



ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N°7 DE ALMERIA

CARRETERA DE RONDA, 120 - PLANTA 5ª, BLOQUE B. CIUDAD DE LA JUSTICIA.
SALA DE VISTAS: BLOQUE B - PLANTA BAJA - SALA NUM. 4.

Tifs: 600159142(T1-G9)-600159339 (G3-G4-G5)-600159141 (T6-T8)-600159338 (T2-T7)
Fax: 950204170

Email: JInstancia.7.Almeria.JUS@juntadeandalucia.es

NIG: 0401342120200008168

Procedimiento: Ejecución hipotecaria 960/2020. Negociado: G4

Sobre: finca registral 9393 de Fiñana, inscrita en el Registro de la Propiedad de Gergal, al tomo 1118, libro 149 y folio 9. Hipoteca inscripción 5ª ampliada por la 6ª

De: D/ña. BANKIA SA

Procurador/a Sr./a.: EVA MARIA GARCIA RECOVER

Letrado/a Sr./a.: ANA GUERRERO RODRIGUEZ

Contra D/ña.: MARIA DE LOS ANGELES PEREZ NIETO y JUAN FRANCISCO JIMENEZ HERNANDEZ

MANDAMIENTO REGISTRO CERTIFICACION CARGAS EJEC. HIPOTECARIA (ART. 688 LEC)

DON MIGUEL MARTÍNEZ MULERO, Letrado de la Administración de Justicia del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N°7 DE ALMERIA.

Al S. Registrador de la Propiedad de GERGAL, HAGO SABER: Que en dicho Juzgado se tramita proceso de ejecución hipotecaria Número 960/2020 por las normas establecidas en los artículos 681 y siguientes de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, a instancia de BANKIA SA, con DNI, A14010342 domiciliado en CL PINTOR SOROLLA 8 VALENCIA y representado por la Procuradora Sra García Recover frente a Dª MARIA DE LOS ANGELES PEREZ NIETO con NIF núm. 45600318N y D. JUAN FRANCISCO JIMENEZ HERNANDEZ con NIF núm. 45715593B con domicilio ambos a efectos de requerimientos y notificaciones en el de la finca hipotecada sito en CL LOS JUEGOS 9 FINANA ALMERIA sobre reclamación de una deuda con garantía hipotecaria, de cuantía, a fecha 15 de enero de 2020, de 103.967,20 € que se desglosa en 93.478,33 € de capital más 10.216,78 € de intereses remuneratorios vencidos más 272,09 € de intereses de demora, en el que se ha acordado dirigir a V.S. el presente, a fin de que expida y remita a este Juzgado certificación acreditativa de los siguientes extremos:

1º.-La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien hipotecado.

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

3º.-Que la hipoteca, INSCRIPCION 5ª MODIFICADA POR LA 6ª, a favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieran en el Registro.

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

“Finca registral nº 9393 inscrita en el Registro de la Propiedad de Gergal, al tomo 1118, libro 149 y folio 9.”

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GÉRGAL
Entrada N°: 1068 DE: 2.020

Asiento N°: 1565

Diario: 90

Fecha de Entrada: 04/12/2020 a las 13:00

Caducidad: 04/03/2021

GARCIA RECOVER
EVA MARIA -
75244569T

Firmado digitalmente por GARCIA RECOVER EJECUCIÓN DE CERTIFICACIÓN CONTINUADA

MARIA - 75244569T

Fecha: 2021.01.08 10:37:57

+01'00'

Retirado el:

Devuelto el:

Código Seguro de verificación: iJiNAH6y49bgtk65zMnTXg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MIGUEL MARTINEZ MULERO 01/12/2020 14:46:34	FECHA	01/12/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	1/2



iJiNAH6y49bgtk65zMnTXg==



ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

URBANA: VIVIENDA UNI FAMILIAR sita en calle Los Juegos, sin número, 'por donde tiene su entrada, en el término municipal de Fiñana. La vivienda tiene una superficie útil total de 221,41 m2 y una superficie construida de doscientos cincuenta y cinco metros, veinte decímetros cuadrados. La superficie total de la parcela es de doscientos veintiún metros con cuarenta decímetros cuadrados, con una superficie ocupada de ciento veintiséis metros, cuarenta decímetros cuadrados. La parte del solar no edificada se destina para ensanches. Se distribuye en PLANTA BAJA, con una superficie útil de ciento diez metros seis decímetros cuadrados, y una superficie construida de ciento veintiséis metros, cuarenta decímetros cuadrados. Se distribuye en almacén, garaje, escalera, aseo y porche. PLANTA PRIMERA, con una superficie útil de ciento once metros, treinta y cinco decímetros cuadrados, y una superficie construida de ciento veintiocho metros, ochenta decímetros cuadrados. Se distribuye en estar-comedor, cocina, despensa, lavadero, tres dormitorios, dos baños, pasillo, escalera y terrazas. Linda: frente, la calle de los Juegos; derecha entrando, con la finca segregada; izquierda entrando, don José Restoy Carvajal y don José Olivares Vargas y fondo, don Miguel Peral Peral y don Juan Rueda Cebrián."

Dado en ALMERIA, a treinta de noviembre de dos mil veinte

EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

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

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

Código Seguro de verificación: iJiNAH6y49bgtk65zMnTXg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MIGUEL MARTINEZ MULERO 01/12/2020 14:46:34	FECHA	01/12/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	2/2



iJiNAH6y49bgtk65zMnTXg==

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

ENCARNACIÓN SANDOVAL CARO

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GÉRGAL

SEBASTIAN PEREZ, 53
04550 - GÉRGAL (ALMERIA)
Teléfono: 950353020
Fax: 950353213

Correo electrónico: gergal@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

FRANCISCO CORDERO ABOGADOS SLP

con DNI/CIF: B04782066

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

.



C.S.V.:

204005272C535391

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **IDF04005000124363-040051184**

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



C.S.V.:

204005272C535391

ENCARNACION SANDOVAL CARO, Registradora Interina de la Propiedad de Gérgal, Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

CERTIFICA: Que visto lo solicitado en el precedente mandamiento expedido el treinta de noviembre del año dos mil veinte, por don Miguel Martínez Mulero, Letrado de la Administración de Justicia del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 7 DE ALMERIA 1°.- La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien hipotecado. 2°.- Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien hipotecado, en especial relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas. 3°.- Que la hipoteca a favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el Registro; según el asiento número 1565 del Diario 90, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo del Registro de la Propiedad de Gérgal a mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO: Que la descripción de la finca, **FINCA DE FIÑANA N°: 9393** IDUFIR: 04005000124363 tomada del Tomo: 1118 Libro: 149 Folio: 9 Inscripción: 4 Fecha: 24/10/2005, es como sigue: **URBANA:** VIVIENDA UNIFAMILIAR sita en calle Los Juegos, sin número, por donde tiene su entrada, en el término municipal de Fiñana. La vivienda tiene una superficie útil total de doscientos veintiún metros, cuarenta y un decímetros cuadrados, y una superficie construida de doscientos cincuenta y cinco metros, veinte decímetros cuadrados. La superficie total de la parcela es de doscientos veintiún metros con cuarenta decímetros cuadrados, con una superficie ocupada de ciento veintiséis metros, cuarenta decímetros cuadrados. La parte del solar no edificada se destina para ensanches. Se distribuye en PLANTA BAJA, con una superficie útil de ciento diez metros seis decímetros cuadrados, y una superficie construida de ciento veintiséis metros, cuarenta decímetros cuadrados. Se distribuye en almacén, garaje, escalera, aseo y porche. PLANTA PRIMERA, con una superficie útil de ciento once metros, treinta y cinco decímetros cuadrados, y una superficie construida de ciento veintiocho metros, ochenta decímetros cuadrados. Se distribuye en estar-comedor, cocina, despensa, lavadero, tres dormitorios, dos baños, pasillo, escalera y terrazas. Linda: frente, la calle de los Juegos; derecha entrando, con la finca segregada; izquierda entrando, don José Restoy Carvajal y don José Olivares Vargas; y fondo, don Miguel Peral Peral y don Juan Rueda Cebrián.

SEGUNDO: Que la finca que nos ocupa, **FINCA DE FIÑANA N°: 9393**, figura inscrita a favor de **JUAN FRANCISCO JIMENEZ HERNANDEZ**, con N.I.F. 45.715.593-B, mayor de edad, soltero con CARACTER PRIVATIVO, es titular del pleno dominio de una **mitad indivisa** de esta finca, según la inscripción número TRES, de fecha 1 de Diciembre de 2004, al folio NUEVE, del Libro CIENTO CUARENTA Y NUEVE del término municipal de Fiñana, Tomo MIL CIENTO DIECIOCHO del Archivo, y en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Fiñana, ante Don JAVIER GUTIERREZ DELGADO, con número de protocolo SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE, el 25 de Junio de 2004.



MARIA DE LOS ANGELES PEREZ NIETO, con N.I.F. 45.600.318-N, mayor de edad, soltera con CARACTER PRIVATIVO, es titular del pleno dominio de **una mitad indivisa** de esta finca, según la inscripción número TRES , de fecha 1 de Diciembre de 2004, al folio NUEVE, del Libro CIENTO CUARENTA Y NUEVE del término municipal de Fiñana, Tomo MIL CIENTO DIECIOCHO del Archivo, y en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Fiñana, ante Don JAVIER GUTIERREZ DELGADO, con número de protocolo SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE , el 25 de Junio de 2004.

JUAN FRANCISCO JIMENEZ HERNANDEZ, con N.I.F. 45.715.593-B, mayor de edad, con domicilio en Huéneja, Calle Barrichillo, SIETE , soltero con CARACTER PRIVATIVO, es titular del pleno dominio de **una mitad indivisa** de esta finca, según la inscripción número CUATRO , de fecha 24 de Octubre de 2005, al folio NUEVE , del Libro CIENTO CUARENTA Y NUEVE del término municipal de Fiñana, Tomo MIL CIENTO DIECIOCHO del Archivo, y en virtud de la escritura de Obra Nueva otorgada en Fiñana, ante el Notario de Serón doña Patricia María Valverde Muñoz, por imposibilidad Accidental de su compañero de Fiñana DON JAVIER GUTIERREZ DELGADO, con número de protocolo OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO , el 8 de Julio de 2005;subsanada mediante Diligencia de fecha veintisiete de septiembre de dos mil cinco .

MARIA DE LOS ANGELES PEREZ NIETO, con N.I.F. 45.600.318-N, mayor de edad, con domicilio en Fiñana, Calle Almeria, DOCE , soltera con CARACTER PRIVATIVO, es titular del pleno dominio de **una mitad indivisa** de esta finca, según la inscripción número CUATRO , de fecha 24 de Octubre de 2005, al folio NUEVE , del Libro CIENTO CUARENTA Y NUEVE del término municipal de Fiñana, Tomo MIL CIENTO DIECIOCHO del Archivo, y en virtud de la escritura de Obra Nueva otorgada en Fiñana, ante el Notario de Serón doña Patricia María Valverde Muñoz, por imposibilidad Accidental de su compañero de Fiñana DON JAVIER GUTIERREZ DELGADO, con número de protocolo OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO , el 8 de Julio de 2005;subsanada mediante Diligencia de fecha veintisiete de septiembre de dos mil cinco

TERCERO: Que la finca de que se trata, **FINCA DE FIÑANA N°: 9393**, aparecen gravadas con las siguientes **CARGAS**:

A - HIPOTECA:

Según la Inscripción 5ª, de fecha 24 de Octubre de 2005, al folio 10, del Libro 149, Tomo 1118, del término municipal de Fiñana y en virtud de la escritura de Hipoteca otorgada en Fiñana, ante el Notario de Serón doña Patricia María Valverde Muñoz, sustituta por imposibilidad accidental de su compañero de Fiñana DON JAVIER GUTIERREZ DELGADO, con número de protocolo 856, el 8 de Julio de 2005.La totalidad de esta finca propiedad de Juan Francisco Jiménez Hernández y de Maria de los Angeles Perez Nieto, de por mitad proindiviso y los extremos contenidos en el asiento respectivo que conforme al artículo 130 de la Ley Hipotecaria son la base del procedimiento de ejecución

anterior según traslado literal del asiento: "URBANA: Descrita en la inscripción anterior. Valor no consta. **CARGAS:** Gravada con las notas de afección puestas al margen de las inscripciones 2ª, 3ª y 4ª. Sin arrendar. DON JUAN FRANCISCO JIMENEZ HERNANDEZ, mayor de edad, soltero, vecino de Hueneja, Granada, con domicilio en calle Barrichillo, 7, con N.I.F. 45.715.593-B, y DOÑA MARIA DE LOS ANGELES PEREZ NIETO, mayor de edad, soltera, vecina de Fiñana, con domicilio en calle Almería, 12, con N.I.F. 45.600.318-N, son dueños de esta finca por compra y declaración de obra nueva según la inscripción anterior. De la escritura de hipoteca otorgada en Fiñana el ocho de julio del año dos mil cinco, ante el Notario de Serón doña Patricia María Valverde Muñoz, sustituta por imposibilidad accidental de su compañero de Fiñana don Javier Gutiérrez Delgado, número 856 de protocolo, resulta: I.- Que CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA, Institución económico-social calificada de beneficencia particular, con C.I.F. número G18000802, que ejerce sus funciones y operaciones propias, en virtud de lo establecido por el Estatuto de las Cajas de Ahorro Popular promulgado por Decreto de 14 de marzo de 1.933, y Real Decreto 2290/1977, de 27 de agosto de 1.977. Su denominación actual resulta de la escritura de fusión por absorción, autorizada ante el Notario don Julián Peinado Ruano, en Granada, el día 21 de enero de 1.991, número 139 de protocolo, y de los Estatutos incorporados a la misma, aprobados con fecha 20 de diciembre de 1.990, por la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, donde consta la actual denominación, inscrita en el Registro correspondiente el día catorce de enero de mil novecientos cuarenta y uno, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Granada al tomo 381, folio 1, hoja número GR-806, inscripción 1ª, con fecha cinco de marzo de mil novecientos noventa y uno, representada dicha entidad por don Víctor Manuel Pérez Gómez, mayor de edad, vecina de Granada, con domicilio a estos efectos en Carretera de Armilla, sin número, con N.I.F. número 44.254.824-H, en virtud de escritura de poder otorgada el veintiuno de diciembre de dos mil, ante el Notario don Julián Peinado Ruano, número 3.996 de protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Granada, al tomo 823, folio 66, hoja número GR-806, inscripción 251ª; dicha entidad manifiesta por medio de su representante, que DON JUAN FRANCISCO JIMENEZ HERNANDEZ Y DOÑA MARIA DE LOS ANGELES PEREZ NIETO, en adelante parte prestataria, solicitaron de la misma un préstamo para financiación a la construcción de vivienda, préstamo que les ha sido concedido con cargo a los fondos destinados a financiar este tipo de actuaciones. II.- DON JUAN FRANCISCO JIMENEZ HERNANDEZ Y DOÑA MARIA DE LOS ANGELES PEREZ NIETO, son dueños de esta finca, sobre la que se constituirá hipoteca voluntaria en garantía de la devolución del préstamo. III.- Se prevé en el presente instrumento la posibilidad de que los adquirentes de la finca a que se refiere esta escritura se subroguen en la parte del préstamo e hipoteca en la que, de conformidad con la misma, resulte gravada la finca adquirida. La subrogación en el préstamo, que habrá de ser aceptada por la Caja, se efectuará contra presentación de: 1º) fotocopia de escritura pública, en la que el comprador acepte todas las condiciones que se establecen en la presente escritura de préstamo hipotecario; 2º) fotocopia de última declaración de la renta que acredite la capacidad de pago del nuevo titular de la finca; 3º) número de cuenta, abierta necesariamente en alguna de las sucursales de la Caja General de Ahorros de Granada, donde se comprometa a mantener saldo suficiente para adeudar los



restantes vencimientos. Se entenderá que la Caja ha aceptado la subrogación no sólo en la responsabilidades derivadas de la hipoteca sino también en la obligación personal con ella garantizada, a partir del cambio de titularidad en la emisión de recibos del préstamo; lo cual tendrá lugar en el vencimiento siguiente a aquel en que se efectúe la presentación de los documentos que la posibiliten. IV.- Ambas partes llevan a efecto la operación con arreglo a las siguientes **ESTIPULACIONES: PRIMERA.- CLAUSULAS FINANCIERAS.- A).- Importe del préstamo.-** La Caja General de Ahorros de Granada concede a DON JUAN FRANCISCO JIMENEZ HERNANDEZ Y DOÑA MARIA DE LOS ANGELES PEREZ NIETO, un préstamo por importe de **NOVENTA MIL EUROS** que la parte prestataria confiesa haber recibido a su satisfacción, obligándose a devolverlo y a satisfacer los intereses y comisiones pactados, con garantía de la hipoteca que en este acto consiente todo ello en el modo y condiciones que se estipulan en la presente escritura. **C).- Duración del préstamo y Amortización. A).-** El PLAZO de devolución de este préstamo será de trescientos setenta y dos meses y veintitrés días, y empezará a contarse a partir del día ocho de julio de dos mil cinco. Con fecha treinta y uno de julio de dos mil cinco se emitirá un recibo especial comprensivo solo de intereses por el período comprendido entre la fecha de la disposición y la fecha indicada, desde la que se inicia un período completo según se indica a continuación. Este plazo constará de dos períodos: a.1) Período de CARENCIA: tendrá una duración máxima de doce meses. Durante la carencia la parte prestataria abonará a la Caja con periodicidad SEMESTRAL el interés pactado, se calculará sobre el capital del préstamo, minorado en el importe correspondiente del saldo que en cada momento presente la cuenta especial. a.2) Período de amortización: El préstamo se amortizará en trescientas sesenta cuotas constantes comprensivas de capital e intereses, con periodicidad mensual. El reembolso anticipado se podrá realizar, previo a la Caja, con un mes de antelación como mínimo, siempre que su importe sea superior a tres cuotas. B) El pago de las cuotas resultantes, a tenor de lo establecido en el párrafo anterior, se efectuará mediante cargo en la cuenta corriente que los prestatarios deberán mantener con la Caja durante toda la vida del préstamo y en la que se compromete a mantener el saldo suficiente para adeudar los distintos vencimientos. C) La parte prestataria tiene la facultad previo aviso a la Caja con un mes de antelación como mínimo, de reembolsar anticipadamente el préstamo, abonando a la Caja de una sola vez el total capital pendiente de amortizar y cualquier otra cantidad que resulte a favor de aquella, cesando el devengo de intereses desde la fecha del reembolso, efectuándose un ajuste de la cuota si se trata de una entrega parcial. La Caja se reserva la facultad de no admitir reembolso anticipados parciales, si su importe es inferior a tres cuotas de amortización. D).- **Intereses ordinarios:** A efectos del tipo de interés aplicable al capital prestado, el plazo total de devolución del préstamo se dividirá en dos fracciones temporales: Durante la primera fracción, que tendrá un plazo de duración máxima hasta el treinta de junio de dos mil seis, el tipo de interés nominal anual será del TRES POR CIENTO fijo en invariable. Durante la segunda fracción temporal, que corresponderá el resto del plazo del préstamo, el interés aplicable será variable, al alza o a la baja, fijándose como referencia el TIPO MEDIO PUBLICADO EN EL B.O.E. POR EL BANCO DE ESPAÑA, AL QUE SE OFREZCAN DEPOSITOS INTERBANCARIOS EN EUROS A PLAZOS DE UN AÑO, (EURIBOR) BOE. A dicho referencial, sin efectuar conversión alguna,



se le añadirá un margen diferencial de un puntos, sin redondeo. La modificación del tipo de interés pactado, se efectuará, en su caso, por periodos vencidos de doce meses, a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura y solo será aplicable cuando la variación entre el tipo de interés del préstamo, vigente en dicha fecha, y el resultante de aplicar las normas anteriores sea igual o superior a cero puntos. Para el supuesto de no publicación del tipo de referencia antes citado, se tomará el último de los publicados por el mismo Organismo de dicho referencial, caso de desaparición se aplicará el tipo de referencia que lo sustituya oficialmente y, caso de suspender su publicación por plazo superior a un año sin ser sustituido, el último que se haya publicado por la Confederación Española de Cajas de Ahorros, como tipo de referencia de CECA para operaciones de activo. En cualquiera de estos supuestos el procedimiento para su aplicación será el mismo que se ha indicado en los párrafos anteriores. La Caja General de Ahorros de Granada comunicará a la parte prestataria la variación del tipo de interés, por correo, al día siguiente del vencimiento de cada período de revisión, salvo en el supuesto de que el índice referencial figure entre los recomendados por el Banco de España, para este tipo de operaciones, en este caso, la Caja quedará eximida de tal obligación. La variación de intereses se aplicará de forma automática una vez transcurrido el plazo de quince días contados a partir de la fecha de revisión sin que la parte prestataria haya manifestado oposición alguna en contrario. La parte prestataria, en caso de oposición, tendrá derecho dentro del citado plazo de quince días, a la cancelación de la operación al tipo vigente anterior a la variación operada. En cualquier caso, la Caja tendrá derecho a exigir y la parte prestataria vendrá obligada a satisfacer intereses, como mínimo, al tipo del tres por ciento nominal anual, y como máximo al tipo de catorce por ciento nominal anual, cualquiera que sea la variación que se produzca. **CALCULO DE INTERESES:** El cálculo de intereses se aplicará al importe del préstamo sobre el que el prestatario tenga libre disposición. El interés se devengará desde la fecha de la primera disposición de la cuenta especial y se liquidará por periodos vencidos. El cálculo de intereses se efectuará aplicando el tipo de interés anual nominal sobre el capital pendiente de pago teórico en el momento del devengo de aquellos. Se entiende por capital pendiente de pago teórico el previsto inicialmente en el planteamiento de la operación para cada momento de su vigencia, o el previsto al inicio de cada período de revisión de interés, en el supuesto de que se hayan satisfecho puntualmente los vencimientos que hayan transcurrido. El cómputo del tiempo de devengo de intereses se realizará por año civil, utilizando como base de liquidación el año comercial de trescientos sesenta días. La Caja comunicará a la parte prestataria la variación del tipo de interés, por correo, al día siguiente del vencimiento de cada período de revisión, salvo en el supuesto de que el índice referencial figure entre los recomendados por el Banco de España, para este tipo de operaciones, en este caso, la Caja quedará eximida de tal obligación. La variación de intereses se aplicará automáticamente una vez transcurrido el plazo de quince días contados a partir de la fecha de revisión sin que la parte prestataria haya manifestado oposición alguna en contrario. La parte prestataria, en caso de oposición, tendrá derecho dentro del citado plazo de quince días, a la cancelación de la operación al tipo vigente anterior a la variación operada. **F.- Cálculo de la cuota y tipo de interés anual equivalente.** El importe de la primera cuota



asciende a la cantidad de trescientos ochenta y un euros con cincuenta y ocho céntimos. Dicha cuota será válida hasta la próxima revisión del tipo de interés. La cuota periódica a pagar comprende capital e intereses. **H.- Intereses de demora:** En el caso de demora, sobre las cantidades vencidas y no pagadas y por el tiempo de demora, se aplicará el tipo de interés resultante de incrementar en **SEIS PUNTOS** porcentuales, el tipo de interés nominal ordinario vigente en el momento de vencimiento de los recibos. El cómputo del tiempo de devengo de intereses de demora se realizará en la misma forma descrita en el apartado D) anterior, para el cálculo de intereses ordinarios. **I.- Causas de vencimiento anticipado:** No obstante los plazos fijados de amortización se considerarán vencidos dichos plazos y obligada la parte prestataria a satisfacer inmediatamente las cantidades adeudadas a la Caja, si se produce cualquiera de las circunstancias siguientes: 3ª.- La demora en el pago de cualquiera de los plazos de amortización, de los intereses, de las primas de seguro, o de las contribuciones e impuestos que graven la finca. 4ª).- El arrendamiento por plazo superior a dos años o por una renta anual que capitalizada al **SEIS POR CIENTO**, no cubra la responsabilidad total asegurada, mientras se halle vigente el préstamo, sin previo consentimiento de la Entidad Acreedora. **TERCERA.- Constitución de hipoteca, y aceptación.-** En garantía del capital prestado; sus intereses remuneratorios de dos anualidades, hasta un máximo del **catorce por ciento anual**; de una cantidad equivalente a tres anualidades de intereses remuneratorios, al mismo tipo interés máximo, para intereses de demora; de las costas, gastos y perjuicios, en caso de incumplimiento, hasta una cantidad máxima igual al **veinte por ciento** del capital prestado; y sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada de la parte deudora que establece el artículo 1.911 del Código Civil, la parte prestataria constituye **HIPOTECA VOLUNTARIA** a favor de la Caja General de Ahorros de Granada, cuyo representante aquí compareciente la ACEPTA, sobre esta finca. Por pacto, esta hipoteca se extiende a los objetos muebles, frutos y rentas a que se refiere el artículo 111 de la Ley Hipotecaria, a lo construido, y a lo que se construya en lo sucesivo sobre lo hipotecado, y se faculta a la Entidad acreedora para pedir la administración y posesión interina de lo hipotecado en caso de vencimiento o impago de la deuda. **CUARTA.- Acciones judiciales y Gestor.- 1º.-** Producido el vencimiento del préstamo por cualquier causa, se faculta desde este momento a la Caja General de Ahorros de Granada para reclamar el total o la parte pendiente de las cantidades aseguradas en concepto de principal, intereses devengados y no pagados y los gastos y costas, ejercitando a su plena elección, la acción declarativa, la acción ejecutiva ordinaria o el procedimiento especial sobre bienes hipotecados previstos en el artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para el caso de que se inicie cualquier tipo de procedimiento judicial previsto en la vigente legislación procesal en reclamación o ejecución de la hipoteca que por el presente instrumento se constituye, se confiere a la Entidad acreedora la administración y posesión interina del bien hipotecado para el caso de que ésta así lo solicite, con expresa facultad para administrarlo y aplicar sus frutos y rentas al pago de costas, intereses y capital del préstamo, cantidades anticipadas por la Entidad acreedora y sus intereses al pago de los gastos de conservación y explotación de la finca o fincas, incluidos los honorarios de administración correspondientes, sin perjuicio de continuar el procedimiento



judicial establecido en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento. Aun cuando la cantidad prestada es líquida desde la formalización de la presente operación, las partes pactan que, para caso de ejecución, la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por la Caja en la forma convenida en el presente otorgamiento y acreditada mediante certificación librada por la misma e intervenida por fedatario público, sin que ello suponga alteración alguna de la naturaleza del préstamo ni de la consiguiente preferencia de cobro que conlleva. Para el caso de ejecución de la hipoteca: 1.- Las partes valoran lo hipotecado en el duplo de la cantidad asignada por capital en la escritura que motiva este asiento; 2.- Los prestatarios y los hipotecantes señalan como domicilio para notificaciones y requerimientos la finca hipotecada. 2ª.- Sin perjuicio de las acciones judiciales previstas a elección de la Caja, las partes convienen expresamente, de acuerdo con la Ley, la posibilidad de venta extrajudicial de la finca hipotecada con arreglo al artículo 1.858 del Código Civil. La venta extrajudicial se efectuará por Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento hipotecario. Para este supuesto las partes pactan: 1.- Valoran lo hipotecado en el duplo de la cantidad asignada por capital en la escritura que motiva ese asiento. 2.- Señalan como domicilio para notificaciones y requerimientos la finca hipotecada. 3.- Designan como mandatario para que represente a la parte hipotecante, en su día, en la venta de la finca, a la Caja en la persona de cualquiera de sus apoderados facultados por ella para otorgar escrituras de compraventa. En su virtud inscribo a favor de **CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA**, su derecho real de hipoteca bilateral del pleno dominio de esta finca. Así resulta de una primera copia de la escritura de hipoteca reseñada, que fue presentada en este Registro a las once horas y diez minutos del día veinte de Octubre del año dos mil cinco, según el asiento 2052 del diario 77. Pagado el Impuesto se archiva carta de pago. Gérgal a veinticuatro de octubre del año dos mil cinco."

B- NOVACION Y AMPLIACION

Modificada y ampliada la hipoteca de la inscripción quinta, por escritura de modificación mediante escritura autorizada el 18 de septiembre de 2.013, ante la Notario de Fiñana doña Sofia Esteban Campos, número 719 de protocolo, que causó la inscripción 6ª, de fecha 24 de octubre de 2.013. Siendo su inserción literal la siguiente: **URBANA**: Descrita en la inscripción cuarta. Valor no consta. **CARGAS**: Gravada con la hipoteca objeto de la inscripción 5ª, que se modifica por la presente. Sin arrendar. DOÑA MARIA DE LOS ANGELES PEREZ NIETO, mayor de edad, soltera, vecina de Fiñana, con domicilio en calle Juegos, 9, con N.I.F. número 45.600.318-N, y DON JUAN FRANCISCO JIMENEZ HERNANDEZ, mayor de edad, soltero, vecino de Fiñana, con domicilio en calle Juegos, 9, con N.I.F. número 45.715.593-B, son dueños de esta finca por compra y declaración de obra nueva en construcción y posterior finalización según las inscripciones tercera, cuarta y nota al margen de la cuarta. Y ahora **EXPONEN I**. Que mediante escritura otorgada en Fiñana, el ocho de julio de dos mil cinco, ante la Notario de Serón doña Patricia María Valverde Muñoz, sustituta por



imposibilidad accidental de su compañero de Fiñana don Javier Gutiérrez Delgado, número 856 de su protocolo, CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA, hoy **BANCO MARE NOSTRUM, S.A.**, en adelante "BMN" y/o la "ENTIDAD"), domiciliada en Madrid, calle Alcalá, número 28, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Antonio Morenés Giles, el día veintidós de diciembre de dos mil diez, con el número 1.645 de su protocolo, y que figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 28.378, folio 1, sección 8, hoja M-511037, inscripción 1ª, y C.I.F. número A86104189, y en el Registro Administrativo de Bancos y Banqueros del Banco de España con el número 0487. "BANCO MARE NOSTRUM, S.A.", es la Sociedad Central del Sistema Institucional de Protección (SIP), constituido con fecha uno de julio de dos mil diez, ante el Notario de Madrid, don Antonio Morenés Giles, con el número 793 de su protocolo, al que se adhirió el propio Banco el día 22 de Diciembre de 2010, al amparo de la letra d) del número 3, del artículo 8, de la Ley 13/1985, de 25 de Mayo, de coeficientes de inversión, recursos propios y obligaciones de información de los intermediarios financieros, según la redacción dada a la misma por el Real Decreto Ley 11/2010, de 9 de Julio. Dicho SIP está integrado por las Cajas de Ahorros siguientes: "CAJA DE AHORROS DE MURCIA", "CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES", "CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA" y "CAIXA DE BALEARS" SA NOSTRA, al que se adhirió "BANCO MARE NOSTRUM, S.A." en la fecha indicada. Mediante escritura otorgada el día catorce de septiembre de dos mil once, ante el Notario de Madrid, don Antonio Morenés Giles, con el número 1.119 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid (en lo sucesivo la "Escritura de Segregación"), las CAJAS segregaron el conjunto de sus elementos patrimoniales y accesorios que componían su negocio financiero y lo traspasaron en bloque, por sucesión universal, a la entidad "BANCO MARE NOSTRUM, S.A.", quién a resultas de dicha segregación ha sucedido y se ha subrogado con carácter universal en todos los derechos y obligaciones que correspondían a las CAJAS frente a terceros por razón del negocio financiero. En la referida Escritura de Segregación además se asumieron por el BMN, como propios, los apoderamientos otorgados por las CAJAS a favor de los distintos apoderados, dándoles plena vigencia y la misma extensión con la que fueron conferidos por las CAJAS para poder actuar en representación del BMN, en tanto no fueren expresamente revocados o sustituidos; representada por **don Sergio Ricardo Estepa Martín**, mayor de edad, casado, vecino de Hueneja, Granada, con domicilio en calle Granada, 5, con N.I.F. número 44.258.851 C, cuyas facultades, suficientes a juicio del Notario autorizante, resultan de escritura de poder otorgado en Madrid, el día veintiuno de junio de dos mil once, ante el Notario Don Antonio Morenés Giles, con el número 785 de su protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 28.378, Libro 0, Sección 8 Folio 45, Hoja M 511037, Inscripción 19ª, concedió a los comparecientes, por el concepto en que intervienen, un préstamo hipotecario por un importe de **NOVENTA MIL EUROS** de principal, con las demás cláusulas y condiciones que constan en la citada escritura y que las partes comparecientes declaran conocer y tener por plenamente conformes. A fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el citado préstamo, los comparecientes, por el concepto en que intervienen, constituyeron a favor de la Entidad una hipoteca sobre la finca de este número. **II.** El capital pendiente de amortización del citado préstamo hipotecario concedido por la Entidad, tras el pago del último recibo



efectivamente pagado correspondiente al día **treinta y uno de agosto de dos mil trece asciende a SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS**. III. Que la parte prestataria declara que la finca sobre la que se formaliza el derecho real de hipoteca que garantiza el presente préstamo constituye o va a constituir su vivienda habitual. IV. Que la parte prestataria se dirigió a la Entidad solicitando, en virtud de lo previsto en la Ley 2/94 de 30 de marzo, novación modificativa del préstamo citado, consistente, entre otras modificaciones, en la introducción de un periodo de carencia de amortización de capital e intereses, con ampliación del principal del préstamo, la modificación del plazo de duración del préstamo y la modificación del tipo de interés, en las condiciones que se detallan en esta escritura, reconociendo que lo acordado comporta una mejoría sobre las condiciones anteriores. V. Por lo que, previos los trámites pertinentes, las partes acordaron la novación modificativa del mismo en la forma y condiciones previstas en la referida Ley, con arreglo a las siguientes: **ESTIPULACIONES PRIMERA. SALDO PENDIENTE DE AMORTIZACIÓN**. El principal pendiente de amortizar del préstamo, tras el pago del último recibo efectivamente pagado correspondiente al día treinta y uno de agosto de dos mil trece, asciende a **SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS**. **SEGUNDA. NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO**. El capital del que en lo sucesivo pueda disponer el prestatario así como la amortización del mismo, y la forma de liquidación y pago de los intereses que devengue el capital prestado pendiente de amortizar se realizarán conforme a lo establecido en los párrafos y estipulaciones que siguen, no pudiendo, por tanto, existir disposiciones de capital diferentes a las previstas y a los fines establecidos en la presente escritura. (I) Ampliación de capital y de responsabilidad hipotecaria El principal del préstamo inicialmente pactado se amplía en la cantidad de **DIEZ MIL SEISCIENTOS EUROS**, de forma que, habida cuenta que el capital pendiente de amortización del préstamo con anterioridad a este acto era de **SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS**, tras la presente ampliación, el nuevo capital pendiente de amortización a partir del otorgamiento del título será de **OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS**. El importe objeto de ampliación queda abonado en una cuenta especial contable únicamente disponible por parte del prestatario, cuando se cumpla la condición suspensiva pactada en este documento. El capital prestado, tras la ampliación ahora pactada, en unión de sus intereses, se satisfará a la Entidad en condiciones pactadas en la escritura pública de préstamo objeto de novación con las modificaciones introducidas en el presente protocolo. Como consecuencia de la carencia que más adelante se acordará, los intereses que devengue el capital objeto de carencia se devengarán, liquidarán y pagarán una vez finalizado el periodo de carencia, siendo calculados al tipo de interés fijo que se acordará en esta escritura, por cuya razón también SE AMPLÍA EL CAPITAL DEL PRÉSTAMO en la cantidad de **SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON TRES CÉNTIMOS**, que será disponible al finalizar el periodo de carencia, coincidiendo dicho importe con los intereses del periodo de carencia, siendo objeto igualmente de ampliación los demás conceptos garantizados. A efectos de retener y aplicar el capital disponible al finalizar el periodo de carencia al pago de los intereses devengados durante dicho periodo, queda facultada la Entidad de forma expresa e irrevocable. La presente ampliación de



préstamo devenga en favor de la Entidad y a cargo de la parte Prestataria, quien autoriza el adeudo en su cuenta, una Comisión en concepto de Apertura por la ampliación del uno por ciento, calculada sobre el principal objeto de la ampliación, con un importe mínimo de doscientos cincuenta euros. Dicha comisión se liquida y percibe por la Entidad por una sola vez y en esta misma fecha. De conformidad con lo anterior y sin perjuicio de su responsabilidad personal, solidaria e ilimitada, la parte Prestataria, constituida por los señores don Juan Francisco Jimenez Hernández y doña María de los Angeles Pérez Nieto, conjunta y solidariamente, en su caso, de conformidad con el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, constituye hipoteca a favor de la Entidad, que acepta, en función de los importes ampliados, sobre la finca registral anteriormente descrita y, en su caso, modifica y amplía la responsabilidad hipotecaria inicialmente atribuida a dicha registral no sólo por principal, sino también por intereses ordinarios, de demora, por costas y gastos y, en su caso, por el resto de conceptos, pasando a ser la total responsabilidad hipotecaria por la que responderá la misma, desde ahora, la detallada en los apartados siguientes:

A) Ampliación de responsabilidad hipotecaria por la ampliación del principal

A.1. Como consecuencia de la disposición de capital prevista al finalizar el periodo de carencia, se amplían los conceptos de la siguiente manera: Respecto de la finca de este número: Para principal, **SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON TRES CÉNTIMOS**; Para costas y gastos, **MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS**; Para intereses remuneratorios, **DOS MIL SESENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS**; Para intereses de demora, **TRES MIL NOVENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS**. Total responsabilidad asignada a la finca indicada por la ampliación operada por la disposición de capital prevista al finalizar el periodo de carencia, **CATORCE MIL CUATRO EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS**.

A.2. Como consecuencia de la ampliación del capital por la disposición de capital realizada por el prestatario en este acto, se amplían los conceptos de la siguiente manera: Respecto de la finca de este número: para principal, **DIEZ MIL SEISCIENTOS EUROS**; para costas y gastos, **DOS MIL CIENTO VEINTE EUROS**; para intereses remuneratorios, **DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS**, para intereses de demora, **CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS**; total responsabilidad asignada a la finca indicada por la ampliación de capital por la disposición de capital realizada por el prestatario en este acto, **VEINTE MIL CIENTO CUARENTA EUROS**.

A.3. Dichas ampliaciones totalizan las siguientes cifras por los siguientes conceptos: Respecto de la finca de este número: Se amplía el principal en **DIECISIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON TRES CÉNTIMOS**; Para costas y gastos, **TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS**; Para intereses remuneratorios, **CINCO MIL TREINTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS**; Para intereses de demora, **SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS**; Total responsabilidad asignada a la finca indicada por las dos ampliaciones operadas, **TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS**.

B) Responsabilidad tras la ampliación del principal. Como consecuencia de la ampliación y demás conceptos citados, la finca hipotecada queda respondiendo de las cantidades que se indican en el acta de inscripción. Valoración de la finca Las partes No modifican y se reiteran en este acto, y a los efectos oportunos, en el último Valor de Tasación a efectos de Subasta que se halle inscrito en el



Registro de la Propiedad con relación a la finca hipotecada y por razón del préstamo objeto de la presente novación. Me requieren los comparecientes para incorporar el certificado de tasación, que según manifiesta el apoderado de la Entidad acreedora fue el que se utilizó para la tasación de la finca en la constitución de la hipoteca. Advierto de su actual falta de vigencia. C) A efectos fiscales se hace constar: Que como consecuencia de la ampliación citada, la responsabilidad hipotecaria se amplía, por todos los conceptos, en un importe total de **TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS**. Respecto a esta cantidad la parte prestataria manifiesta, como obligada al pago, que practicará la autoliquidación fiscal correspondiente. Los prestatarios autorizan expresa e irrevocablemente a la Entidad para adeudar, en la cuenta especial contable donde se ha abonado la presente ampliación, cualquier plazo vencido y no satisfecho, ya sea por intereses o capital, con cargo a cualesquiera cuentas, libretas de cualquier tipo o depósitos de efectivo, valores, valores de rescate de seguro y otros títulos de los que fueren titulares unipersonal o con terceras personas, conjunta o indistintamente. (II) Periodo de carencia Se introduce un periodo de carencia de amortización de capital e intereses de 30 meses respecto a la cantidad por capital de **CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS UN EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS**, mientras que respecto a la cantidad por capital de **TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON UN CÉNTIMO**, éste se seguirá amortizando en unión de los intereses que ese capital devengue mediante cuotas mensuales constantes de capital e intereses, en las fechas de pago previstas en la escritura de concesión del préstamo, así como, en su caso, las contempladas en posteriores modificaciones y las derivadas de la presente escritura. El periodo de carencia citado empieza el día **treinta y uno de agosto de dos mil trece y finaliza el día veintiocho de febrero de dos mil dieciseis**, ambos inclusive, y comprende las cuotas entre el **treinta de septiembre de dos mil trece la primera y el veintinueve de febrero de dos mil dieciséis** la última. (III) Plazo Una vez finalizado el periodo de carencia, sin que se haya producido el vencimiento anticipado, el capital pendiente de amortizar, en unión de sus intereses, se satisfará a la Entidad en **trescientas ochenta y nueve cuotas** constantes de capital e intereses, como consecuencia de la ampliación del plazo de **ciento cuarenta y cuatro meses**, pagaderas por meses vencidos, siendo la fecha del próximo pago el día **veintinueve de marzo de dos mil dieciseis y la del último vencimiento el día treinta y uno de julio de dos mil cuarenta y ocho**. Dichas cuotas variarán, en su caso, como consecuencia de la revisión del tipo de interés o si se liquidara un periodo de tiempo diferente al que resulte de la periodicidad citada. (IV) **Modificación del tipo de interés**. Se modifica el tipo de interés nominal anual aplicable durante el periodo de carencia citado a la totalidad del capital prestado pendiente de devolver, el cual, desde la fecha citada de inicio de la carencia, que corresponde con el día treinta y uno de agosto de dos mil trece y hasta su finalización, que corresponde con el día veintiocho de febrero de dos mil dieciseis, ambos inclusive, comprendiendo las cuotas entre el **treinta de septiembre de dos mil trece la primera y el veintinueve de febrero de dos mil dieciseis** la última, será del **cinco con quinientos por ciento**. Coincidiendo con la fecha de la última cuota o liquidación del periodo de carencia citado, se iniciará una segunda fase de interés que comprende el resto del plazo de la operación, la cual se subdivide



en periodos de interés fijo sucesivos de **un año de duración** cada uno de ellos, a excepción, en su caso, del último, cuya duración será igual al tiempo que quede desde la última revisión hasta el vencimiento final de la operación. El tipo de interés que se aplicará a cada uno de los periodos de interés que comprenden la segunda fase será el que resulte de la revisión en la forma y con los efectos previstos en la cláusula de **REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS**. del presente documento. A efectos informativos, se hace constar que el tipo de interés efectivo anual pospagable o **Tasa Anual Equivalente (T.A.E. Variable)** es **del cuatro con ochocientos treinta y tres por ciento**. La T.A.E. Variable indicada tiene carácter informativo, se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían, por tanto esta T.A.E. Variable variará con las revisiones del tipo de interés. Dicha T.A.E. Variable se ha obtenido de conformidad con al artículo 31 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, publicada en el BOE del día 29 de octubre de 2.011 y normativa complementaria. La Entidad reflejará, en su caso, en el cálculo de la T.A.E. Variable las liquidaciones que se practiquen, el tipo de interés mínimo y/o máximo pactado y el coste efectivo remanente. Asimismo, se ha tenido en cuenta, para el cálculo del T.A.E. Variable todos los gastos, las comisiones, los impuestos y demás gastos a cargo del Prestatario como contraprestación al préstamo recibido conocidos por la Entidad. A estos efectos, no se han tenido en cuenta, las comisiones y gastos que puedan evitarse por el Prestatario en uso de las facultades derivadas del préstamo, así como tampoco los gastos a abonar a terceros, en particular los gastos notariales, ni los correspondientes a pólizas de seguros u otras garantías que no hayan condicionado la obtención de la presente operación. **(V) Revisión del tipo de interés.** Se acuerda que el tipo de interés aplicable al préstamo será variable y se revisará con una periodicidad anual, a partir de la fecha de próxima revisión, que queda establecida en el día **veintinueve de febrero de dos mil dieciseis**, a cuyo fin las partes modifican el pacto de REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS de la escritura de préstamo hipotecario descrita en el Antecedente I de este documento o, caso de no existir, lo incorporan, pacto el cual, en lo sucesivo, tendrá la redacción del contenido literal siguiente: **REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS**. Cuando corresponda la revisión del tipo de interés, el tipo de interés nominal aplicable al préstamo para cada uno de los periodos de interés se determinará de conformidad con el sistema siguiente: Índice referencial principal: El tipo de interés nominal anual será revisado cada período de interés, tomando como tipo la referencia interbancaria a un año (**EURIBOR**), publicada en el Boletín Oficial del Estado, la cual consiste en la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósitos en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación. Índice referencial sustitutivo: Si por cualquier circunstancia se dejara de publicar el índice de referencia citado, y en tanto no cesen las causas de tal falta de publicación, se utilizará con carácter subsidiario el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años del conjunto de entidades (**IRPH conjunto de entidades**), definido 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 por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario en el mes a que se refiere el índice. Dicho índice, igualmente se elabora y publica mensualmente por el Banco de España en el B.O.E. En caso de tener que aplicarse el tipo sustitutivo, este se mantendrá vigente hasta que se disponga del Índice de referencia interbancario a un año (**EURIBOR**) nuevamente publicado. Asimismo, en el supuesto de no publicación del tipo sustitutivo, a cada uno de los períodos de interés siguientes se aplicará el último tipo de interés vigente, el cual se mantendrá fijo hasta que, a tenor de lo pactado, sea factible su variación. Determinación del índice: Para determinar el tipo de interés nominal anual que será de aplicación a cada período de interés sucesivo se tomará como base, de los señalados en los apartados anteriores, el tipo publicado como T.A.E. sin conversión alguna, y que se corresponda con el del segundo mes inmediatamente precedente a aquel en que se deba iniciar un nuevo periodo de interés. La revisión sólo afectará a las liquidaciones del periodo de interés siguiente a la fecha de revisión. Margen a adicionar al índice de referencia: En el supuesto que el Índice de referencia sea el Índice interbancario a un año (**EURIBOR**), el nominal publicado más el margen de **tres con novecientos cincuenta puntos porcentuales** será el tipo de interés nominal aplicable al préstamo. Si se tratara del IRPH conjunto de entidades, el margen a añadir al tipo publicado como T.A.E., sin conversión alguna a nominal, será de **cero con doscientos puntos porcentuales**. En el caso de que hubiera de liquidarse un periodo de tiempo en el que, conforme a lo establecido en esta cláusula, procediera la aplicación de dos tipos de interés distintos, se liquidará todo el periodo al tipo de interés que resulte después de haberse producido la modificación, según los términos anteriormente expresados. La Entidad, atendiendo a la situación del mercado y como acto de mera liberalidad, se reserva la decisión de no efectuar revisión durante un período o varios periodos consecutivos en el caso de que ésta sea en perjuicio de la parte prestataria y sin que ello suponga renuncia a las revisiones que con posterioridad correspondan según lo pactado. Publicación de los tipos de referencia: A todos los efectos los tipos de interés, tanto el Índice de referencia principal como el sustitutivo podrán conocerse y acreditarse mediante la publicación que a estos efectos efectúa el Banco de España en el Boletín Oficial de Estado. El prestatario, asimismo, podrá tomar conocimiento y obtener la información pertinente del tipo de interés, en cualquiera de las oficinas de la Entidad, mediante manifestación a la misma, o a persona por ella autorizada, y entrega, si así lo solicitara, de nota escrita y sellada comprensiva de aquella información, pudiendo la Entidad exigir la firma del duplicado. Todo ello sin perjuicio de que la Entidad remita, por correo ordinario, la citada información al prestatario, directamente a su domicilio. Disconformidad de la parte deudora a los tipos de interés aplicables resultantes de la revisión: La variación de intereses se aplicará de forma automática una vez transcurrido el plazo de quince días naturales contados a partir de la fecha de revisión sin que el prestatario haya manifestado oposición alguna en contrario. El prestatario, en caso de oposición, tendrá derecho, dentro del citado plazo de quince días naturales, a la cancelación de la operación al tipo de interés vigente anterior a la variación operada, oposición ésta que deberá comunicar por escrito a la Entidad dentro del



referido plazo de quince días. En tal caso el prestatario vendrá obligado a cancelar anticipadamente el préstamo en un plazo de un mes, contados a partir de la fecha de entrada en vigor del nuevo tipo; durante cuyo plazo los intereses se satisfarán al tipo anterior. Si una vez transcurrido el indicado plazo de un mes el prestatario no hubiera cancelado el préstamo, se entenderá que renuncia a la facultad de desistimiento antes referida, aplicándose, en este caso, el nuevo tipo de interés nominal que resulte desde la fecha de revisión pactada. Responsabilidad de la parte deudora: En perjuicio de tercero hipotecario, el tipo de interés que resulte por aplicación de lo previsto en este pacto, no podrá superar el máximo del **doce por ciento nominal anual**. Respecto a la parte deudora, conforme a la Ley, la responsabilidad será ilimitada salvo que se acuerde un tipo de interés máximo, caso éste en el que la obligación por intereses ordinarios de la parte deudora se limitará al tipo máximo que se establece en el apartado siguiente de 'Tipo de interés máximo' de la presente escritura. (V bis) Pacto de supresión de los tipos de interés mínimo y máximo. Por pacto expreso de las partes quedan sin efecto, con efectos desde la siguiente liquidación de intereses, los tipos de interés mínimos y máximos aplicados al presente préstamo, mostrando su conformidad a la Entidad a las liquidaciones efectuadas y autorizando para realizar las operaciones contables necesarias. (VI) Tasas de Bonificación del Tipo de Interés por Vinculación. **TASAS DE BONIFICACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS.** El margen diferencial previsto en la cláusula Revisión de Tipo de Interés, -que se añade al índice referencial pactado podrá ser reducido, en cada fecha de revisión del tipo de interés, hasta un máximo de 0,75 puntos porcentuales, ya que la parte prestataria podrá beneficiarse, de forma acumulativa, de las tasas de bonificación previstas en el apartado siguiente. Procederá deducir del margen diferencial las citadas tasas de bonificación siempre que al momento de cada revisión del tipo de interés la parte prestataria tenga contratados, suscritos y vigentes los productos y servicios correspondientes a cada tasa, en los términos y condiciones que se especifican en el apartado siguiente. Por tanto, la Entidad verificará el cumplimiento de tales condiciones al término de cada período de revisión del tipo de interés. Se informa al prestatario que en el supuesto que se haya pactado una cláusula suelo o de limitación de la variabilidad del tipo de interés a la baja aplicable, no operarán las bonificaciones pactadas en el presente pacto por debajo del tipo de interés mínimo pactado. Productos y servicios que dan derecho a bonificación del margen diferencial y condiciones para su aplicación: **BONIFICACIÓN DE 0,50 PUNTOS PORCENTUALES SI SE CUMPLEN LAS CONDICIONES A, B, C Y D.** A) Domiciliación de nómina o ingresos mensuales: Condiciones para la aplicación de esta tasa de bonificación: Tener domiciliado en la Entidad y, en particular, en la cuenta vinculada al préstamo (esto es, cuenta de cargo de los recibos de préstamo), el abono de la nómina, pensión, prestación por desempleo o por incapacidad laboral transitoria o de protección familiar, por un importe neto que deberá ser igual o superior a 7.800,00 € (EUROS) al año. En caso de carecer el prestatario de tales ingresos por tratarse de empresario, profesional, autónomo o, en general, trabajador por cuenta propia, deberá ingresar anualmente y en la cuenta vinculada a esta operación una cantidad igual o superior a siete mil ochocientos euros y tener domiciliado en la misma el pago de las cotizaciones a la Seguridad Social. O, en su caso, la cuenta vinculada al préstamo deberá



presentar un saldo medio superior a tres mil euros en los doce meses previos al momento en que corresponda la revisión del tipo de interés. Para que se cumpla la bonificación aquí indicada, en el momento de la revisión del tipo de interés se verificará si en la cuenta vinculada al préstamo se han producido en los como mínimo nueve meses anteriores, los ingresos por los conceptos aquí mencionados. B) Seguro del hogar y Seguro Todo Riesgo a la Construcción: Condiciones para la aplicación de esta bonificación: Contratar, al momento de la formalización del préstamo y mantener vigentes mientras éste no sea totalmente liquidado, un Seguro del Hogar o, en su caso un Seguro Todo riesgo para la Construcción - respecto de la finca hipotecada, comercializados a través de la Entidad prestamista y designándose como beneficiaria de los mismos a la acreedora. Cuando proceda la revisión del tipo de interés, la Entidad verificará que tales seguros se encuentran vigentes y al corriente en el pago de la prima correspondiente, cuyo pago deberá estar domiciliado en la cuenta vinculada al préstamo. C) Seguro de Vida: Condiciones para la aplicación de esta bonificación: Que la parte prestataria tenga contratada con la compañía Caja Granada Vida, AVIVA, una póliza de seguro de vida, modalidad seguro de vida hipotecario, cuya prima deberá ser igual o superior a doscientos euros. Cuando proceda la revisión del tipo de interés, la Entidad verificará que el seguro se encuentra vigente y al corriente en el pago de la prima correspondiente, cuyo pago deberá estar domiciliado en la cuenta vinculada al préstamo. D) Contratación de Tarjetas de Crédito y Banca Electrónica: Condiciones para la aplicación de esta tasa de bonificación: Alguno de los prestatarios ha de tener contratada cualquiera de las tarjetas de crédito que ofrece la Entidad, así como encontrarse dado de alta en el servicio de Banca Electrónica. La/s tarjeta/s de crédito no podrá/n presentar recibos pendientes de pago, con una demora superior a treinta días Asimismo, para que se cumpla la bonificación aquí indicada será además necesario que durante los 12 meses inmediatamente anteriores al mes en que corresponda la determinación del tipo de interés a aplicar en el periodo de interés siguiente, haya realizado operaciones de pago en comercios con la tarjeta de crédito que tenga contratada con la Entidad, por un valor total igual o superior a mil euros. BONIFICACIÓN DE 0,25 PUNTOS PORCENTUALES SI SE CUMPLE LA CONDICIÓN E. E) Plan de Pensiones o Plan de Previsión: Condiciones para la aplicación de esta bonificación: Alguno de los titulares del préstamo deberá tener contratado, al momento del otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario y en tanto el mismo no se totalmente cancelado, un Plan de Pensiones o un Plan de Previsión Asegurado comercializado por la Entidad prestamista, con un compromiso de aportaciones periódicas mínimo de 600,00 € (EUROS) anuales. Al momento de la revisión del tipo de interés, la Entidad verificará que durante los últimos 12 meses previos se han realizado aportaciones periódicas de un mínimo de seiscientos euros anuales. Disposiciones comunes a las anteriores tasas de bonificación: Los productos y servicios antes detallados han de encontrarse contratados, al menos, por uno de los prestatarios. Si al momento de verificar su concurrencia, la Entidad detectase el incumplimiento de las condiciones que dan derecho a alguna de las tasas de bonificación expresadas en las cláusulas anteriores, dejarán de aplicarse las bonificaciones correspondientes sin necesidad de notificación alguna. No se aplicará ninguna de las tasas de bonificación previstas en tanto la parte prestataria no se encuentre al corriente en el



cumplimiento de las obligaciones de pago o de cualquier otra naturaleza, que asuma al formalizarse la correspondiente escritura. A estos efectos, se entenderá que la parte no se encuentra al corriente en sus obligaciones de pago si al momento de la revisión del tipo de interés, existieren recibos de capital y/o intereses impagados a su vencimiento con una demora superior a treinta días naturales. La tasa de bonificación total a aplicar en cada periodo será determinada el día en que corresponda la revisión del tipo de interés, de forma que no podrá ser modificada hasta que proceda la siguiente revisión, y ello aunque con posterioridad a su determinación la parte prestataria pasase a cumplir con las condiciones exigidas para beneficiarse de la bonificación, sin perjuicio de que tal cumplimiento sea tenido en consideración para la determinación del tipo de interés de sucesivos periodos. La denominación comercial de los servicios y productos que se han citado anteriormente y que dan derecho a las tasas de bonificación expresadas, se establecen sin perjuicio de que dichos productos o servicios puedan modificar su denominación. Por tanto si en el futuro alguno de estos productos o servicios dejara de ser comercializado por la Entidad, aquél se entenderá automáticamente sustituido por el producto o servicio de los que la acreedora mantenga o comercialice que mayor identidad tenga, con el producto o servicio sustituido. A tal fin será oportunamente publicitado el nuevo producto o servicio que eventualmente pueda sustituir al mencionado en esta escritura. En cualquier caso la bonificación máxima aplicable por la acumulación de las reducciones del margen será la prevista en el párrafo primero de esta cláusula, teniendo en cuenta que el tipo de interés aplicable al préstamo que resulte de dichas bonificaciones no podrá ser inferior al tipo de interés mínimo que, en su caso, se haya acordado.

Cláusula de actualización: Anualmente se actualizarán los importes expresados en el apartado de bonificaciones, que sirven para determinar la concurrencia o no de las condiciones exigidas para la aplicación de las correspondientes tasas de bonificación y, en particular, los importes previstos en sus apartados letras D) compras con tarjetas de crédito, apartado letra A), en cuanto al importe mínimo establecido en todo caso como cuantía neta de la nómina domiciliada o ingresos mensuales, y en cuanto al saldo medio que ha de presentar la cuenta vinculada al préstamo, y apartado letra E) en cuanto al importe de las aportaciones mensuales mínimas a efectuar a un plan de pensiones o plan de previsión asegurado. Tal actualización se efectuará el día 1 de Febrero de cada año con arreglo a las variaciones que, en más o en menos, experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC) que fije el Instituto Nacional de Estadística o el Organismo que lo sustituya, para el conjunto nacional total. A estos efectos, cada año natural se actualizarán los importes expresados en el apartado anterior, conforme al IPC del anterior año natural, esto es, el IPC interanual del mes de Diciembre último. Para efectuar la primera actualización, se tomarán como base los importes reseñados en el apartado anterior y en sucesivas actualizaciones anuales se tomarán como base dichos importes ya actualizados. La demora o no aplicación en alguna anualidad de la actualización no significa su no aplicación en las siguientes y sucesivas anualidades. Así, aun cuando eventualmente no se aplicare la actualización en una anualidad, sí se tendrá en cuenta a los efectos de calcular las sucesivas actualizaciones anuales. (VII) Comisión de modificación Las anteriores modificaciones de condiciones financieras devengan a favor de la Entidad y a



cargo de la parte Prestataria, quien autoriza el adeudo en su cuenta, una Comisión de Modificación del 0,400 % sobre el capital pendiente de amortizar al día de hoy, con un importe mínimo de 350,00 € (euros). Dicha comisión se devenga, liquida y percibe por la Entidad por una sola vez y en esta misma fecha. **TERCERA. AMORTIZACIÓN DE CAPITAL Y PAGO DE INTERESES.** Como consecuencia de las modificaciones acordadas queda modificada la cuota que deberá pagar la parte Prestataria para la amortización parcial del capital pendiente de amortización del préstamo y el pago de sus intereses, la cual, en lo sucesivo será la que se indica en esta cláusula quedando en su consecuencia modificado el pacto de amortización de la escritura de préstamo hipotecario. Durante el plazo de carencia establecido, el capital prestado pendiente de amortizar y los intereses correspondientes se satisfarán a la Entidad por la parte prestataria conforme a lo reflejado en los Apartados PERIODO DE CARENIA y PLAZO de la Estipulación II NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO de este documento. Sin perjuicio de lo indicado en estos apartados citados en el párrafo anterior, durante el periodo de carencia el tipo de cuota de amortización será constante de ciento noventa y un euros con cuarenta céntimos cada una de ellas, comprensiva de capital e intereses, calculada en función del tipo de interés actual y el periodo ordinario de liquidación citado y, caso de ser la presente operación a tipo de interés variable, variando al alza o baja en función de la variación de dicho tipo o si el periodo de liquidación fuera mayor o menor al ordinario. El importe de las cuotas se obtendrá mediante la aplicación de la fórmula indicada en el título. Los intereses se devengarán día a día y su liquidación se producirá con la periodicidad indicada anteriormente y mediante la aplicación de la fórmula indicada en el título. Los recibos a satisfacer por el prestatario y emitidos por la Entidad durante el periodo de carencia, no incluirán los intereses devengados y pendientes de capitalizar, sin perjuicio de que constituyen una obligación de pago en la forma prevista en la presente escritura. El plazo de carencia finalizará al cumplirse el periodo pactado como de duración del mismo, o bien anticipadamente cuando lo solicite la parte Prestataria mediante escrito dirigido a la Entidad. En el supuesto de vencimiento anticipado del préstamo sin que hubiera transcurrido íntegramente el periodo de carencia, se devengarán, liquidarán y pagarán los intereses devengados hasta la fecha de cierre de la cuenta, siendo calculados al tipo indicado anteriormente, por cuya razón se producirá la ampliación del capital del préstamo en un importe coincidente al de los intereses del periodo de carencia, siendo objeto de ampliación los demás conceptos garantizados. A efectos de retener y aplicar el capital disponible en tal supuesto de vencimiento anticipado al pago de los intereses devengados hasta la fecha de cierre de la cuenta, queda igualmente facultada la Entidad de forma expresa e irrevocable. Todos los pagos, de cualquier tipo, que deba efectuar la parte prestataria como consecuencia del presente contrato se efectuarán en cualquier oficina de la Entidad, sin necesidad de previo requerimiento, en una cuenta de la titularidad de la parte prestataria. Las cantidades abonadas a los préstamos se aplicarán, con carácter general, en primer lugar, a las partidas vencidas en concepto de primas de seguros contratados y, una vez satisfechas éstas, a las partidas vencidas de mayor antigüedad, ya sean de intereses o de capital. Si las partidas de capital e intereses fueren de la misma antigüedad se aplicarán, por este orden, a los intereses de demora, a los intereses ordinarios y,



finalmente, al capital. No obstante lo anterior, los pagos imputados al capital no supondrán el de los intereses salvo que así se hiciera constar expresamente en el recibo que expida la acreedora. Durante el periodo de carencia, los pagos anticipados que realice el prestatario se aplicarán por el orden que a continuación se indica, no aplicándose al concepto ordinal siguiente hasta el completo pago del anterior: 1º) Intereses del capital no aplazado; 2º) Capital no aplazado; 3º) Intereses aplazados y 4º) Capital aplazado. Los pagos anticipados, en su caso, no alterarán el plazo del préstamo sino que reducirán la cuota. Una vez finalizado el periodo de carencia, la parte prestataria podrá hacer pagos anticipados del capital prestado pendiente de devolución, parciales o totales, pagando los intereses devengados, que representen como mínimo el importe de una cuota y que producirían el efecto, a elección del prestatario, de reducir el plazo de amortización, manteniéndose sin variación del importe de la cuota, sin perjuicio de que esté posteriormente varíe, en su caso, por la revisión del tipo de interés, o bien el de reducir la cuota permaneciendo en este caso invariable el plazo de amortización. En el supuesto de que se produzca tal pago anticipado, sea éste parcial o total, la parte prestataria abonará sobre el importe del capital objeto de la amortización anticipada, las compensaciones por amortización anticipada parcial o total acordadas en esta escritura. **CUARTA. CONDICIÓN SUSPENSIVA** La efectividad de las modificaciones pactadas en el presente otorgamiento se someten a la condición suspensiva de que se inscriba en el Registro de la Propiedad y de que, tanto a la presentación como a la inscripción de este instrumento público, no exista presentado, anotado o inscrito en el Registro de la Propiedad competente, y relativo a las fincas hipotecadas, documento alguno, ajeno a la Entidad, que represente una carga o gravamen de cualquier tipo interpuesto entre la inscripción objeto de novación y el asiento de presentación causado por esta escritura, salvo afecciones de carácter fiscal. El cumplimiento de los requisitos anteriores deberá acreditarse a la Entidad en el plazo máximo de un mes a contar desde el día de hoy y transcurrido dicho plazo sin cumplir tales requisitos por causas imputables a la parte prestataria e hipotecante, queda facultada la Entidad para, en el caso de no cumplirse los repetidos requisitos, aplicar las condiciones que resultaran de aplicación al préstamo con anterioridad al otorgamiento de la presente escritura. **QUINTA. TIPO DE INTERÉS DE DEMORA.** En caso de que alguna de las cuotas antes reseñadas para la amortización parcial del presente préstamo y el pago de sus intereses remuneratorios no se hiciera efectiva a su correspondiente vencimiento por el Prestatario, el importe de la misma devengará día a día, desde el siguiente a su vencimiento y hasta su total solvencia, un interés de demora a favor de la Entidad calculado al tipo de interés nominal anual igual a **tres veces el interés legal del dinero** vigente en el momento del impago. El importe de los intereses de demora se obtendrá multiplicando el importe del principal impagado por el tipo de interés de demora y el número de días transcurridos desde el siguiente al vencimiento y dividiendo el producto por treinta y seis mil. Lo establecido anteriormente para el supuesto de mora, se entiende sin perjuicio de la facultad de declarar vencida la operación, y en cuyo caso, el saldo deudor que resulte devengará el tipo de interés por demora indicado en esta cláusula. **SEXTA. MODIFICACIÓN DE COMISIONES Y COMPENSACIONES 6.1.** Las partes acuerdan que el presente préstamo, en lo sucesivo, devengará las siguientes



comisiones y compensaciones a cargo de la parte Prestataria y en favor de la Entidad: I Comisión por Subrogación del uno por ciento, con un importe mínimo de setecientos cincuenta euros, calculada sobre el importe del capital del préstamo pendiente de amortizar objeto de subrogación en la garantía personal del deudor, que precisará aceptación expresa o tácita de la Entidad, como consecuencia de la venta de las fincas hipotecadas. Dicha comisión se liquidará y percibirá por la Entidad en el momento de aceptar la subrogación hipotecaria citada. II Comisión de novación modificativa del cero con cuatrocientos por cien, con un importe mínimo de trescientos cincuenta euros, excepto en aquellos casos en que la Ley establezca una comisión máxima en los que el importe de la comisión se ajustará al máximo legalmente aplicable, en el supuesto de que la Entidad consintiera expresamente la novación modificativa de cualquiera de las condiciones del préstamo. Dicha comisión será calculada sobre el importe del capital del préstamo pendiente de amortizar y se liquidará y pagará en el momento de proceder a la formalización de la modificación solicitada. III Comisión por recibo impagado de treinta y cinco euros, por los gastos habidos en la reclamación extrajudicial cada recibo impagado a la fecha de pago prevista, sea el impago total o parcial, corresponda a capital o intereses, o comprenda ambos conceptos, y se liquidará y pagará en el momento de efectuar la reclamación. La comisión prevista en este último apartado podrá ser modificada durante la vigencia del préstamo. En este supuesto, las nuevas condiciones serán comunicadas al prestatario mediante la publicación de aquellas en un lugar visible de todas y cada una de las oficinas de la Entidad durante los dos meses precedentes a la referida modificación. Transcurrido este plazo sin mediar oposición expresa del prestatario se entenderán tácitamente aceptadas quedando la Entidad en libertad para proceder a su modificación IV Compensación por desistimiento del contrato: en el caso de amortización de forma anticipada a las fechas de pago previstas en la presente escritura, el prestatario vendrá obligado a compensar a la Entidad por dicha amortización anticipada en la siguiente forma: durante los cinco primeros años del contrato, contados a partir de la fecha de inicio del cómputo del plazo de duración del préstamo, será del cero con quinientos por cien, por amortización anticipada total y del cero con quinientos por cien, en el supuesto de amortización anticipada parcial, calculadas ambas sobre el importe del capital que se amortice anticipadamente. Transcurrido el plazo de cinco años citado será del cero con doscientos cincuenta por cien en el supuesto de amortización anticipada total y del cero con doscientos cincuenta por cien en el supuesto de amortización anticipada parcial, calculadas ambas también sobre el importe del capital que se amortice anticipadamente. Cuando en el momento de la amortización anticipada, sea ésta total o parcial, concorra alguna de las circunstancias de que el prestatario sea persona física y la hipoteca recaiga sobre vivienda o que el prestatario sea persona jurídica que tribute en el Impuesto de Sociedades por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión, la compensación a percibir tendrá un límite máximo del cero con cincuenta por ciento durante los cinco primeros años y del cero con veinticinco por ciento a partir del quinto año, a aplicar al capital pendiente de amortizar. Esta compensación por desistimiento del contrato se devengará y liquidará en el momento de realizar el reembolso, total o parcial, anticipado. (v) Compensación por riesgo de tipo de interés: En el supuesto de tipo de interés fijo durante



más de un año, si el prestatario solicita una amortización anticipada, total o parcial, del capital del préstamo, se devengará una compensación por riesgo de tipo de interés a favor de la Entidad a cargo del Prestatario, al tipo del **cinco por ciento**, calculada sobre el capital amortizado anticipadamente. Esta compensación se devengará únicamente si la amortización anticipada genera una pérdida de capital para la Entidad. Se entenderá por pérdida de capital la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado de la presente operación. El valor de mercado de esta operación se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado será el tipo de Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años (de los aquí indicados se aplicará el tipo de interés de referencia que más se aproxime al plazo de préstamo hipotecario que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés) publicados por el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial que se fijará teniendo en cuenta los más comunes aplicados para los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda en España a diferentes plazos de amortización. En el caso de cancelación parcial se le aplicará al resultado de la fórmula anterior el porcentaje del capital pendiente que se amortiza. Esta compensación de devengará y liquidará en el momento de proceder a la cancelación, total o parcial, anticipada.

6.2. El devengo de las comisiones y compensaciones antes citadas se producirá sin perjuicio del límite máximo legalmente establecido en el momento en que se devenguen, en cuyo caso el importe de la comisión y/o compensación correspondientes se ajustará al máximo legalmente aplicable.

SÉPTIMA. RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LA ENTIDAD. La Entidad podrá dar por vencido el préstamo en su totalidad, aunque no hubiere transcurrido el plazo total del mismo, y en tal caso podrá ejercitar acciones de todo tipo, incluso judiciales y de ejecución que correspondan frente a la parte prestataria y demás obligados en razón del presente contrato o como consecuencia de las garantías prestadas a favor de la Entidad, que podrá reclamar la totalidad de las cantidades adeudadas, tanto vencidas como pendientes de vencer, con sus intereses, incluso los de demora, gastos y costas procesales, en los casos siguientes: 1º La demora en el pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses solicitando expresamente las partes, en este acto, la constancia de este pacto en los libros del Registro de la Propiedad. 2º El impago de las comisiones y compensaciones establecidas en esta escritura, solicitando expresamente las partes, en este acto, la constancia de este pacto en los libros del Registro de la Propiedad. 3º El impago de las primas del seguro de daños sobre la finca hipotecada que habrá de concertar la prestataria en los términos y condiciones establecidos en la presente escritura, o el impago de las contribuciones e impuestos que graven la finca y en particular, el Impuesto de Bienes Inmuebles. 4º El arrendamiento del bien hipotecado, cuando se trate de viviendas, por una renta anual que su capitalización al tanto por ciento resultante de incrementar



en dos puntos el interés legal del dinero el día de formalizarse el arrendamiento, sea inferior a la total responsabilidad hipotecaria, e igualmente, en el arrendamiento de cualquier clase de finca, la percepción de rentas bajas o anticipadas sin expresa autorización de la entidad Acreedora. 5º El impago a la Comunidad de Propietarios de las cuotas correspondientes a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, dado que dichos créditos gozan de la preferencia que les reconoce el art. 9 de la Ley 49/1960, de 21 de julio de 1960 de Propiedad Horizontal. 6º. 7º. 8º. 9º. 10º. 11º. 12º. 13º. En cualquier caso de resolución anticipada y con efecto a partir de la última fecha de devengo, los intereses dejarán de devengarse de forma periódica pasando a devengo diario y calculándose su importe en la forma y tipo antes reseñada para los intereses de demora, considerando, para obtener el tipo resultante de la suma allí expresada, el tipo de interés nominal aplicado al préstamo en la fecha de vencimiento anticipado. Ello sin perjuicio de que, en caso de producirse el vencimiento anticipado por impago de cuotas, la Entidad conserva su derecho a percibir intereses de demora. De igual forma se procederá cuando el Prestatario quiera amortizar de forma anticipada parte del principal del préstamo, pero sólo en relación con la cantidad efectivamente entregada por el indicado concepto. **OCTAVA. SALDO RECLAMABLE.** Para el supuesto de reclamación judicial, las partes acuerdan expresamente que el saldo reclamable será aquel que certifique la Entidad en documento fehaciente, en el que se expresará el principal pendiente de amortización, los intereses remuneratorios devengados y no satisfechos por el deudor, así como los de demora pendientes de pago. Este cálculo deberá indicar el tipo de interés aplicado, así como el número de días transcurridos desde el impago. Asimismo, si fuera procedente, este cálculo se fraccionará con el fin de indicar los diferentes tipos de interés aplicables. El cálculo practicado de esta forma se considerará ajustado a lo convenido en el presente contrato. **DÉCIMA. SUBSISTENCIA DE PACTOS NO MODIFICADOS.** Las partes comparecientes, manifiestan expresamente su aceptación a las modificaciones efectuadas en este documento, quedando subsistentes todas las cláusulas y pactos no modificados expresamente. **UNDÉCIMA. APODERAMIENTOS.** Todas las partes que intervienen en el presente contrato se autorizan mutuamente entre sí, de forma expresa y con carácter irrevocable, para que cualquiera de ellos pueda obtener los testimonios o copias auténticas de este contrato, con o sin efectos ejecutivos, que sean necesarios para instar las acciones de reclamación, judiciales o extrajudiciales que en Derecho les amparen, haciendo constar tal carácter ejecutivo el notario autorizante de la misma en la nota de su expedición. Igualmente, los comparecientes, según concurren representados, facultan y apoderan a la Entidad para que, por medio de cualquiera de sus apoderados con facultades para aceptar hipotecas, obtenga y otorgue cuantos documentos públicos o privados de subsanación, aclaración, integración o rectificación de la presente sean necesarios para su inscripción en el Registro de la Propiedad, todo ello con dispensa expresa de cualquier posible prohibición de autocontrato y con la facultad de reiterar cuantas veces sean necesarias las facultades que aquí se confieren y de acuerdo con cualquier calificación registral, en cualquier forma de constancia admisible registralmente para el Registrador de la Propiedad correspondiente, y ello, sin limitación alguna. Todos los gastos



que se deriven por los conceptos citados en esta cláusula serán por cuenta del prestatario. **DUODÉCIMA. GASTOS.** Todos los gastos e impuestos que en esta fecha o en el futuro graven operaciones como la presente, así como en general cualquier gasto necesario para la formalización, desarrollo y ejecución del presente contrato, incluyéndose los gastos e impuestos que se originen por la emisión de tantos traslados a efectos informativos o copias simples como partes intervienen en el presente contrato, así como por la obtención de tantos testimonios o copias auténticas, con o sin efectos ejecutivos, sean precisos para instar la reclamación judicial o extrajudicial de este contrato, serán de cuenta y cargo del Prestatario, con la sola excepción de aquellos casos en que una norma de carácter imperativo determine que los referidos gastos y/o impuestos no se les pueden repercutir o que hayan que asumirse por otras personas, situaciones éstas en que se cumplirá lo que la indicada norma estipule. Serán en cualquier caso a cargo del Prestatario los gastos de correo correspondientes al envío de la documentación relacionada con el presente contrato y al envío periódico de los recibos de pago. En el supuesto de que no se atendiese a las iniciales gestiones realizadas por la Entidad para el cobro de los pagos no satisfechos a su vencimiento y, en su caso, de los saldos deudores y responsabilidades accesorias a favor de la Entidad, el/los titular/es acepta/n expresamente que la Entidad pueda encargar a un tercero, persona física o jurídica, distinta a aquella Entidad Financiera, la realización de nuevas gestiones encaminadas a procurar el cobro de los mismos, debiendo en tal caso el/los titular/es reintegrar a la Entidad el importe que por esta gestión facture el tercero encargado del recobro. A tal efecto el/los titulares de esta operación autorizan irrevocablemente a la Entidad a que pueda adeudar el importe facturado por el tercero encargado del recobro, incluyendo los impuestos correspondientes, directamente en la cuenta corriente vinculada a esta operación o en otra abierta a nombre del/los titulares, siempre que no supere una cantidad igual al diez por ciento de la cantidad de deuda recobrada a resultas de tales gestiones. En cualquier caso, a requerimiento del/los titular/es de la operación, la Entidad les justificará documentalmente el importe que por este concepto le/s repercuta. Con independencia de lo anterior, en todo caso el/los titular/es deberán reintegrar a la Entidad todos los gastos en que ésta deba incurrir para preparar la reclamación judicial del saldo deudor, tales como notas simples y demás gastos de averiguación patrimonial, certificaciones de deuda, gastos de notificación de saldo deudor, intervenciones de fedatario público y peritaciones; así como los judiciales que por decisión del Tribunal o por mandato de la ley resulten a cargo del/los deudor/es. La finca objeto de la presente garantía habrán de estar aseguradas durante la vigencia del préstamo con seguro individualizado contra los daños propios de la naturaleza de la finca dada en garantía, la cual habrá de estar asegurada por una cantidad no inferior a su valor pericial, en las condiciones que establece el artículo 8 de la Ley 2/81, de 25 marzo, y el artículo 30 del R.D. 685/82, de 17 de marzo, de regulación del mercado hipotecario. El beneficiario del referido seguro deberá ser la Entidad durante toda la vigencia del préstamo. La contratación del referido seguro individualizado en los términos indicados es circunstancia determinante de la aprobación y otorgamiento del presente contrato, viniendo el prestatario obligado, durante la vigencia del contrato, a exhibir a la Entidad dentro del mes siguiente al



día de la fecha de pago de la prima correspondiente, el recibo acreditativo de tal pago. La citada póliza de seguro individualizada se mantendrá durante toda la vigencia del préstamo. Las primas del seguro citado serán a cargo del prestatario, quedando facultada la Entidad, de forma expresa e irrevocable, para, por cuenta del prestatario, pagar las primas que del seguro impague el prestatario o, también por cuenta del prestatario, contratar el seguro si la parte prestataria no lo hiciera o se cancelara; de forma que, durante toda la vigencia del préstamo la/s finca/s objeto de hipoteca permanezcan aseguradas en tales condiciones y mediante dicho seguro individualizado, siendo el incumplimiento de tales requisitos, aunque fuera de forma parcial, causa de vencimiento anticipado del préstamo. Los anteriores gastos repercutibles al Prestatario están comprendidos entre las obligaciones a su cargo amparados por el afianzamiento prestado por los fiadores. El Prestatario autoriza a la Entidad desde este momento para que se carguen estos gastos e impuestos en sus cuentas de libre disposición o en la cuenta vinculada a este contrato.

DECIMOTERCERA. PROCEDIMIENTOS EXTRAJUDICIALES DE RECLAMACIÓN. El Prestatario podrá dirigir sus quejas o reclamaciones derivadas de la presente operación al Servicio de Atención al Cliente de la Entidad, de conformidad con la normativa aplicable, con domicilio en Paseo de Recoletos nº 17, (28.004) Madrid. Igualmente, el Prestatario podrá presentar reclamación ante el Servicio de Reclamaciones del Banco de España, siendo en este caso imprescindible para su admisión y tramitación haber presentado previamente la correspondiente reclamación al Departamento o Servicio de Atención al Cliente o, en su caso, al Defensor del Cliente, así como haber acreditado que han transcurrido dos meses desde la fecha de presentación de la reclamación sin que se haya resuelto, se haya denegado su admisión o se haya desestimado su petición. **DECIMOQUINTA.**

CONSECUENCIAS EN CASO DE IMPAGO. El impago a su vencimiento de cualquiera de las obligaciones de pago a cargo del Prestatario y, en su caso, de sus Fiadores, tendrá las consecuencias previstas en este contrato y las que legalmente correspondieren, entre las que caben destacar las siguientes: El devengo de los intereses de demora, al tipo pactado, y siempre dentro de los máximos legalmente establecidos. El devengo de la comisión por reclamación de posición deudora. La repercusión, en su caso, de los gastos de las gestiones de recobro extrajudicial efectuadas por terceros por encargo de la Entidad. El vencimiento anticipado de la operación. La ejecución de las garantías en su caso, prestadas, a favor de la Entidad. El pago de los gastos e impuestos repercutibles que sean precisos para instar la reclamación judicial o extrajudicial de este contrato, a menos que una norma de carácter imperativo determine que no se pueden repercutir a la parte deudora. La reclamación judicial del saldo deudor y el consiguiente embargo de bienes y derechos titularidad de quienes resulten obligados al pago frente a la Entidad en virtud de lo previsto en este contrato. El pago de las costas y gastos judiciales que por disposición legal o resolución de un Tribunal resulten a cargo de los deudores, dentro de los máximos, en su caso, legalmente establecidos. En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5 por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva; El alta de los intervinientes de la operación en ficheros relativos al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias, lo que podría dificultar la obtención de nuevos créditos.



DECIMOSEXTA. DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS En cumplimiento de lo previsto en los artículos 682 y 683 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la parte Prestataria, de ahora en adelante, señala como domicilio único para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el siguiente domicilio en España: **calle Barrichillo, 22, 18510 Hueneja, Granada**. En su virtud, inscribo a favor de **BANCO MARE NOSTRUM, SA** la hipoteca que grava esta finca, respondiendo la misma de: Para principal, **CIENTO SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON TRES CÉNTIMOS**; Para costas y gastos, **VEINTIÚN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS**; Para intereses remuneratorios, **TREINTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS**; Para intereses de demora, **CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS**; Total responsabilidad asignada a la finca indicada por las ampliaciones operadas, **DOSCIENTOS CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS**. Así resulta de una primera copia de la escritura autorizada en Fiñana el dieciocho de septiembre de dos mil trece, ante la notario doña Sofia Esteban Campos, protocolo número 719/2.013, presentada a las doce horas y treinta y nueve minutos del día veinte de septiembre de dos mil trece, y nuevamente a las once horas y treinta y cuatro minutos del día diecisiete de octubre de dos mil trece, según el asiento 807 del diario 86. Pagado el Impuesto se archiva carta de pago. Gérgal a veinticuatro de octubre de dos mil trece."

C-LIMITACION DE DISPONER AUTOPROMOCION:

De producirse la transmisión inter vivos dentro del plazo previsto en la letra a) del artículo 17.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, el autopromotor quedará obligado a la contratación de la garantía a que se refiere el apartado 1.c) del artículo 19 de la citada Ley, por el tiempo que reste para completar los diez años. Gérgal a veinticuatro de octubre del año dos mil trece. Nota número 2 al margen de la inscripción 4, de fecha 24 de Octubre de 2013, al folio 9, del Libro 149 del término municipal de Fiñana, Tomo 1118 del Archivo, y en virtud de la escritura de Terminacion De otorgada en Fiñana, ante Doña SOFÍA ESTEBAN CAMPOS, con número de protocolo 718, el 18 de Septiembre de 2013.

CUARTO: La finca de que se certifica no se encuentra coordinada con Catastro.

QUINTO: La totalidad de esta finca propiedad de **JUAN FRANCISCO JIMENEZ HERNANDEZ y MARIA DE LOS ANGELES PEREZ NIETO**, por mitad proindiviso, con carácter privatio, se encuentra gravada con una **HIPOTECA**, que causó la inscripción 5ª de la finca 9.393 del término de Fiñana, al folio 10, del libro 149 del Tomo 11188 del Archivo, MODIFICADA y AMPLIADA POR LAS INSCRIPCION SEXTA a favor de **BANCO MARE NOSTRUM S.A., QUE SE ENCUENTRA SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR**.

SEXTO: Con fecha de hoy se hace constar, la expedición de esta certificación por nota al margen de la inscripción quinta de la **finca 9.393 de**



Fiñana al folio 10 del libro 149 , tomo 1.118.

SÉPTIMO: 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 **DON JUAN FRANCISCO JIMENEZ HERNÁNDEZ Y DOÑA MARIA DE LOS ANGELES PEREZ NIETO, DE POR MITAD PROINDIVISO, con carácter privativo,** personas contra las que se sigue el procedimiento, no constando por tanto que la misma haya sido notificada y requerida de pago.

2º.- Que las cifras garantizadas por la hipoteca por cada uno de los conceptos son las que constan en el asiento transcrito, así como también las novaciones y modificaciones del préstamo, en su momento habrá de desglosarse la responsabilidad hipotecaria para dar cumplimiento a los preceptos citados y pueda procederse a la cancelación de las cargas posteriores.

OCTAVO: NO hay documentos pendientes de despacho.

Y no existiendo presentado en el libro Diario documento alguno pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, extendiendo la presente, que firmo en Gérgal a catorce de diciembre del año dos mil veinte.

ADVERTENCIA:

La hipoteca esta inscrita a favor de BANCO MARE NOSTRUM S.A, se solicita que se expida certificación judicial en proceso de ejecución hipotecaria número 960/2020 tramitado a instancias de BANKIA SA. La inscripción, en la forma determinada en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, es la que permitirá que pueda tener acceso al registro el posterior decreto de adjudicación. Pudiendo solicitarse la inscripción de la cesión del crédito previa o simultáneamente a la solicitud de inscripción del decreto.

MUY IMPORTANTE. Queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E 27/02/1998).

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



C.S.V.:

204005272C535391

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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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 ENCARNACIÓN SANDOVAL CARO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE CANJAYAR a día dieciséis de Diciembre del año dos mil veinte.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 204005272C535391

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



C.S.V.:
204005272C535391

