se ha ingresado en la cuenta especial prevista en la estipulación segunda de la escritura de préstamo, un millón setecientos treinta y un mil euros corresponden al Primer Tramo de la cuenta especial de depósito, previa en la estipulación cuarta, y quinientos veinticinco mil euros, corresponden al Segundo Tramo de la cuenta especial de depósito, previa en la misma estipulación cuarta. CAJA MADRID estará facultada pero no obligada para, previamente a la disposición y entrega de los fondos, correspondientes al Primer Tramo de la Cuenta Especial, para solicitar al CLIENTE que acredite, en su caso, de forma fehaciente que su destino será el previsto para el presente TRAMO A, esto es, satisfacer el pago de las obras de construcción proyectadas sobre las fincas de este número, y resto de los costes necesarios para la ejecución de la promoción, pudiendo exigir CAJA MADRID que se adopten las medidas correspondientes para que se asegure que el pago de dichas obras de construcción tendrá el destino antes expresado, incluso rechazando cualquier solicitud de disposición de fondos que no cumpla la finalidad para la que se ha concedido la presente operación. En ningún caso se financiarán desviaciones de costes de construcción respecto del presupuesto presentado a Caja Madrid y pendiente de pago. TERCERA.- Sin perjuicio del derecho Real de Hipoteca, de la responsabilidad personal e ilimitada del Prestatario y fiadores, del derecho de compensación de créditos y deudas pactado a favor de la CAJA, la mercantil "GAROTESA PROMOCIONES, S.L." en garantía del cumplimiento de las obligaciones que para ella derivan de las operaciones concertadas por el CLIENTE con CAJA MADRID, de forma que puedan atender puntualmente las mismas y les permita seguir con su actividad habitual, CEDE a CAJA MADRID, que acepta, la cantidad de CIENTO NOVENTA Y DOS MIL EUROS (192.000,00 euros) del segundo Tramo del saldo de la cuenta especial de depósito a que se refiere el apartado letra B de la estipulación cuarta de la



C.S.V. : 23600112EBE5361A

escritura de préstamo con garantía hipotecaria otorgada con fecha ocho de agosto de dos mil ocho, ante el Notario de Cambados, don Francisco Manuel Botana Torrón, número 2.370 de protocolo. Por este motivo, la citada cantidad sólo podrá ser dispuesta con dicha finalidad, en función de las necesidades de tesorería que el CLIENTE pueda tener relacionadas con las operaciones formalizadas con CAJA MADRID y derivadas de su actividad habitual. EL CLIENTE deberá indicar a CAJA MADRID las cantidades que quiera disponer de este importe, y las necesidades de tesorería a que deben aplicarse, instruyendo desde este mismo momento a CAJA MADRID para que transfiera las cantidades cuya disposición se solicite a la cuenta que se le indique en la solicitud de disposición que realice, que deberán ser las cuentas asociadas a la operación cuyo servicio de la deuda se quiere atender, a los efectos de hacer frente a las obligaciones que el CLIENTE tiene asumidas con CAJA MADRID. En caso de que no medie indicación por parte del CLIENTE, y se produzca el vencimiento de alguna obligación de pago relacionada con las operaciones concertadas con CAJA MADRID, el CLIENTE desde este mismo momento instruye a CAJA MADRID para que realice disposiciones de estas cantidades, en la cuantía necesaria, para atender a las obligaciones de pago que venzan y no hayan sido atendidas por el CLIENTE. Con independencia de lo anterior, el CLIENTE no estará facultado para solicitar, ni CAJA MADRID estará obligado a entregar al CLIENTE, disposición alguna, si se dieran alguno de los presentes supuestos: a) Que no existiesen obligaciones de pago pendientes a la fecha de solicitud de realización de las disposiciones. b) Que las obligaciones de pago con CAJA MADRID estuviesen resueltas por cualquier causa o motivo, bien por haber llegado su vencimiento y haberse abonado las mismas, como por el hecho de que por cualquier causa, las mismas estén incurso en causas de vencimiento anticipado o vencidas anticipadamente. Con tal fin, este importe depositado queda indisponible y afecto, indistintamente, a las referidas finalidades, pudiendo única y exclusivamente disponerse por el CLIENTE para hacer frente a los pagos previstos en los párrafos anteriores. EL CLIENTE, en este mismo acto y de manera irrevocable, otorga mandato a CAJA MADRID para que realice todas la actuaciones necesarias para dar cumplimiento a lo pactado en esta estipulación, incluyendo el abono y cargo en cuentas de titularidad del CLIENTE. En el supuesto de producirse la disposición del saldo de la cuenta especial identificada en el anterior párrafo, y consecuentemente, la cancelación de la cuenta especial, su importe se transferirá a una cuenta que tendrá uso exclusivo y que tiene abierta en la oficina de Pontevedra número 4003 de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, constituyéndose derecho real de prenda sobre el saldo presente y futuro de la expresada cuenta a favor de Caja Madrid, en garantía de las operaciones concertadas con CAJA MADRID y sin perjuicio de las acciones de todo tipo que, en su caso, puedan corresponder a Caja Madrid a efectos del derecho real de prenda y como titular de dicho saldo sobre el se constituye la prenda, el CLIENTE consiente expresamente: 1º) Que la cantidad pignorada continúe depositada en la referida cuenta, entendiéndose que desde la firma de la escritura que motiva esta inscripción, la Caja entra en posesión de la misma en cumplimiento del artículo 1.863 del Código Civil. 2º) Que, sin alteración del derecho real de prenda y con la finalidad de permitir la continuidad de la empresa y evitar el incurrir en causa de resolución del presente préstamo, se destine la cantidad necesaria al pago de los cantidades adeudadas a Caja Madrid, por razón de las operaciones suscritas con Caja Madrid. Para el ejercicio de la acción real pignoratícia, podrá La Caja utilizar a su elección, cualquiera de los procedimientos que legalmente le asisten. Dado el carácter



C.S.V. : 23600112EBE5361A

plenamente dinerario del derecho pignorado, no será precisa la celebración de subasta previa para su ejecución, siendo posible compensar el efectivo pignorado con el importe de la obligación garantizada cuyo incumplimiento origina la ejecución, con el único requisito de comunicárselo al Prestatario. OCTAVA: En todo lo demás, las partes se remiten a lo pactado en la Escritura de préstamo hipotecario, cuya validez reiteran, salvo aquello modificado por la presente, sin que las modificaciones acordadas entre las partes, impliquen novación extintiva alguna sino simplemente modificativa, lo que hacen constar las partes a los efectos previstos en el artículo 1.204 del vigente Código Civil. La escritura de préstamo hipotecario conservará toda su fuerza y vigor así como las acciones y derechos que se deriven de la misma a favor de la CAJA mientras ésta no haya obtenido entero y cumplido pago del principal, intereses, comisiones, gastos, costas y demás conceptos no resulten del cumplimiento de dichas Escrituras y de la que motiva inscripción. En su virtud PRACTICO NOVACION MODIFICATIVA del préstamo hipotecario a que se refiere la inscripción 7ª, en los términos que dejo expresados, quedando el mismo subsistente en todo lo demás. Así resulta de la escritura de novación reseñada; presentada telemáticamente a las nueve horas del día quince de diciembre de dos mil diez, bajo el número de asiento 562 del diario 61. Exenta de pago del impuesto. Caldas de Reis, cinco de enero de dos mil once."

La inscripción extensa de la hipoteca distribuida, que es la 10ª de distribución de hipoteca de la inscripción 7ª, modificada por novación por la inscripción 8ª de la finca registral 9088 de Catoira es del contenido literal siguiente:

"URBANA: Descrita en las inscripciones 1ª y 9ª. CARGAS: GRAVADA con la hipoteca a que se refiere dicha inscripción 7ª, MODIFICADA por la 8ª, que por esta se DISTRIBUYE, y AFECTA a las notas de afección fiscal que figuran al margen de las inscripciones 1ª, 2ª, 3ª, 5ª, 7ª, 8ª y 9ª; asimismo, las fincas 835 y 3055, que forman la de este número por agrupación, están AFECTAS a las notas de afección fiscal que figuran al margen de sus respectivas inscripciones 2ª y 3ª. MEDIANTE SOLICITUD PRIVADA de veintiocho de diciembre de dos mil diez, con firmas legitimadas el mismo día, ante el Notario de Cambados, don Francisco Manuel Botana Torrón, suscrita por: - la entidad "GAROTESA PROMOCIONES, S.L" de nacionalidad española y duración indefinida, con domicilio en Pontevedra, Avenida Rosalía de Castro, número once, primero izquierda, con C.I.F. B-36518520, constituida mediante escritura por el Notario que fue de Cambados, don José Ángel Dopico Álvarez, con fecha veintisiete de febrero de dos mil seis, número 425 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra al tomo y libro 3186, folio 40, hoja PO-39836, inscripción 1ª; titular de esta finca, según las inscripciones 3ª y 9ª, por títulos de compra y de obra nueva y división horizontal, representada para este acto por don Miguel Angel Garriga Villanueva, (----) con D.N.I. 35.290.504-V, facultado en virtud de su cargo de Administrador único, nombrado, por tiempo indefinido, en la citada escritura de constitución. - y por la "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD MUNICIPAL DE MADRID", domiciliada en Madrid, Plaza de Calenque, dos, institución de carácter benéfico-social integrada en la Confederación Española de Cajas de Ahorros Benéficas y sometida al Protectorado del Estado, ejercido por el Ministerio de Economía. Fue fundada en año 1.702 y en su actividad de



C.S.V. : 23600112EBE5361A

Caja de Ahorros por Real Decreto del 25 de junio de 1914, el Estatuto de las Cajas Generales de Ahorro Popular de 14 de marzo de 1933 y por sus Estatutos, adaptados a la Ley 31/1985, de 2 de agosto (B.O.E. de 9 de agosto de 1985), y Decreto de la Comunidad de Madrid 57/1986, de 5 de junio, aprobados en sesión celebrada por la Asamblea General de la Caja el uno de diciembre de mil novecientos ochenta y seis, y aprobados también por resolución de la Dirección General de Planificación Económica y Financiera de la Comunidad de Madrid, el tres de diciembre de mil novecientos ochenta y seis; inscrita con el número 99 en el libro registro especial de Cajas de Ahorro; con C.I.F. es G-28029007; titular del derecho de hipoteca a que se refiere la inscripción 7ª, modificada por la 8ª, representada para este acto por don Alfredo Molares Doval, (----) con D.N.I. 32.617.017-G, y por don Juan Manuel Paradela García, (----) con D.N.I. 34.895.499-Z, facultados, el primero, en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario de Madrid, don Gerardo Nuñez de Dios, el veintisiete de abril de mil novecientos noventa y cinco, número 2.301 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3.417, libro 0, folio 159, sección 8, hoja M-52454, inscripción 337ª; y el segundo, en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario de Madrid, don Francisco Javier Vigil de Quiñones y Parga, el cuatro de junio de dos mil ocho, número 1.937 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 22.950, folio 186, sección 8, hoja M-52.454, inscripción 984ª; que posteriormente fue ampliado en virtud de escritura de poder autorizada el día cuatro de junio de dos mil ocho, por el citado Notario de Madrid, número 1.938 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 19.054, folio 194, Sección 8, hoja M-52454, inscripción 985ª; ambas partes HAN ACORDADO DISTRIBUIR la RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA del préstamo a que se refiere la inscripción 7ª de esta finca, modificado por la 8ª, al amparo del artículo 216 del Reglamento Hipotecario, entre TREINTA Y TRES ELEMENTOS de la división horizontal, según consta en un Cuadro de Distribución de Responsabilidades adjunto a la solicitud privada que motiva esta inscripción, que son los elementos números TRES AL OCHO, ambos inclusive, y ONCE AL TREINTA Y SIETE, ambos inclusive, fincas registrales 9.684 a 9.689, ambas inclusive, y 9692 a 9718, ambas inclusive, inscritas a los folios y en el libro que se indican en la nota al margen de la inscripción 9ª de esta finca, las cuales quedan respondiendo de las cantidades que se indican en sus respectivos inscripciones 2ªs, donde asimismo consta la Tasación para Subasta. Pactando dejar LIBRES DE RESPONSABILIDAD hipotecaria los demás elementos de la división horizontal, esto es, los elementos números UNO, DOS, NUEVE Y DIEZ. Y fijan como DOMICILIO para la práctica de requerimientos y notificaciones, cada una de las mismas fincas que se hipotecan. En su virtud QUEDA DISTRIBUIDA LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA de la Hipoteca a que se refiere la inscripción 7ª, modificada por la 8ª, en los términos antes reseñados, quedando la misma subsistente en todo lo demás. Así resulta de la Solicitud privada antes citada, a la que figura unido el Cuadro de Distribución de Responsabilidades, con firmas legitimadas por el Notario de Cambados, don Francisco Manuel Botana Torrón, el veintiocho de diciembre de dos mil diez, y a la que acompañan la escritura de Constitución de la Entidad titular de la finca, y las escrituras de apoderamiento de los representantes de la Caja, todo antes citado. Presentada a las diez horas del día tres de los corrientes, bajo el número de asiento 685 del diario 61. Exenta del pago del impuesto. Caldas de Reis, cinco de enero de dos mil once."



C.S.V. : 23600112EBE5361A

TERCERO: 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 las fincas **FIGURAN INSCRITAS** a favor de las personas contra las que se sigue el procedimiento.

2º.- Que las cifras garantizadas por la hipoteca por cada uno de los conceptos son las que constan en el asiento transcrito, observándose que en el mandamiento presentado se ha incorporado al principal de la deuda cifras correspondientes a intereses, de modo que en su momento habrá de desglosarse dicha suma para dar cumplimiento a los preceptos citados y pueda procederse a la cancelación de las cargas posteriores.

Y para que conste todo ello, no existiendo ningún otro vigente relativo a la expresada finca, lo extiendo y expido en CALDAS DE REIS,

Y para que conste todo ello lo extiendo y expido en Caldas de Reis.

ADVERTENCIAS

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

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para



C.S.V. : 23600112EBE5361A

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.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por SARA RODRÍGUEZ VEGA registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALDAS DE REIS a día cinco de febrero del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 23600112EBE5361A

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

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



C.S.V. : 23600112EBE5361A