

Certificación con información continuada (artículo 354 R.H.) expedida por:

MARÍA DEL MAR LINARES FERNÁNDEZ

Registrador/a de la Propiedad titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALZIRA Nº 2

Plaza del Reino, nº 7

46600 - ALZIRA (V)

Teléfono: 962410539

Fax: 960992362

Correo electrónico: alcira2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ISABEL ORTS TALLADA

con DNI/CIF: 25420392X

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: IDF46073001100781-4607319555

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:



DOÑA MARÍA DEL MAR LINARES FERNÁNDEZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL ALZIRA N° 2, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

CERTIFICO: Que en virtud del precedente mandamiento librado por Amparo Martínez Pellicer, Letrada de la Administración de Justicia del **Juzgado de Primera Instancia n° 6 de Alzira**, en el que se interesa se libre certificación acreditativa de los extremos a que dicho mandamiento alude, en méritos de **Procedimiento Ejecución Hipotecaria 144/2024**, seguido en dicho Juzgado, con referencia a la finca registral de Alzira número 2, número 66027, que se cita en el mismo mandamiento, que ha sido presentado a las 12:48 horas del día 10/04/2025, motivando el asiento 1209/2025 del diario 2025, HE EXAMINADO los libros correspondientes de este Registro, y de ellos resulta:

PRIMERO.- DESCRIPCIÓN Y DOMINIO. La finca registral número 66027 **DE ALZIRA**, con C.R.U.: 46073001100781, a que se refiere el mandamiento, figura en el Registro con la siguiente descripción y referencia catastral: **"URBANA: ORDEN PROPIEDAD HORIZONTAL: 383.- VIVIENDA N° 103. VIVIENDA** ubicada en la cuarta planta alta, y señalada con la PUERTA NUMERO DIECISIETE del "Zaguán 3" del "Bloque 1" del edificio en Alzira, Plaza Cartonatges, número 5. Es del tipo N1.4.; con la correspondiente distribución interior propia para habitar. Tiene una superficie útil de 87'33 metros cuadrados, construida de 110'83 metros cuadrados, y construida con elementos comunes de 118'32 metros cuadrados. Linda, mirando desde el espacio público entre los dos bloques -Noreste-: Frente, dicho espacio; derecha, vivienda puerta 18 de esta escalera, y rellano de la propia escalera; izquierda, plaza en zona verde; y fondo, vivienda puerta 16 de esta escalera, y rellano de la propia escalera. **Cuota: 0'2700 por ciento." Referencia Catastral: 2671101YJ2327S0383PT**

ESTADO CONSTRUCTIVO: Obra nueva terminada

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

La descrita finca consta actualmente **inscrita** a favor de Doña **NOELIA CARMEN FUSTER ALBENTOSA** con D.N.I. 20791916P, **titular con carácter privativo, del pleno dominio de esta finca**, por título de **compraventa con subrogación hipoteca**, en virtud de Escritura autorizada el día veintiocho de enero del año dos mil nueve, por el Notario de Valencia, Don Jose Luis Pavia Sanz, con número de protocolo 166/2009, causando la inscripción 4ª de fecha doce de marzo del año dos mil nueve, al folio 127, del libro 1.073, tomo 2.581 del Archivo, que constituye el título de dominio vigente de la finca de que se certifica.

SEGUNDO.- CARGAS: Que de las cargas o gravámenes de cualquier clase, impuestas sobre la finca de que se certifica o en la matriz de que forman parte, por sí o

por razón de las de su procedencia, APARTE de las obligaciones derivadas de la propiedad horizontal en que está constituida dicha finca matriz y con las normas de comunidad que consten inscritas, únicamente aparecen SUBSISTENTES y sin cancelar, las siguientes:

- **HIPOTECA** a favor de Banco de Valencia S.A. constituida en la inscripción 2ª, ampliada y modificada por la inscripción 4ª, cedida por la inscripción 5ª y nuevamente cedida por la inscripción 7ª a favor de PROMONTORIA YELLOWSTONE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY - **objeto del procedimiento de ejecución expresado-** cuyas clausulas se transcriben literalmente:

Inscripción 2ª de hipoteca: **"PRIMERO.- CONCESIÓN DEL PRÉSTAMO.** El representante de SALVADOR VILA, S.L., en adelante la parte prestataria, ha recibido en concepto de préstamo mediante ingreso en su cuenta de Banca Corporativa del BANCO DE VALENCIA, S.A. la cantidad de **ONCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS EUROS**, de cuyo ingreso podrá disponer cumpliendo como condición suspensiva los requisitos que se expresan en la que inscribo. **SEGUNDO.- FINALIDAD DEL PRÉSTAMO.** Esta operación de préstamo con garantía hipotecaria tiene por objeto y finalidad directa la financiación al promotor de la Construcción de Viviendas y posibilitar la venta y subsiguiente subrogación de los futuros adquirientes siempre que previo estudio de solvencia y riesgo hayan sido admitidos por BANCO DE VALENCIA, S.A., por lo que en su momento se entenderá que existen tantos préstamos como viviendas descritas, respondiendo cada una del capital que se detalla en la tabla de responsabilidades hipotecarias que se acompaña a la presente escritura de forma que podrá confeccionarse para cada una de ellas la oportuna Tabla de Amortización, en función del capital por el que responden, conforme al tipo de interés vigente y por el periodo de amortización previsto, que se acompañará a la escritura de venta, cuyo contenido se ajustará a la que a ésta se acompaña. **TERCERO.- OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.-** El promotor deberá cumplir las siguientes obligaciones: **3.1** Destinar el importe del préstamo, junto con los recursos propios que sean necesarios, a la construcción de las viviendas que luego se describen. **3.2** Realizar la construcción conforme al proyecto de ejecución presentado al Banco al amparo de una Licencia no caducada y de conformidad con las condiciones de ésta y con la ordenación urbanística. La distribución física del inmueble deberá estar de acuerdo con las descripciones de las viviendas en la escritura de División Horizontal. Las obras deberán realizarse con ritmo normal, entendiéndose, por tal si en el plazo de seis meses a contar de la presente escritura se ha hecho la cimentación a nivel de rasante, y las sucesivas fases de la construcción permiten las disposiciones del préstamo en plazos inferiores a 6 meses entre cada una de ellas. **3.3** Acreditar que se mantiene la viabilidad del proyecto en cualquier momento en que el Banco lo requiera. **3.4** Vender con el consentimiento de BANCO DE VALENCIA, S.A. a los efectos de futura subrogación las viviendas descontando del precio de venta de cada una la cuantía del préstamo correspondiente y asumiendo el adquirente las obligaciones del prestatario. La cuantía del descuento referido incluirá el capital del préstamo que figura en esta escritura, disminuido, en su caso, en la cantidad ya amortizada o la que deba ser reembolsada por iniciativa del Banco, de acuerdo con cuanto más adelante se expresa. El promotor se compromete a aportar a BANCO DE VALENCIA, S.A. copia de los contratos de compraventa celebrados durante la fase de construcción o posterior a ella a los efectos de la futura subrogación. **3.5** El promotor se obliga a recabar de sus compradores la autorización necesaria a los efectos de la Ley Orgánica 15/99 de Protección de Datos de Carácter Personal para que los datos que consten en los contratos de reserva, opción o compraventa sean cedidos por el promotor a Banco de Valencia,

S.A., datos que serán objeto de tratamiento automatizado, integrándose en el fichero de clientes de BANCO DE VALENCIA, S.A. para posibilitar el normal desarrollo de la operación concertada. De esta información será destinatario el Banco siendo responsable del tratamiento el mismo Banco con domicilio en Valencia, Pintor Sorolla nº 2. Deberá quedar advertido el comprador que de su derecho a obtener información de dichos datos, a oponerse a su tratamiento por causas fundadas y legítimas, así como a solicitar rectificación o cancelación si fueren inexactos o incompletos, en los términos previstos en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal. También deberá recabar autorización de sus clientes para que los datos personales que se contengan en dichos documentos o los que se originen en su desarrollo se cedan a Banco de Valencia, S.A. para su tratamiento con la finalidad de preparar u ofertar otras operaciones o servicios que el Banco preste en la actualidad o en el futuro, y para que dichos datos sean cedidos a cualquier empresa que esté integrada o que se integre en el Grupo empresarial al que el Banco pertenezca, actualmente el Grupo Bancaja, a fin de ofrecerle un servicio personalizado y acorde con sus necesidades en el ámbito de los productos y servicios financieros, para bancarios, inmobiliarios, de seguros, de servicios, ocio, culturales y cualesquiera otros que presten las empresas de dicho Grupo. En cualquier caso, debe quedar expresamente especificado que el consentimiento se entenderá prestado incluso para cuanto cese la relación contractual con el promotor. **3.7** Cumplir y hacer cumplir a cuantos agentes intervengan en esta edificación cuantas obligaciones son exigibles de conformidad con la Ley 38/99 de 5 noviembre de Ordenación de la Edificación, especialmente la de entregar a BANCO DE VALENCIA, S.A. un ejemplar del Libro del Edificio con todos los documentos que se mencionan en el art. 7 de la referida Ley. **3.8** Para el caso de que la Generalitat Valenciana, de acuerdo al Decreto 41/06, de 24-3-2006 del Consell de la Generalitat, califique como actuación protegida de las denominas de ACCESO CONCERTADO el proyecto cuyas fincas se hipotecan en garantía de este préstamo, el promotor se obligará, también, a incluir en las escrituras de compraventa de las viviendas, la prohibición de disponer y las limitaciones establecidas en el artículo 15 del citado Decreto 41/06, limitaciones que se inscribirán en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por medio de nota marginal. Así mismo el promotor se obliga a vender con el previo consentimiento del Banco a efectos de la futura subrogación las viviendas a personas físicas que de acuerdo con el citado Decreto 41/06 puedan ser adquirentes de tales viviendas, quienes deberán ocuparlas personalmente en el plazo de 3 meses desde el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa. **CUARTO.- PLAZO Y AMORTIZACIÓN DE LA OPERACIÓN.** El préstamo se pacta por un plazo de vigencia máximo de **28 años** a contar del día del otorgamiento de la que inscribo. Esta duración total se distribuye en dos periodos sucesivos, sin solución de continuidad, entendiéndose respecto de cada uno de ellos que el día de su inicio está incluido en el cómputo del plazo total, siendo el primer periodo de **CARENCIA**, en que sólo se devengarán y liquidarán intereses trimestralmente, y el segundo de **AMORTIZACIÓN** o pago, en la forma que a continuación se expresa y conforme ya anteriormente ha quedado expuesto. Se entiende por periodo de carencia aquél en que no se producen vencimientos de capital y abarcará como máximo los 3 primeros años del plazo pactado, pero que podrá concluir anticipadamente, con los efectos que más adelante se determinan, el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa de cada uno de los locales o viviendas, de conformidad con lo establecido en la estipulación precedente, relativa a las obligaciones del Promotor. Los **VEINTICINCO** años restantes serán el segundo periodo, que es de amortización del capital y pago de intereses, que empezará una vez terminado el periodo de carencia, que se producirá en cualquiera de las formas indicadas en

el apartado precedente, incluido por lo tanto, el supuesto de subrogación anticipada en caso de venta en documento público. Conforme ha quedado expuesto, practicada la subrogación en la titularidad de los inmuebles objeto de hipoteca, se producirá igualmente la finalización del periodo de carencia correspondiente a la parte del préstamo de la que responda el correspondiente inmueble, que concluirá, por lo tanto, anticipadamente, sólo en la parte correspondiente al mismo, por lo que el periodo de amortización que le sigue se contará a sus efectos particulares desde el día del otorgamiento de la escritura de compraventa aludida, en los términos anteriormente referidos, si no han transcurrido los tres años previstos para su vigencia máxima. Durante el periodo de amortización o pago, los adquirientes subrogados amortizarán el préstamo que grava cada vivienda, mediante amortizaciones mensuales constantes que comprenderán parte de principal y parte de intereses sobre el capital, según se desprende de la tabla de amortización que se inserta en la que inscribo. Salvo que se anticipe el inicio del periodo de amortización, la primera cuota vencerá el día 19 de enero de 2.010 y la última el día 19 de diciembre de 2.034, en un total de 300 cuotas calculadas al tipo de interés inicialmente pactado y de conformidad con la Tabla de Amortización cuyo proceso de cálculo será idéntico para el resto de las cuotas pero aplicando en cada momento el tipo de interés que resulte a virtud de la cláusula de revisión que se dirá. **QUINTO.- DISPOSICIÓN DEL PRÉSTAMO.-** 1.- A los efectos de su disposición, el capital del préstamo abonado en la cuenta especialmente abierta a estos efectos, una vez cumplida la obligación de inscripción inicialmente referida podrá ser dispuesto: A.- De Hasta un 85'00 por ciento del importe total del préstamo, o DIEZ MILLONES SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS, durante el periodo de carencia, del siguiente modo: A.1 Tan pronto como se acredite la presentación al Registro de la Propiedad correspondiente, para la inscripción de esta escritura según lo dicho en el apartado Primero, podrá la parte prestataria disponer libremente, en una o varias veces de hasta la cantidad de TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS Y NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO. A.2 Del resto, es decir de SEIS MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS Y CINCO CÉNTIMOS DE EUROS, la parte prestataria podrá disponer, contra entrega de certificaciones de obra expedidas por el Técnico Director. Dichas certificaciones acreditarán las obras que se hayan ejecutado según las fases de construcción sucesivas, pudiendo el Banco comprobar y revisar la realidad de las obras certificadas, mediante el Técnico o Tasador que designe al efecto. Las certificaciones referida deberán indicar el estado de construcción alcanzado, su valor y el porcentaje que dicho valor representa respecto del total presupuestado de ejecución. Contra la presentación y aceptación por parte del Banco de tales certificaciones quedará a disposición de la prestataria el importe resultante de aplicar el porcentaje antes indicado al importe del préstamo que puede disponerse por este sistema, del que se deducirán las disposiciones habidas hasta ese momento. La prestataria podrá efectuar cada disposición en el plazo de cinco días desde la entrega de la documentación correspondiente, salvo que en el mismo término el Banco formule objeciones adecuadas a la obra certificada, según el informe del Técnico o Tasador que designado al efecto. Si el Banco formulase objeciones a las obras contenidas en la certificación de que se trate, los Técnicos de cada parte deberán resolver la incidencia en el plazo de 2 días siguientes, resolviéndose, en caso de mantenerse las divergencias, por el Técnico que designe el Colegio Profesional correspondiente para dirimir la controversia. B.- La parte prestataria podrá disponer del restante 15'00 por ciento, es decir UN MILLON SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS, en el momento en que aporte escrituras de compraventa con



subrogación de los compradores en las obligaciones personales y reales que se derivan de esta escritura; disposiciones que se efectuarán a razón del 15 por ciento del principal por el que cada inmueble queda respondiendo en la hipoteca. Junto con las escrituras anteriormente mencionadas la parte prestataria deberá aportar copia de la Calificación Definitiva emitida por la Administración competente. 2.- La prestataria deber efectuar la primera disposición del primer tramo del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde la fecha de otorgamiento de esta escritura, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de seis meses, salvo que medie justa causa, a criterio de la entidad prestamista. 3.- En el supuesto de que la prestataria no disponga en los términos y condiciones previstos de la totalidad del préstamo se entenderá renunciado en tal importe y la suma depositada en la cuenta indicada, se destinará a cancelar el capital pendiente no dispuesto. De este modo, el préstamo se entenderá distribuido entre cada una de las fincas objeto de hipoteca con la responsabilidad correspondiente que a cada una de ellas se atribuye y, a su vez, cada una de ellas responderá, por lo dispuesto en la parte imputable a las mismas, a tenor de lo que se ha manifestado. Cuando se trate de fincas no vendidas, la responsabilidad por cantidad dispuesta del primer tramo se entenderá distribuida para cada finca con arreglo a los porcentajes de disposición previstos anteriormente y a prorrata de la responsabilidad pactada por capital para cada una de ellas. **SÉPTIMO.- INTERESES.-** La operación de préstamo concertada devengará a favor del BANCO DE VALENCIA, S.A. y a cargo del prestatario un interés del **4,186 POR CIENTO** al que por virtud de las amortizaciones mensuales previstas para el periodo de amortización corresponde un TAE del 4,644% que se ha calculado respecto del total plazo de 28 años y con los 3 primeros de carencia, y cuya expresión matemática es la que al final se expresará, calculada según el sistema establecido por la circular 8/1990 de 7 de Septiembre del Banco de España. Para su cálculo se aplica el sistema establecido por la Circular del Banco de España nº 8/1.990 de 7 de Septiembre, rectificada por la Circular nº 5/1994, de 22 de julio, y cuya expresión matemática consta en al que inscribo. El devengo de intereses se computará desde la fecha de otorgamiento de esta escritura por cómputo anual de 360 días al año. **2.- REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS.** Cada TRIMESTRE siguiente al inicial antes indicado y hasta el vencimiento del periodo de carencia, el tipo de interés se fijará incrementando en 0,50 puntos porcentuales el EURIBOR para operaciones al mismo plazo que el de la periodicidad de las revisiones aplicable al día en que se haya de efectuar la revisión. Por Euribor se entiende la media simple de los tipos de interés diarios a los que se han cotizado operaciones al mismo plazo que aquel con cuya periodicidad se efectuaran las revisiones en el mercado de depósitos interbancarios denominados en euros dentro de la zona de Unión Monetaria Europea por un grupo representativo de entidades de crédito, excluyendo el 15% más alto y más bajo de todas las cotizaciones recogidas, calculado por Bridge Telerate a las 11:00 horas de Europa Central y difundido por esta agencia. El tipo Euribor indicado tiene fecha valor correspondiente al segundo día hábil siguiente al del cálculo y difusión. **Tipo de interés substitutivo.-** Si por cualquier causa dejase de publicarse el índice de referencia antes indicado EURIBOR, se aplicará como índice substitutivo el que resulte de incrementar en 0,50 puntos porcentuales el Tipo Medio de los Préstamos Hipotecarios a más de tres años del conjunto de entidades del segundo mes anterior a aquél en que deba realizarse la revisión, según aparezca en las Resoluciones publicadas en el Boletín Oficial del Estado, por las que el Banco de España hace públicos los índices de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda. De conformidad con lo establecido en la Orden de 5 de Mayo de 1994 y Circular 8/90

del Banco de España, Tipo Medio de los Préstamos Hipotecarios a más de tres años del conjunto de entidades se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes a que se refiere el índice por los bancos, cajas de ahorro y las sociedades de crédito hipotecario. Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de los bancos, cajas de ahorro, y sociedades de crédito hipotecario de acuerdo con la norma segunda de la Circular 8/90 citada. La fórmula de cálculo de dicho tipo se expresa en la que inscribo.

B) INTERÉS DURANTE EL PERIODO DE AMORTIZACIÓN Y SU REVISIÓN. Una vez iniciado el período de amortización el tipo de interés que se aplicará, con periodicidad de revisión anual, será el resultante de incrementar en 0,75 puntos el tipo de Referencia Interbancaria a un año o EURIBOR del segundo mes anterior a aquel en deba realizarse la revisión, según aparezca en las Resoluciones publicadas en el Boletín Oficial del Estado por las que el Banco de España hace públicos los índices de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda. De conformidad con lo establecido en la Orden de 5 de Mayo de 1994 y Circular 8/90 del Banco de España, se define como la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación (EURIBOR). El devengo de intereses se efectuará por cómputo anual de 360 días al año. Como ha quedado expuesto, el pago de préstamo y sus intereses se efectúa por el sistema de Tabla de Cuota Constante, cuya fórmula matemática se expresa en la que inscribo.

DÉCIMO.- VENCIMIENTO ANTICIPADO. Podrá el Banco, sin necesidad de previo requerimiento de pago ni cumplimiento de cualquier formalidad previa que no venga impuesta por Ley, reclamar el importe total de lo que se le debe en un momento dado dando por vencida anticipadamente la obligación citada, en los siguientes casos: 1) Por falta de pago de cualquiera de los plazos establecidos o de cualquier otra obligación contenida en la que inscribo. 3) Por existir en el Registro de la Propiedad cargas diferentes de las que se mencionan en la presente escritura respecto de la finca hipotecada, preferentes o no a la hipoteca que se constituye, así como por hallarse la finca arrendada o cedida en todo o en parte, de cualquier forma, en alguno de sus usos o partes o en su totalidad o por aparecer pendientes de pago cualesquiera contribuciones, arbitrios, tasas o impuestos liquidados con fecha anterior o posterior a la fecha de esta escritura, aún cuando su pago no sea responsabilidad directa de la finca gravada. 4) Por entablarse cualquier reclamación judicial contra la parte deudora o sus garantes, con posterioridad al otorgamiento de esta escritura, en el que se trabe cualquier bien de su propiedad, aún cuando no sea el que aquí se hipoteca. 5) Por impago de cualquiera deudas que la parte prestataria o sus fiadores solidarios, tenga pendiente con el propio Banco de Valencia, S.A., por cualquier causa distinta de la propia hipoteca que nos ocupa. 6) Por incumplimiento de cuantas obligaciones dimanantes de la Ley 38/99 de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación sean exigibles a la parte prestataria, y a cuantos agentes que intervengan en la edificación que dependan directa o indirectamente de ella. 7) Por falseamiento, ocultación o no presentación a requerimiento del Banco de cualesquiera datos relativos a la declaración de bienes formulada antes o que deba formularse después de la firma de este documento a instancias del Banco, a su sólo requerimiento, tanto en lo referente a su activo como al pasivo, respecto del/los prestatario/s o su/s

fiador/es. 8) Por haberse protestado o devuelto impagado algún efecto -letra de cambio, cheque, pagaré, recibo, etc.-, ó por aparecer registrados como morosos en el Banco de España, R.A.I. u otro registro privado o público de impagados o morosidades cualquiera de los intervinientes o por haberse promovido contra cualquiera de ellos procedimiento judicial o extrajudicial que pueda producir el embargo o subasta de sus bienes. 9) Por no llevar o no presentar las cuentas anuales en el Registro Mercantil o las declaraciones de impuestos que en cada caso venga obligado el titular/es o su/s fiador/es, según la legislación vigente. 10) Por incurrir tanto el deudor principal como en su caso los fiadores en cualquier situación de la que se prevea razonablemente el incumplimiento de la obligación según lo pactado, o por incurrir en cualquier situación que suponga un deterioro de su solvencia, tales como patrimonio negativo, pérdidas continuadas, retraso generalizado en los pagos, estructura económica o financiera inadecuada, flujos de caja insuficientes para atender las deudas o imposibilidad de obtener financiaciones adicionales para cubrir un déficit de tesorería o situación similar a ésta. 11) En todos aquellos casos en que el Banco deba contabilizarse la presente operación como de dudoso cobro o de muy dudoso cobro, en cumplimiento de las normas contables y Circulares del Banco de España.

DECIMOPRIMERO.- INTERÉS DE DEMORA. En caso de incumplimiento del pago podrá el Banco reclamar el principal que se le adeude y los intereses correspondientes, pudiendo incluso proceder a la capitalización de dichos intereses a la fecha de la reclamación, acumulándolos al capital, a tenor de lo establecido al efecto en el artículo 317 del Código de Comercio. La suma reclamada devengará el interés de demora equivalente a **incrementar en SEIS puntos porcentuales el tipo de interés ordinario que este vigente** en el momento producirse la demora, desde la fecha del último pago en que se entenderá producido el incumplimiento hasta que se satisfaga al Banco de Valencia, S.A. Los intereses de demora pactados se devengarán, incluso, después del vencimiento del préstamo, tanto si dicho vencimiento se produce por el transcurso normal del tiempo como por la causa de impago de que se ha hecho mención o por cualesquiera otras causas de las que han de dar lugar al vencimiento de la hipoteca, a cuyo fin, de forma expresa convienen las partes que se producirá igualmente, el vencimiento anticipado de la obligación dimanante del préstamo establecido, por el incumplimiento por parte de la parte prestataria de cuantas obligaciones de carácter real o en relación con los bienes hipotecados le correspondan, de conformidad con los términos de la presente escritura, así como, también, en el supuesto de que concurra alguna o algunas de las circunstancias que para el vencimiento anticipado de la hipoteca se establecen en las cláusulas posteriores. **DECIMOSEGUNDO.- LUGAR DE CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN y SOMETIMIENTO A FUERO.-** Ambas partes contratantes fijan como domicilio de cumplimiento de la obligación el de la Oficina Hipotecaria, de Valencia, del propio Banco de Valencia, S.A., sin perjuicio de lo cual, se someten, para el conocimiento de cuantas cuestiones puedan dimanar de la presente escritura, en cualquiera de los pactos en ella establecidos, a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales de la Ciudad de Valencia, con renuncia expresa a su Fuero propio, si lo tuvieran, en su caso. **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.** Con independencia de las obligaciones personales que incumbe a la parte prestataria, SALVADOR VILA, S.L. constituye hipoteca en favor de BANCO DE VALENCIA, S.A., de conformidad con las siguientes reglas: Naturaleza de la Hipoteca.- La hipoteca que se constituye lo es en garantía de una sola obligación, es decir, en garantía del cumplimiento del pago del préstamo y sus intereses. Garantía: La hipoteca que se constituye garantiza al Banco los siguientes conceptos: **RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NUMERO de: CIENTO CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS de principal. CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y**

CUATRO EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS de intereses ordinarios. QUINCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS de intereses de demora. DIEZ MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS de costas y gastos. Total Responsabilidad hipotecaria.- CIENTO TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS. Los interesados fijan como precio para que sirva de primera SUBASTA esta finca en la suma de CIENTO TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS SIETE EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS. Y fijándose como DOMICILIO para la práctica de requerimientos y notificaciones el de Valencia, calle Isabel la Católica, 2., Banco de Valencia, S.A. podrá incluir también, el pago de cualesquiera cargas de índole preferente, nacidas después del otorgamiento de esta escritura, que por su condición de tales puedan significar purga de la garantía hipotecaria, bien sean gastos de comunidad, Impuestos de los que responda especialmente la finca hipotecada y demás de similares. Extensión.- La hipoteca se hace extensiva a cuanto legalmente proceda de conformidad con lo establecido en los artículos 109, 110 y 111 de Ley Hipotecaria, especialmente a las nuevas construcciones o edificaciones que pudieran realizarse en las fincas que se hipotecan, accesiones naturales, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario de las fincas, y por pacto expreso a los objetos muebles colocados permanentemente en las fincas que se hipotecan, a los frutos, rentas vencidas y no satisfechas, extensión que surtirá efecto aun cuando las fincas pasen a un tercer poseedor. Domicilio para notificaciones.- Se fija como domicilio legal de la hipotecante para toda clase de notificaciones y requerimientos, el suyo antes consignado. Una vez producida la subrogación de los adquirentes de las fincas hipotecadas, el domicilio para notificaciones y requerimientos será el de la propia finca hipotecada, salvo que en la escritura de compraventa con subrogación se convenga otro diferente. Ejercicio de acciones judiciales.- El Banco acreedor, para el cobro de su crédito, podrá acudir a la acción personal o a la acción real hipotecaria derivada de la presente escritura, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho. y por lo tanto, el Banco acreedor podrá reclamar la totalidad de lo adeudado dando por resuelta la obligación, con vencimiento anticipado y pérdida del beneficio del plazo para la parte deudora. El Banco acreedor podrá pedir la administración o posesión interina de la/s finca/s hipotecada/s. Procedimiento Extrajudicial de ejecución hipotecaria La acreedora hipotecaria podrá ejecutar la hipoteca por el procedimiento extrajudicial regulado en los artículos 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario, conforme a su nueva redacción dada por el Real Decreto 290/92 de 27 de marzo, pactándose a estos efectos y para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 234.1 que el valor en que se tasa la finca hipotecada para que sirva de tipo en primera subasta, es el que se ha consignado anteriormente y que coincide con el valor fijado para el procedimiento judicial sumario; también acepta el mismo domicilio antes indicado para la práctica de requerimientos y notificaciones; y, por ultimo, se designa a la propia entidad acreedora para que a través de sus órganos o representantes otorgue en su caso, escritura de venta de la finca hipotecada, incluso incidiendo en autocontratación, en representación del hipotecante, a cuyo efecto queda conferido por este instrumento mandato expreso y suficiente a tal fin. IV.- CALIFICACION.- Las viviendas que se hipotecan, tienen CALIFICACION PRVISIONAL DE VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION DE PROTECCION PUBLICA, concedida mediante Resolución del Servicio Territorial de Vivienda y proyectos Urbanos de Valencia, de fecha 26 de Septiembre de 2006, modificada por otra de fecha 28 de Septiembre de 2006. CONDICIONES GENERALES DE LA HIPOTECA. PRIMERA .- OBLIGACIONES DEL/LOS HIPOTECANTE/S. 1.- CONSERVACIÓN.- La parte hipotecante se obliga a conservar en perfecto estado la finca hipotecada, haciendo en ella las reparaciones

necesarias para su conservación, sin omitir ninguna actividad necesaria para ello. **2.- SEGUROS.-** Se obliga igualmente a tener aseguradas contra incendios y otros eventos climatológicos, las fincas hipotecadas, por valor al menos igual al capital del préstamo que en cada momento se adeude, pagando puntualmente las primas de dichos seguros y notificando a la aseguradora la existencia de la presente hipoteca para que en el caso de siniestro y hasta el montante de dicho crédito sea abonada la indemnización correspondiente al Banco acreedor. En cuanto a los futuros compradores subrogados, y sus fiadores, se obligan además del seguro citado en el párrafo anterior, a concertar un seguro de vida/de amortización en condiciones similares a las antes expuestas. **4.- ARRENDAMIENTO.-** También se obliga la parte hipotecante a no arrendar las fincas hipotecadas sin que el contrato contenga cláusula válida anual de revisión de renta con arreglo al índice de precios al consumo o cualquier otro equivalente, de modo que la renta anual, capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un cincuenta por ciento mas, cubra la responsabilidad total asegurada. Si se llegase a concertar dicho arrendamiento en condiciones menos favorables para el arrendador, el Banco acreedor podrá, además de dar por vencido el crédito, impugnar el arriendo. **5.- EXPROPIACIÓN.-** En caso de que todo o parte del bien hipotecado fuesen objeto de expropiación por cualquier persona o entidad pública o privada, el hipotecante concede por medio de la presente escritura poder irrevocable a Banco de Valencia, S.A. para que pueda comparecer en nombre de aquel en el expediente que con tal motivo se siga, gestionando y conviniendo cuanto estime necesario al efecto y sobre el importe de los precios, indemnizaciones y compensaciones que la entidad expropiadora deba pagar, aplicando las cantidades percibidas al pago de las obligaciones garantizadas por esta hipoteca; podrá el Banco de Valencia, S.A., en su carácter de mandatario, interponer los recursos procedentes contra los acuerdos de la Administración referidos a las expropiaciones pero sin quedar obligado a ello ni a la realización de cualquier tipo de gestión al respecto de las mismas y quedando, al propio tiempo, facultado para sustituir estos poderes en favor de tercero **SEGUNDA.- CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.- BANCO DE VALENCIA, S.A.** podrá ceder este préstamo a cualquier persona o entidad, sin que tenga que notificarlo previamente a la parte deudora, quien ya desde este momento renuncia al derecho que al efecto le concede el artículo 149 de la Ley hipotecaria. **CUARTA.- VENTA DE LA FINCA HIPOTECADA Y SUBROGACIÓN DEL COMPRADOR.-** Las ventas de las fincas hipotecadas que el promotor efectúe deberán contener la asunción expresa por parte del comprador de la obligación personal de la que responde el bien hipotecado, entendiéndose desligado el promotor de la obligación personal garantizada siempre que dicha transmisión se otorgue a favor del adquirente previamente admitido por el Banco acreedor. En las sucesivas transmisiones de la finca hipotecada, no se entenderá desligado el transmitente de la obligación personal garantizada con la hipoteca mediando consentimiento expreso de BANCO DE VALENCIA, S.A. de conformidad con lo establecido en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, cuya presunción, por lo tanto, queda desvirtuada por el presente pacto. En su virtud, a favor del **BANCO DE VALENCIA, S.A., INSCRIBO** el derecho de hipoteca sobre esta finca. Extensa inscripción 2ª, de la finca 65.645, folio 106, Libro 1067 de Alzira, Tomo 2.575. Alzira, a veintiuno de mayo de dos mil siete. Así resulta de la escritura otorgada el diecinueve de diciembre de dos mil seis, acompañada de escritura de subsanación de veintiséis de Marzo de dos mil siete, protocolos 3.489 y 839, ambas ante el Notario de Valencia, Jose Luis Pavia Sanz, cuya copia ha sido presentada a las 09:15 del día once de enero de dos mil siete, Asiento 117 del Diario 154. Presentada autoliquidación, carta de pago TP-EH4655-2007/ 912. Alzira a veintiuno de mayo de dos mil siete."

Inscripción 4ª de compraventa con subrogación, ampliación y modificación de préstamo hipotecario: "URBANA descrita en la inscripción 1ª y en la 3ª, añadiéndose que el edificio está situado en la Plaza Cartonatges, número 5. CARGAS: Gravada con la hipoteca que se expresa en la inscripción 2ª, que se amplía y modifica por la presente, y afecta al impuesto. La mercantil "**SALVADOR VILA, S.L.**", adquirió esta finca por el título de división horizontal, según se expresa en la inscripción 1ª. Dicha mercantil, domiciliada en Valencia, Isabel la Católica, 2, con C.I.F. B-46151411, constituida mediante escritura autorizada el 26 de Enero de 1.981 por Don Vicente Espert Sanz, siendo Notario de Quart de Poblet, adaptó sus Estatutos sociales a las disposiciones de la Ley 2/1995, de 23 de Marzo, por acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria y Universal de sus socios celebrada el 13 de Julio de 1995, elevado a escritura pública en la autorizada por el Notario de Valencia, Don Vicente Espert Sanz, el día 26 de Julio de 1995, número 2705 de protocolo; y por último ha cambiado el domicilio social al que tiene actualmente, mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia, Don Vicente Espert Sanz, el 12 de abril del año 2000, número 1.737 de protocolo, la cual consta inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 4.524 general, 1.835 de la sección general, folio 6, hoja número V-26.555, inscripción 9ª la adaptación de Estatutos, y 13ª el cambio de domicilio, representada por **Don Juan Camañes Domingo**, mayor de edad, con DNI/NIF 22.490.745-B, como apoderado de la citada mercantil, en uso del poder especial otorgado a su favor por Don Salvador Vila Soria, Administrador Único de la sociedad, conferido mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia, Don José Luis Pavia Sanz, el día 24 de Octubre de 2008, bajo el número 2473 de protocolo, que ha sido exhibido al Notario autorizante de la que inscribo, el cual a su juicio, son suficientes las facultades representativas para otorgar la misma; el cual, para la mercantil a la que representa, vende esta finca y otra, a **NOELIA CARMEN FUSTER ALBENTOSA**, Mayor de edad, casada en régimen de separación de bienes con Vicente Enrique Vilaplana Almiñana, por haber contraído matrimonio el 6 Diciembre 2.008, con domicilio en Plaza CARTONATGES Nº 5 Bloq 1 Esc 3 Piso 4 Puerta 17, ALZIRA, VALENCIA, N.I.F. 20791916P, que compran con carácter privativo y por el precio de **CIENTO TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS SIETE EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS**, de los cuales, junto con el IVA correspondiente, la parte vendedora declara haber recibido con anterioridad al momento de la firma, las siguientes cantidades: 1) 3.000 euros mediante entrega en efectivo; 2) 8.000 euros mediante entrega en efectivo; 3) 12.037,50 euros mediante 15 pagos de 802,50 euros cada uno de ellos; y un talón por la cantidad de 12.497,35 euros, que el representante de la sociedad vendedora confiesa recibir en el mismo momento de la firma, de la parte compradora, quien a su vez manifiesta recibirla del "BANCO DE VALENCIA, S.A.". Y el resto, es el importe pendiente de pago del préstamo hipotecario que grava esta finca y las otras que adquiere, que las retiene la parte compradora para el pago del mismo, subrogándose sin novación, en la condición del deudor, y señalando como domicilio para notificaciones y requerimientos la vivienda que también adquieren. En este mismo acto comparece Jaime Molina Vaño, mayor de edad, con N.I.F. 22636680B, en nombre y representación de en nombre y representación del "**BANCO DE VALENCIA, S.A.**", domiciliada en Valencia, calle Pintor Sorolla, núms. 2 y 4, C.I.F. A-46-002036, el cual actúa en uso de los poderes que le fueron conferidos mediante escritura autorizada el día 26 de Julio de 2.002, por el Notario de Valencia, Don Maximo Catalan Pardo, nº 3151 de Protocolo, que quedó inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al tomo 6484, libro 3789 de la Sección 8, folio 105, hoja número V-6912, inscripción 2100ª, que ha sido exhibida al Notario autorizante, transcribiendo las pertinentes en la que inscribo, el cual para el Banco al que representa, acepta la subrogación operada por la parte adquirente. A) **AMPLIACION**

DEL IMPORTE DEL PRESTAMO.- Ambas partes han convenido ampliar el préstamo, pero subsistiendo en la obligación inicial, ya que únicamente se pretende ampliar su contenido u objeto, quedando excluido cualquier ánimo novatorio con alcance extintivo, de forma que manifiestan mediante la presente ampliación del préstamo, su voluntad de establecer un único y uniforme régimen jurídico contractual para la obligación resultante. El préstamo, por tanto, se amplía mediante entrega por parte del Banco de Valencia, S.A., como prestamista a la parte compradora, como prestataria, la cantidad de **VEINTISÉIS MIL SETECIENTOS QUINCE EUROS**, cantidad que se abonará en la fecha de la que inscribo en la cuenta abierta a su nombre en la Sucursal de Banco de Valencia S.A., de Alzira, Oficina Plaza Mayor, 42. Dada la ampliación del importe del préstamo la cantidad que se adeuda en total asciende a CIENTO TREINTA Y DOS MIL EUROS. **FINALIDAD DEL IMPORTE DE LA AMPLIACION.-** La finalidad de la ampliación es financiar la adquisición de esta finca. El incumplimiento de dar al préstamo el destino previsto facultará al Banco para dar por resuelto el préstamo y reclamar la totalidad de cuanto se adeude por todos los conceptos, incluso los intereses de demora a partir del momento en que se efectúe requerimiento de pago por esta causa. **B) AMPLIACION DEL PLAZO DEL PRESTAMO:** Han convenido prorrogar el plazo de vencimiento del préstamo inicial, de forma que vencerá el **5 DE FEBRERO DE 2044**, y deberá devolverse mediante el pago de cuotas constantes mensuales que comprenden parte de capital y parte de intereses según se indica en la tabla de amortización. La primera cuota vencerá el 5 de marzo de 2009, y la última la del 5 DE FEBRERO DE 2044, en un total de **420 cuotas**. Por excepción, en fecha 5 de Febrero de 2.009, se girará una primera liquidación de intereses por los días que medien desde la fecha de la que inscribo. Los pagos correspondientes a este préstamo más las comisiones y gastos se efectuarán mediante adeudo en la cuenta indicada, quedando el Banco facultado para adeudar el importe correspondiente en cualquier otra cuenta de la parte prestataria a sus fiadores, en su caso, pudiendo incluso si se trata de depósitos a plazo o de valores o fondos de inversión depositados, cancelarlos anticipadamente u ordenar la venta de dichos valores o fondos de inversión. **D) Modificación del Tipo de Interés.-** Conviene las partes la modificación del tipo de interés vigente en la actualidad por lo que el préstamo a contar de la fecha de la que inscribo, devengará en favor del Banco de Valencia, S.A., el tipo de interés del **4,202 POR CIENTO**. El devengo de interés se computará desde la fecha del otorgamiento de la que inscribo por cómputo anual de 360 días al año. **E) REVISION DEL TIPO DE INTERES.** 1.- El tipo de interés pactado se revisará semestralmente, los días 5 de los meses de Febrero y Agosto, siendo la primera revisión la que se practicará el próximo día 5 de Agosto de 2.009. El tipo de interés que será de aplicación para el periodo siguiente al de revisión, será el que resulte de incrementar **1.250 puntos** el tipo de Referencia Interbancaria a un año o **EURIBOR Hipotecario**, del segundo mes anterior a quel en deba realizarse la revisión, según aparezca en las Resoluciones publicadas en el Boletín Oficial del Estado por las que el Banco de España hace públicos los índices de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda. **2.- Reducción del tipo de interés resultante de la revisión.-** El tipo de interés resultante de cada revisión se reducirá en 0'10 puntos porcentuales por cada uno de los productos o servicios financieros que la parte prestataria tenga contratado con Banco de Valencia, S.A. y por lo tanto sin que la reducción en su conjunto pueda dar lugar a un tipo de interés inferior al que resultaría de incrementar en **0'650 puntos porcentuales** el índice de referencia pactado siempre con la condición de que la parte prestataria sea titular de dichos productos o servicios, al menos, el día de la verificación, es decir, el último día del segundo mes anterior a la fecha en que proceda la revisión semestral del tipo de

interés. Los productos y servicios financieros referidos son: a) Tarjeta de crédito o débito, en cualquier de sus modalidades, y haber realizado pagos en establecimientos y comercios superiores a 2.000 euros excluidas devoluciones, en los últimos 12 meses a la fecha de verificación, o la parte proporcional a los meses completos transcurridos desde la concesión de la tarjeta si fuese inferior a los 12 meses. Por tarjeta se entiende tanto aquellas expedidas a favor de la parte prestataria, como aquellas vinculadas al contrato del que la parte prestataria sea titular. b) Domiciliación del cobro de la nomina de la parte prestataria, superior a una media mensual de 800 euros en doce meses anteriores a la fecha de verificación, o desde la domiciliación del cobro de la nómina si lo ha sido en plazo inferior. c) Plan de Pensiones que la parte prestataria tenga contratado con empresas proveedoras de este producto al Banco Valencia, cuya suma de aportaciones en los 12 meses anteriores a la fecha de verificación y los traspasos de otras entidades, sean como mínimo de 600 euros o parte proporcional por los meses transcurridos desde su contratación, si es menor, siempre que supongan sus derechos consolidados como mínimo, el 80 por ciento de los que tenía en los 12 meses anteriores a la fecha de verificación. d) Seguro de Hogar respecto de la vivienda hipotecada, contratado por la parte prestataria con empresas proveedoras de este producto al Banco Valencia, por importe mínimo del valor de tasación de la vivienda hipotecada, a efectos del seguro. e) Seguro de Financiación contratado por la parte prestataria con empresas proveedoras de este producto al Banco Valencia, asociado al Préstamo Hipotecario que cubra, al menos, el 50 por ciento del capital pendiente de amortizar del mismo. f) Domiciliación del pago de al menos 5 recibos diferentes en cualquier cuenta de la parte prestataria en los 12 meses anteriores a la fecha de verificación, excluidas las domiciliaciones de Seguros de Financiación y Hogar antes referidos. g) Contratación con Banco de Valencia de todos los siguientes productos,: Fondo de Inversión, Banca electrónica, Depositante de Valores, Libreta de Ahorro o cuenta Corriente o IPF, siempre que mantengan saldo a favor de la parte prestataria. De conformidad con lo establecido en la Orden de 5 Mayo 1994 y circular 8/90 de Banco de España, se define como la media aritmética simple de los valores diarios de los días de mercado de cada mes, del tipo contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación -EURIBOR-.

3.- Tipo de interés sustitutivo.- Si por cualquier causa dejase de publicarse el índice de referencia antes indicado, se aplicará como índice sustitutivo el que resulte de incrementar en **0'00 puntos** porcentuales el Tipo Medio de los Préstamos Hipotecarios a más de tres años del **Conjunto de Entidades** del segundo mes anterior a aquel en que deba realizarse la revisión, según aparezca en las Resoluciones publicadas en el Boletín Oficial del Estado por las que el Banco de España hace públicos los índices de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda. De conformidad con lo establecido en la orden de 5 Mayo 1994 y Circular 8/90 del banco de España, Tipo Medio de los Préstamos Hipotecarios a más de tres años del conjunto de entidades, se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para la adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes a que se refiere el índice por los bancos, cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario; dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de los bancos, cajas de ahorro y sociedades de crédito hipotecario de acuerdo con la norma segunda de la Circular 8/90 citada. 3.- Si se dejasen de publicar los

dos tipos de interés de referencia antes indicados, el tipo de interés aplicable, sería el último en vigor. 4.- Las revisiones del tipo de interés se notificarán por correo a la parte prestataria y como consecuencia de la revisión se procederá por ambas partes al otorgamiento de una nueva tabla de amortización, de la que resultará la cantidad que deba satisfacerse en función del capital prestado pendiente de pago, el tipo de interés resultante de la revisión y el plazo que quede por transcurrir del inicial pactado. Si no sufre variación el tipo de interés se entenderá prorrogado el del período anterior. La modificación en el tipo de interés que se expresa se aplicará automáticamente, sin perjuicio del incumplimiento de las formalidades previstas salvo que la parte prestataria rechacen la aplicación del nuevo tipo de interés de forma expresa en el término de 15 días contados desde la notificación o desde la primera liquidación que reciban del nuevo tipo de interés. Si los interesados lo rechazan, se liquidará la deuda a la fecha correspondiente y desde entonces el total importe de la misma que por capital e intereses quede pendiente de atender deberá ser satisfecho junto con los intereses correspondientes, liquidados a la fecha del pago, por los obligados al pago dentro del plazo de treinta días contados desde la manifestación de su negativa a la variación del tipo de interés pretendida por el Banco, quedando facultada la entidad prestamista para reclamar dicha deuda por vía judicial, si no se atendiera su requerimiento de pago de la expresada deuda, en los términos expuestos, devengándose, después de vencido el término, los intereses de demora pactados.

QUINTO.- INTERESES DE DEMORA. Sin perjuicio de la posibilidad de declarar el vencimiento anticipado previsto del préstamo, el retraso en el pago a su vencimiento, en todo o en parte, de una cualquiera de las amortizaciones de capital, devengará diariamente intereses respecto de las cantidades impagadas al tipo de interés nominal anual de demora del **VEINTINUEVE POR CIENTO** durante todo el tiempo que dure la situación de impago. No se podrán devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora sobre la misma cantidad impagada. Los intereses ordinarios dejarán de devengarse respecto de las cantidades impagadas una vez producida la mora. Se entenderá constituido en mora la parte prestataria por el mero hecho de dejar desatendida en todo o en parte, una cualquiera de las amortizaciones por capital o intereses, a sus respectivos vencimientos. Los intereses de demora pactados se devengarán incluso después del vencimiento del préstamo, tanto si dicho vencimiento se produce por el transcurso normal del tiempo como por cualquiera de las causas que dan lugar al vencimiento anticipado del préstamo.

SEXTO.- VENCIMIENTO ANTICIPADO. Podrá el Banco, sin necesidad de previo requerimiento de pago ni cumplimiento de cualquier formalización previa que no venga impuesta por Ley, reclamar el importe total de lo que se le debe en un momento dado, dando por vencida anticipadamente la obligación citada, en los siguientes casos: A) Por incumplimiento en el pago de cualesquiera obligaciones, de carácter económico o no, contraídas en la que inscribo o las demás que los intervinientes tengan pendientes con el Banco. C) Por haberse protestado o devuelto impagado algún efecto o por aparecer registrados como morosos en el Banco de España, R.A.I. u otro registro privado o público o por haberse promovido contra cualquiera de ellos procedimiento extrajudicial que pueda producir el embargo o subasta de sus bienes. D) Por enajenación, transferencia o gravamen, o por cualesquiera actos limitativos del dominio, sin previa autorización del banco. I) Por existir en esta Oficina cargas diferentes de las que se mencionan en la que inscribo respecto de la finca hipotecada, preferentes a la hipoteca que se constituye.

CLAUSULAS NO FINANCIERAS. SEPTIMO.- LUGAR DE CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION. Se fija como domicilio del cumplimiento de la obligación la Oficina anteriormente indicada del propio Banco de Valencia, S.A.

DUODECIMO.- MODIFICACION DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA. A) La

responsabilidad hipotecaria respecto del importe que se **amplia** el préstamo es: **VEINTISÉIS MIL SETECIENTOS QUINCE EUROS** en concepto de principal, un **CINCO POR CIENTO** de dicho principal en concepto de intereses remuneratorios; de un **QUINCE POR CIENTO** de dicho principal en concepto de intereses de demora; y un **DIEZ POR CIENTO** de dicho principal para costas y gastos. Se establece una total responsabilidad hipotecaria para la cantidad en la que se ha ampliado el préstamo de **TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS**. En concepto de gastos y costas judiciales, Banco de Valencia, S.A., podrá incluir, también, el pago de cualesquiera cargas de índole preferente nacidas después del otorgamiento de la que inscribo, que por su condición de tales puedan significar purga de la garantía hipotecaria, bien sean gastos de comunidad, impuestos de los que responde especialmente esta finca y demás de similares características, así como los gastos o primas del seguro de incendios, sin perjuicio del vencimiento anticipado de la obligación que de ello pueda resultar. Como consecuencia de la ampliación del préstamo, la total responsabilidad hipotecaria de esta finca asciende a: **CIENTO TREINTA Y DOS MIL EUROS** en concepto de principal; un **CINCO POR CIENTO** de dicho principal en concepto de intereses remuneratorios; de un **QUINCE POR CIENTO** de dicho principal en concepto de intereses de demora; y un **DIEZ POR CIENTO** de dicho principal para costas y gastos. Tasación para subasta.— Dada la unicidad de la obligación garantizada con la hipoteca, y como quiera que las cantidades recibidas integran un único préstamo que se amortiza mediante de la única cuota mensual antes indicada, los comparecientes convienen modificar también el precio fijado para subasta de la vivienda, estableciéndolo en **DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS**. **DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES.** Se fija como **DOMICILIO** legal del hipotecante para toda clase de notificaciones y requerimientos esta finca. **EXTENSION.** La hipoteca se hace extensiva a cuanto legalmente proceda de conformidad con lo establecido en los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y por pacto expresado de conformidad con lo establecido en el artículo 111 de la citada Ley a los objetos muebles colocados permanentemente en la finca que se hipoteca, a los frutos, rentas vencidas y no satisfechas, extensión que surtirá efecto aun cuando la finca pase a un tercer poseedor. También se extiende la hipoteca a las nuevas edificaciones que en un futuro pudiera realizar sobre el bien su actual titular. **EJERCICIO DE ACCIONES JUDICIALES.** El Banco acreedor, para el cobro de su crédito, podrá acudir a la acción personal contra la parte deudora, o a la acción real hipotecaria derivada de la que motiva este asiento, por cualquiera de los medios admitidos a Derecho, y por lo tanto, en los casos establecidos anteriormente, el Banco acreedor podrá reclamar la totalidad de lo adeudado dando por resuelta la obligación, con vencimiento anticipado y pérdida del beneficio del plazo para la parte deudora. El Banco acreedor podrá pedir la administración o posesión interina de esta finca. **PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCION HIPOTECARIA.** La acreedora hipotecaria podrá ejecutar la hipoteca por el procedimiento extrajudicial regulado en los artículos 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario, conforme a su nueva redacción dada por el Real Decreto 290/92 de 27 de Marzo, pactándose a estos efectos y para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 234.1 que el valor en que se tasa esta finca hipotecada para que sirva de tipo en primera subasta, es el antes consignado y que coincide con el valor fijado para el procedimiento judicial sumario, también se acepta el mismo domicilio antes indicado para la práctica de requerimientos y notificaciones, y por último se designa a la propia Entidad acreedora para que a través de sus órganos o representantes otorgue en su caso, escritura de venta de la finca hipotecada, incluso incidiendo en autocontratación, en representación del hipotecante, a cuyo efecto queda conferido por la que inscribo mandato expreso y

suficiente a tal fin. **CONDICIONES DEL HIPOTECANTE. 1. CONSERVACION.** La parte hipotecante se obliga a conservar en perfecto estado la finca hipotecada, haciendo en ella las reparaciones necesarias para su conservación, sin omitir ninguna actividad necesaria para ello. **2. SEGUROS.** Se obliga igualmente a tener asegurada contra incendios y otros eventos climatológicos, la finca hipotecada, por valor no inferior a la de su responsabilidad hipotecaria total, pagando puntualmente las primas del seguro y notificando a la aseguradora la existencia de esta hipoteca para que en el caso de siniestro y hasta el montante de dicho crédito sea abonada la indemnización correspondiente al Banco acreedor. Se obliga la parte prestataria, a concertar un seguro de vida de amortización en condiciones similares a las antes expuestas. **4. ARRENDAMIENTO.** También se obliga la parte hipotecante a no arrendar la finca hipotecada sin que el contrato contenga cláusula válida anual de revisión de renta con arreglo al índice de precios al consumo o cualquier otro equivalente, de modo que la renta anual, capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un cincuenta por ciento mas, cubra la responsabilidad total asegurada. Si se llegase a concertar dicho arrendamiento en condiciones menos favorables para el arrendador, el Banco podrá además de dar por vencido el crédito, impugnar el arriendo. **CESION DEL CREDITO HIPOTECARIO.** Banco de Valencia, S.A. podrá ceder el préstamo que motiva este asiento a cualquier persona o entidad, sin que tenga que notificarlo previamente a la parte deudora, quien ya desde este momento renuncia al derecho que al efecto le concede el artículo 149 de la Ley Hipotecaria. **DECIMOQUINTO.-** En todo lo demás no mencionado o que no se contradiga con lo pactado en la que inscribo, son de aplicación las cláusulas y estipulaciones que se contienen en la escritura que causó la inscripción 2ª, en la que los compradores se subrogan. En su virtud a nombre de **NOELIA CARMEN FUSTER ALBENTOSA,** INSCRIBO el pleno dominio de esta finca, por el título de COMPRA, con caracter privativo, y al del **BANCO DE VALENCIA, S.A.,** el de ampliación y modificación de préstamo hipotecario. Resulta de dos copias de la escritura de veintiocho de enero de dos mil nueve, ante Don JOSE LUIS PAVIA SANZ, Notario de VALENCIA, protocolo 166/2009, que ha sido presentada a las 15:00 horas, del 4 de febrero de 2009, Asiento 683, Diario 165. Presentada autoliquidación, TP-EH4655-2009/1105. Alzira a doce de marzo de dos mil nueve."

- **CESION POR FUSION:** La mercantil CAIXABANK S.A. ha adquirido el derecho de hipoteca que expresa la inscripción 2ª ampliada y modificada por la 4ª, por la transmisión del negocio bancario, previa la segregación efectuada del mismo, y con carácter de sucesor universal del Banco de Valencia S.A.. Según Documento privado el día veinticinco de septiembre del año dos mil catorce, que causó la inscripción 5ª de fecha 15/10/2014.

- **HIPOTECA** constituida por la inscripción 6ª a favor de **CAIXABANK SA** para responder esta finca de **diecinueve mil setecientos cincuenta euros** de principal; del pago de sus intereses por el plazo de seis meses, a razón del tipo inicial pactado -3,665 por ciento- o del que resulte, hasta el tope máximo establecido, de las variaciones, al alza o a la baja, convenidas del -7,665 por ciento- del pago de los intereses de demora por el plazo de dieciocho meses, a razón del tipo convenido del -10,50 por ciento-, hasta el máximo establecido en el Pacto de Intereses de Demora, -13,665 por ciento- teniendo en cuenta que en ningún caso este límite máximo podrá ser superior al que represente en cada momento el resultado de multiplicar por tres el interés legal del dinero si la presente operación se ha concedido para adquirir la vivienda habitual de la parte deudora y se garantiza con hipoteca constituida sobre esta vivienda y de la cantidad de novecientos setenta y cinco euros para costas y gastos. **Vencimiento:** cinco de

febrero de dos mil cuarenta y cuatro, Interés Inicial: 3,665 por ciento. Interés Variable: euribor más un diferencial de 3,5 puntos. Formalizado el préstamo hipotecario en escritura de ocho de julio de dos mil quince ante el notario de Alzira Ricardo Tabernero Capella, número 1.252 de protocolo, quedando la hipoteca **constituida** en la **inscripción 6ª** de doce de noviembre de dos mil quince.

- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:** Anotación de embargo administrativo a favor de **TESORERIA GENERAL SEGURIDAD SOCIAL**, en reclamación de las siguientes cantidades: **tres mil trescientos cinco euros con noventa y seis céntimos por principal**, ciento dos euros con noventa y dos céntimos por intereses, seiscientos sesenta y un euros con dieciocho céntimos de recargo de apremio, **trescientos noventa y seis euros con setenta y seis céntimos** para Intereses y Costas: **IMPORTE A EMBARGAR: cuatro mil cuatrocientos sesenta y seis euros con setenta y seis céntimos**. Tipo anotación: ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE APREMIO N° 46-07-20-00050987. Resulta del mandamiento expedido el día quince de septiembre del año dos mil veintiuno, seguidos en el/la Tesorería General Seguridad Social de Alzira, Expediente administrativo n° 46072000050987FUSTER ALBE. Fecha de Diligencia de apremio: veintiocho de julio del año dos mil veintiuno.

Anotación letra A de fecha seis de octubre del año dos mil veintiuno al Tomo 2.843, Libro 1.283, Folio 192.

Por nota al margen de la anotación letra A, consta la siguiente nota: **Expedida la certificación de cargas interesada en el mandamiento que ha producido la presente anotación A, de fecha 6 de Octubre de 2021.**

- **CEDIDAS** las hipotecas de las inscripciones 2ª modificada por la inscripción 4ª, cedidas por las inscripción 5ª y así como la hipoteca de la inscripción 6ª por la inscripción 7ª. A favor de Promontoria Yellowstone Designated Activity Company, en virtud de escritura autorizada el 27 de Julio de 2022 en Madrid por el notario don/doña Antonio Pérez-coca Crespo, que causo la **inscripción 7ª** de fecha 6/09/2022.

- **AFECCIÓN**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 7ª de esta finca, obrante al folio 192 del tomo 2.843 del Archivo, libro 1.283, de fecha seis de septiembre del año dos mil veintidós.

Al margen de la citada inscripción 2ª de hipoteca ampliada y modificada por la inscripción 4ª, cedidas por la inscripción 5ª y 7ª se ha extendido la correspondiente nota expresiva de haberse expedido la certificación a que se refiere el artículo 688 L.E.C, con la misma fecha de la presente expedición.

TERCERO.- Que la hipoteca objeto del procedimiento es la relacionada en el apartado de cargas del expositivo segundo, la cual se halla **SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR** a favor del ejecutante Promontoria Yellowstone Designated Activity Company -habiéndose practicado previamente la inscripción a favor del mismo por transmisión global según resulta de la citada inscripción 7ª, y los extremos contenidos en el asiento respectivo que conforme al Artículo 130 de la Ley Hipotecaria son la base del procedimiento de ejecución incoado, son los que literalmente constan transcritos.

CUARTO.- Que a los efectos de los Artículos 674, 689 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132 de la Ley Hipotecaria, se hace constar:

1º.- Que la finca figura inscrita a favor de las personas contra las que se sigue el procedimiento.

2º.- Se hace constar que la finca que se ejecuta es la **vivienda habitual**.

3º.- Que seguidamente a esta certificación el Registrador practica, la comunicación prevenida en el artículo 689.2., por correo certificado con acuse de recibo, a los titulares de cargas y derechos posteriores PONER NOMBRES TESORERIA.

4º.- Se deja constancia de que, en cumplimiento con lo establecido en la Disposición Adicional de la Ley de 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, se ha procedido a comunicar la expedición de la presente certificación a la Dirección General de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana.

TERCERO. ASIENTOS PENDIENTES:

NO hay documentos pendientes de despacho

Y PARA QUE CONSTE, lo que antecede se halla conforme con los asientos relacionados, expido la presente que firmo en Alzira a fecha de la firma que consta en el pie, antes de la apertura del Libro Diario.

SOBRE LA REFERENCIA CATASTRAL: La constancia de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

SOBRE EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA QUE PUEDA AFECTAR A LAS VIVIENDAS Y SUS ANEJOS:

De acuerdo con lo previsto por el Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, las segundas y sucesivas transmisiones inter vivos, gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial o realización patrimonial extrajudicial, de viviendas públicas y sus anejos y las transmisiones de viviendas y sus anejos ubicados en las áreas de necesidad de vivienda y adquiridos mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria o en un proceso de ejecución hipotecaria o procedimiento de venta extrajudicial en sede notarial con posterioridad al 21 de abril de 2005, estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto legal en favor de la Generalitat en los términos previstos por los artículos 1, 10 y disposiciones transitorias primera y segunda.

SOBRE LA SUJECCIÓN AL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO EN FAVOR DE LA GENERALITAT EN AREAS DE NECESIDAD DE VIVIENDA: De acuerdo con el artículo 10.1 del Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la

Comunidad Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto, la Generalitat es titular de los derechos de tanteo y retracto respecto de las transmisiones de viviendas y sus anejos que hubieren sido adquiridas mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria o en un proceso judicial de ejecución hipotecaria o en un procedimiento de venta extrajudicial en sede notarial ubicadas en los municipios incluidos en las áreas de necesidad de vivienda o, en su caso, en sus áreas de influencia

CON CARÁCTER MERAMENTE INFORMATIVO en aplicación de las DISPOSICIONES LEGALES que se indicarán, se hace constar:

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, se hace constar lo siguiente: **La demarcación hipotecaria de este Registro de la Propiedad comprende los Parajes Naturales de La Murta y La Casella, así como parte de la Zona Especial de Conservación y lugar de interés comunitario del curso medio y bajo del Júcar, la Zona Húmeda de la Marjal y Estany de la Ribera Sur del Xúquer, la Mircroreserva del Port de Tous, la Zona Especial de Conservación y lugar de interés comunitario de la Cova de les Meravelles y la Zona Especial de Conservación y lugar de interés comunitario de la Serra de Corbera**, lo que se advierte a los efectos oportunos y a fin de que se proceda por el interesado, en su caso, a la consulta con las autoridades ambientales competentes, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo antes citado.

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 29, apartado 11, de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y para el caso de que la finca objeto de la presente publicidad, linde con el dominio público viario estatal, **se advierte que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad**. Así como también la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana, en cuanto a carreteras autonómicas.

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, **los registradores no podrán practicar inmatriculaciones o inscripciones de fincas que estén afectas por la delimitación de una vía pecuaria**; y comunicarán a la Conselleria competente en materia de vías pecuarias los documentos que soliciten inscripción en cuanto las fincas colindantes en los mismos estén afectas total o parcialmente por una vía pecuaria.

- Y ello sin perjuicio de las demás limitaciones legales que resulten de aplicación.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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

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

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

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

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

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales, salvo en su caso, el suministro de la publicidad formal.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestorías/Asesorías, otros Registros, Notarios y Jueces, Administraciones Públicas.

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA DEL MAR LINARES FERNÁNDEZ registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALZIRA 2 a día once de abril del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 246073274D8C2388

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.).