



DON FERNANDO GONZÁLEZ LÓPEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE ZAMORA, Registro de la Propiedad nº 2 de Zamora, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN.

CERTIFICA: Que cumpliendo lo solicitado por Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 4 de Zamora, para que le sea expedida certificación prevenida en el artículo 688 de la LEC sobre la **FINCA DE MONFARRACINOS Nº: 4902**, con CRU: 49010000642673 he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la última inscripción de dominio vigente de la finca es la 4ª, al tomo 2095, libro 54, folio 136, cuya descripción es como sigue: **URBANA: FINCA NÚMERO CUARENTA Y TRES.- VIVIENDA INTERIOR DEL TIPO A**, sita en la PLANTA BAJA DEL BLOQUE B, PORTAL 3, del EDIFICIO sito en Monfarracinos, con fachada principal a la Calle Cubillos con vuelta a Travesía Valcabado, con acceso desde el portal del inmueble que la comunica con la Calle Cubillos. Tiene una extensión superficial construida de cincuenta y seis metros y setenta y siete decímetros cuadrados **-56,77-** y útil de cuarenta y ocho metros y cuarenta y seis decímetros cuadrados **-48,46-**. Linda: derecha entrando, con vivienda del tipo B de su misma planta y portal; izquierda, con patio de luces situado en la parte posterior del edificio; frente, con rellano y hueco de escalera; y fondo, con portal 2 del bloque B. Dicha vivienda consta de vestíbulo de entrada, salón, cocina, terraza y un dormitorio con vestidor y cuarto de baño. A esta vivienda se le atribuye el uso y disfrute en cuanto a una extensión de ochenta y ocho metros cuadrados **-88-** del patio posterior del edificio y que se extiende a lo largo de la fachada de la vivienda y con una longitud de 8,8 metros. Cuota de participación en el total del edificio: **2,60%**. Cuota de participación el bloque al que pertenece: **5,74%**. Cuota de participación en el portal al que pertenece: **6,75%**. Referencia Catastral: 3939501TM7033N0043HD.

SEGUNDO: Que la finca aparece inscrita a favor de **MAXIMO FERRERAS FERRERAS**, con D.N.I. 07.223.423-C, titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca por título de Compra, formalizada según escritura autorizada el día 21/02/13 por el Notario de ZAMORA, JUAN FRANCISCO JIMÉNEZ MARTÍN, nº de protocolo 233, según la Inscripción 4ª, de fecha 01/04/2013 ;

TERCERO: Que la finca de que se trata aparece **GRAVADA** con:

- Por escritura otorgada en Zamora, el 13 de julio de 2007 ante el Notario don Juan Francisco Jiménez Martín, con el número **1196** de protocolo, se constituyó la hipoteca a favor de **BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.**, sobre la finca matriz, registral número 4765 de Monfarracinos, al tomo 2023, libro 50, folio 137, inscripción 3ª, siendo las cláusulas financieras de la misma las siguientes: **PRIMERA. 1. Capital del préstamo. 1.1 Importe.** El BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A., concede a la mercantil **SANTIAGO COLINA, S.L.**, en adelante la parte prestataria, en concepto de préstamo y al objeto de financiar la construcción sobre esta finca, la cantidad de DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL **-2.150.000-** EUROS. La parte prestataria confiesa haber recibido a su satisfacción el importe del citado préstamo, obligándose solidariamente a devolverlo, así como a satisfacer los intereses y comisiones que se devenguen a favor del Banco, con garantía de la hipoteca que en este acto consiente, todo ello en modo y condiciones y con las demás obligaciones que se estipulan en la escritura que inscribo. **1.2 Importe total garantizado por la hipoteca.** El importe total garantizado por la hipoteca es el que se refleja en el apartado 1 de la Cláusula Segunda de esta escritura que inscribo. **1 bis.- Cuenta especial.- 1.bis. 1. Disposición.** La parte prestataria ingresa y deposita el importe del préstamo en una cuenta



especial abierta a su nombre en el propio Banco prestamista, quedando pignorados desde ahora tales importes en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas la Prestataria en presente escritura. De la cuenta especial solamente se podrán retirar fondos por su titular en la forma que a continuación se indica: I). Hasta un máximo de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL - 250.000- EUROS, a la firma del documento que inscribo. II) Hasta UN MILLON QUINIENTOS MIL -1.500.000- EUROS en una o varias entregas, mediante la presentación a la Entidad acreedora de Certificaciones de obra realmente ejecutada, en la finca objeto de la presente escritura, expedidas por el Arquitecto Director de la misma, sin que por otra parte, el importe de la disposición pueda exceder del 100% del valor nominal de la certificación. El Banco podrá exigir previamente a hacer efectivo el pago de todas y cada una de las certificaciones de obra ejecutada, que las mismas sean revisadas y conformadas por personal técnico designado por el mismo, quedando supeditada la disposición al hecho de que las obras coincidan realmente con las que acredite la certificación entregada y la licencia municipal de obras y construcciones, siendo por cuenta del prestatario-promotor los gastos y honorarios que se originen como consecuencia de tales revisiones. Para la primera disposición se podrá exigir por el Banco, además la licencia municipal de obras y construcciones. III). La cantidad restante de CUATROCIENTOS MIL EUROS -400.000-, será disponible a partir de que se presenten al Banco las escrituras públicas de compraventa o adjudicación, debidamente inscritas en el Registro y en las que conste la subrogación del adquirente a plena satisfacción del Banco y en la forma establecida en la escritura que inscribo. **2.- Plazo de amortización. 2.1.- Vencimiento y Amortización.-** El plazo improrrogable de duración máxima del préstamo es por todo el tiempo que media hasta el día **cuatro de agosto de dos mil treinta y cuatro**, que coincidirá con el último pago de amortización, siendo el primero el día **cuatro de noviembre de dos mil nueve**. Este plazo se entenderá dividido en dos periodos: a) Periodo de carencia. Se entenderá desde la fecha del título que inscribo hasta el cuatro de agosto de dos mil nueve. Durante este periodo no se amortizará el principal del préstamo, practicándose únicamente liquidaciones por los intereses devengados por las cantidades dispuestas. b) Periodo de amortización: se extenderá por plazo de **trescientos meses**, a contar desde la fecha correspondiente al vencimiento del periodo de carencia conforme a lo previsto en esta estipulación. La finalización del periodo de amortización determinará en cada caso la fecha de vencimiento y cancelación del préstamo. **2.2.- Pago de débitos.** A) Periodo de carencia. Durante el periodo de carencia la parte prestataria abonará trimestralmente mediante adeudo en la cuenta corriente de libre disposición, que se efectuará los días cuatro de los meses correspondientes, el importe de los intereses devengados, día a día, durante dicho periodo, por razón de las cantidades dispuestas de la cuenta especial por el prestatario, calculados al tipo de interés resultante de la aplicación del apartado 3 de esta cláusula primera. B) Periodo de amortización: La amortización del principal del préstamo, así como el pago de sus intereses se llevará a efecto mediante el pago de **cien cuotas trimestrales**, de vencimientos consecutivos del día cuatro del mes siguiente a la finalización de la carencia según lo previsto en la letra anterior hasta el cuatro de agosto de dos mil treinta y cuatro, considerándose a todos los efectos a esta última fecha como la de vencimiento y cancelación del préstamo. **2.2. Amortización anticipada voluntaria.** la parte deudora podrá hacer pagos anticipados a cuenta del capital, haciéndolos coincidir con la fecha establecida para el vencimiento de cualquiera de las liquidaciones periódicas. Los pagos anticipados serán en cantidad no inferior a la resultante de sumar la totalidad de las cuotas de amortización pagaderas en un año, o si fuere menor, la cantidad que faltare para la total amortización del capital e intereses devengados y no percibidos. Dichas entregas parciales se conviene que sean aplicadas, en primer lugar, al reintegro de las costas y gastos suplidos por el Banco, en segundo lugar al pago de los intereses de demora, en tercer lugar al pago de los intereses ordinarios y, finalmente, podrán ser aplicados, a opción de la parte prestataria, a reducir el importe de las cuotas, o a acortar el plazo de amortización del préstamo. En el caso de que la parte prestataria no manifieste expresamente lo contrario, se entenderá que ha optado por reducir el importe de las cuotas. **3.-**



Intereses. Los intereses y las amortizaciones serán liquidados y abonados por la parte prestataria conforme a lo pactado en los apartados 2 y 3 de esta cláusula. **3.1 Tipo de interés inicial.**- Desde la fecha de formalización de la escritura que inscribo, el capital del préstamo devengará, día a día, sobre las sumas dispuestas y no reembolsadas y hasta la amortización final del mismo, los intereses que a continuación se indican, los cuales serán variables con excepción del primer período de interés, en el que se devengarán intereses a un tipo fijo: Hasta el cuatro de noviembre de dos mil siete se aplicará el tipo de interés nominal del cinco con ciento veinticinco **-5,125%-** por ciento anual. **3.2. Variación del tipo de interés inicial.** A partir de la fecha antes indicada, el tipo de interés anual aplicable a las liquidaciones que se produzcan será el resultante de: Durante el periodo de carencia, mediante la adición de un margen de **0,75** puntos porcentuales al tipo de interés de referencia. **3.2.1.-** A estos efectos, se establece como tipo básico de referencia, el tipo interbancario a un año -Euribor- publicado mensualmente en el B.O.E. como índice o tipo de referencia oficial, definido en el apartado 7 del Anexo VIII de la Circular 8/1990 del Banco de España, introducido por la circular 7/1999 de 29 de junio. **3.2.2.-** Aunque el tipo de interés de referencia corresponda a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la del préstamo objeto de este contrato, no se efectuará ningún ajuste o conversión en el tipo de interés de referencia antes de calcular el tipo de interés aplicable. **3.2.3.-** En el caso eventual de que dicho tipo de interés de referencia dejara de publicarse definitivamente se aplicará como índice de referencia sustitutorio el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedidos por los Bancos publicado mensualmente en el B.O.E. como índice o tipo de referencia oficial definido en el apartado 1 del Anexo VIII de la Circular 8/90 del Banco de España. Se entenderá que dicho tipo de interés de referencia ha dejado de publicarse definitivamente por la no aparición en el Boletín Oficial del Estado de tal tipo de referencia durante tres meses consecutivos computados de fecha a fecha y que uno de ellos fuera base para la referencia. **3.3. Límite a la variación del tipo de interés aplicable.** No obstante lo previsto en los apartados anteriores, se acuerda y pacta expresamente por ambas parte, que el tipo de interés nominal anual mínimo aplicable en este contrato será del **cuatro con cincuenta por ciento**. **3.5. Revisión del interés pactado.** Serán de aplicación las siguientes reglas en orden a la fijación del tipo básico de referencia y del tipo de interés aplicable al segundo y posteriores periodos de interés: a) A tal efecto, el segundo y posteriores periodos de interés del presente préstamo tendrán una duración trimestral. b) Para dichos segundo y posteriores periodos, el tipo de interés a aplicar será el que resulte de lo establecido en esta misma cláusula tomando como tipo básico de referencia el último publicado el segundo día hábil anterior a la fecha de la revisión. c) Salvo en los casos en los que, por disposición legal, esté relevado de hacerlo, el Banco comunicará a la parte prestataria, por cualquier procedimiento escrito, el nuevo tipo de interés aplicable a la operación, con carácter previo a su aplicación, entrando en vigor el nuevo tipo en la fecha de revisión indicada anteriormente. d) Si la parte prestataria no aceptara el nuevo tipo de interés, deberá comunicarlo por escrito al Banco en un plazo de diez días naturales desde la fecha de la notificación, debiendo cancelar el préstamo en el plazo máximo de un mes a contar desde su negativa, liquidándose también este periodo al tipo que se le venía aplicando. e) Transcurrido el mes indicado en el párrafo anterior sin que la parte prestataria haya reembolsado el principal y los intereses correspondientes, el Banco podrá considerar vencido definitivamente el contrato, quedando expeditas para el Banco las acciones que se derivan del mismo y que se reflejan en la cláusula Tercera. f) Se pacta expresamente que si por cualquier razón el prestatario no comunicare, o el Banco no recibiera, en tiempo y forma indicados, su decisión al respecto, se entenderá que acepta el tipo de interés comunicado por el Banco, continuando en vigor el presente préstamo con aplicación del nuevo tipo. g) A efectos meramente hipotecarios, respecto a tercero el tipo máximo de interés a aplicar será del **nueve con ciento veinticinco por ciento anual**. h) Como consecuencia de la revisión del tipo de interés, el importe de las nuevas cuotas de amortización será el resultante de aplicar el nuevo tipo de interés al capital pendiente hasta el



vencimiento del préstamo, sin perjuicio de las nuevas modificaciones que puedan corresponder por aplicación de esta cláusula. **3.5. Fecha de inicio de devengo de los intereses y su periodicidad.** Desde la fecha de formalización de la escritura que inscribo, los intereses se devengarán diariamente sobre las sumas dispuestas y no reembolsadas, liquidándose los días cuatro de cada mes, de conformidad con lo establecido en el presente apartado. **3.6. Número de días del año para periodos de liquidación inferiores al año.** Para realizar el cálculo de intereses devengados durante periodos inferiores a un año se considerará que el año tiene 360 días. **5.2. Obligaciones de la parte deudora para asegurar la conservación y efectividad de la garantía.- 5.2.2.1.** Tener aseguradas las fincas que se hipotecan contra riesgo de incendios y daños de tal manera que la suma asegurada coincida con el valor máximo de reconstrucción a nuevo de las fincas siniestradas que al respecto se fije, constando en la póliza que el beneficiario, en caso de siniestro, será la parte acreedora. Si no se hiciese el contrato de seguro en la forma indicada podrá ser formalizado o completado por el Banco a cargo de la parte prestataria. La indemnización deberá ser entregada a la parte acreedora para aplicarla primero al pago de los gastos producidos e intereses devengados y posteriormente a la amortización total o parcial del capital del préstamo. Si hubiera exceso, se entregará al propietario de las fincas, salvo que existan terceros hipotecarios, en cuyo supuesto se depositarán en la forma en que convengan o, en defecto de convenio, en la forma establecida por los artículos 1.176 y siguientes del Código Civil. **5.2.2.4.** No celebrar contratos de arrendamiento con sujeción a prórroga forzosa o por renta que pueda disminuir gravemente el valor de la finca hipotecada, como puede ser el arrendamiento estipulado sin cláusula de estabilización o cuando pactándola la renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un cincuenta por ciento más, no cubra la responsabilidad total; y a no celebrar contratos de arrendamiento cuyo plazo de duración sea superior al señalado para el vencimiento de la hipoteca. **6.- MORA.** La parte prestataria incurrirá en mora automáticamente, sin necesidad de intimación o reclamación alguna, si dejase de pagar, al vencimiento correspondiente, la cantidad a su cargo por las obligaciones dimanantes de la escritura que inscribo. En caso de demora de la parte prestataria en el pago de dichas sumas, se pacta expresamente, conforme a los artículos 316 y 317 del Código de Comercio, un interés de demora calculado añadiendo **CUATRO PUNTOS** al tipo de interés ordinario que resulta de aplicación en tal momento, de acuerdo con lo establecido en el apartado tercero de esta cláusula, que se liquidará coincidiendo con una liquidación de intereses ordinarios. El tipo máximo del interés de demora a efectos hipotecarios será del **TRECE CON CIENTO VEINTICINCO POR CIENTO ANUAL**. En los casos de demora, el Banco podrá optar por la resolución y vencimiento anticipado o por la continuación del contrato, percibiendo los intereses indicados. **7.- Supuestos de vencimiento anticipado. 7.1. Principales supuestos de vencimiento anticipado.** No obstante la fecha de vencimiento establecida para el contrato, en el apartado segundo de esta cláusula Primera, se pacta expresamente que la parte prestataria perderá el derecho a utilizar el plazo y la entidad acreedora podrá declarar vencido el presente préstamo y reclamar anticipadamente la devolución del capital prestado, o, en su caso, de la parte del mismo no amortizada, intereses demoras y demás gastos pactados, y exigir todo ello judicial y extrajudicialmente, ejercitando las acciones correspondientes, incluso, en su caso, la acción hipotecaria, en los siguientes supuestos: **7.1.1.** Por falta de pago a sus vencimientos de cualquier cuota de amortización de capital y/o intereses a que se refiere esta cláusula Primera. **7.1.5.** Cuando la parte prestataria no aceptara la modificación del tipo de interés, conforme a lo dispuesto en el apartado tercero de la cláusula primera. **TERCERA.- Supuestos de intervención judicial y ejecución extrajudicial. 2.- Acciones.** La Entidad acreedora podrá ejercitar la acción hipotecaria o la personal por cualquiera de los procedimientos legales. La acción personal se ejercerá por el procedimiento de ejecución dineraria previsto en el Título IV del libro III de la ley de Enjuiciamiento Civil, mientras que la acción hipotecaria se podrá ejercitar bien por el procedimiento ejecutivo para exigir el pago de deudas garantizadas por hipoteca previsto en el



Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades de su capítulo V, sirviendo en todos los casos como título para la ejecución la escritura que inscribo. Con independencia del cauce procesal elegido para la ejecución dineraria, las partes acuerdan que la cantidad exigible en la ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el Banco en la forma convenida en la escritura que inscribo. **3.- Venta extrajudicial.** La Entidad acreedora podrá acudir al procedimiento de ejecución extrajudicial previsto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, conforme al artículo 1.858 del Código Civil y con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. A tal efecto se designa mandatario, para otorgar, en su caso, la escritura de venta en representación de la parte hipotecante, a la propia entidad acreedora, por quien podrá actuar cualquiera de sus Apoderados con facultades para conceder préstamos hipotecarios o para enajenar por precio bienes inmuebles, sirviendo en todos los casos como título para la ejecución la escritura que inscribo. En el caso de que la Entidad acreedora acuda a la ejecución extrajudicial, el domicilio para la práctica de requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar y el valor de tasación de la finca hipotecada, será, respectivamente, los establecidos en los apartados 4 y 5 de esta misma cláusula. **4.- Domicilio.** Se señala como domicilio legal de la parte deudora, para la práctica de los requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar, el de la calle El Tomillar, 29 de Doñinos –Salamanca-. Cuando se haya producido la subrogación del adquirente, el domicilio será la correspondiente finca hipotecada respecto del préstamo en cuya garantía se haya constituido hipoteca sobre dicha finca. **6.- Administración y posesión interina.** Para los casos previstos en las Leyes Hipotecaria y de Enjuiciamiento Civil, la parte hipotecante concede a la ejecutante la administración y posesión interina de la finca hipotecada, con expresa facultad para administrarlas y aplicar sus frutos y rentas al pago de costas, intereses y capital del préstamo, cantidades anticipadas por la Entidad acreedora y sus intereses y al de los gastos de conservación y explotación de la finca, incluidos los honorarios de administración que sean procedentes. **7.- Desistimiento.** El desistimiento o paralización de cualquier procedimiento judicial iniciado no implicará la cancelación de la presente garantía hipotecaria. **CUARTA.- Cesión de crédito.** La Entidad acreedora se reserva la facultad de transferir a cualquier otra persona o entidad, todos los derechos, acciones y obligaciones dimanantes de este contrato, sin necesidad de notificar la cesión o transferencia a la parte deudora, quien renuncia al derecho que al efecto le concede el artículo 149 de la Ley Hipotecaria. En su virtud, **INSCRIBO** a favor de **BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.** su derecho de hipoteca sobre esta finca, figurando en el punto 7 de la cláusula primera, el convenio de vencimiento anticipado de la deuda por impago de alguno de los plazos. Resulta del Registro y de la escritura otorgada en Zamora, el trece de julio de dos mil siete, ante el Notario Don Juan Francisco Jiménez Martín, número **1196** de su protocolo, cuya primera copia, fue presentada a las doce horas y diez minutos, del día veintisiete de julio de dos mil siete, bajo el asiento **806** del Diario **27**. Pagado el Impuesto por autoliquidación y archivada la carta de pago. Zamora, catorce de agosto de dos mil siete.

Por escritura autorizada en Zamora el día siete de diciembre del año dos mil once, por el notario Don Juan Francisco Jiménez Martín, número 2.143 de protocolo, se redujo el capital de dicho préstamo de la inscripción 3ª de la finca matriz 4765 del municipio de Monfarracinos.

Por documento suscrito en Zamora, el 7 de diciembre de 2011, subsanado por otro, se distribuyó el citado préstamo entre las fincas resultantes de la división horizontal, todo ello según consta en la inscripción 2ª que copiada literalmente es como sigue: **URBANA:** Descrita en la 1ª. **CARGAS:** Por procedencia de la finca 4765, está gravada con la hipoteca de la inscripción 3ª, modificada por la 4ª y con las notas de afección que constan al margen de las inscripciones 1ª de 30 de enero de 2007, 2ª de 2 de febrero de 2007, 3ª de 14 de agosto de 2007, 4ª y 5ª de 24 de enero de 2012. Por la propia finca: con la afección al margen de la inscripción 1ª. **SANTIAGO COLINA S.L** es



dueña de esta finca según la inscripción 1ª y **BANCO POPULAR ESPAÑOL SA** titular de la hipoteca de la inscripción 3ª de la finca matriz, reducida por la 4ª, han convenido la distribución de la citada hipoteca entre las fincas resultado de división horizontal, **quedando respondiendo esta finca de:** a) El total importe de la obligación por principal, que asciende a cuarenta y cinco mil - 45.000- euros de principal; b) El importe de dos años de intereses ordinarios al 9,125% por ciento anual, que ascienden a ocho mil doscientos doce con cincuenta -8.212,50- euros; c) El importe de dos años de intereses de demora calculados al tipo máximo del 13,125% anual, que asciende a once mil ochocientos doce con cincuenta -11.812,5- euros; d) Una cantidad adicional de seis mil setecientos cincuenta -6.750- euros para costas y, en su caso los gastos de ejecución extrajudicial. Tasándose a efectos de **subasta** en el importe de la responsabilidad por principal. En su virtud, **INSCRIBO** a favor de **BANCO POPULAR ESPAÑOL SA**, su derecho de hipoteca sobre esta finca, por la distribución dicha. La extensa es la 5ª de la finca 4765 que obra al folio 32 del tomo 2042, libro 51. Zamora, a siete de febrero de dos mil doce. En su virtud, **INSCRIBO** a favor de **BANCO POPULAR ESPAÑOL SA**, su derecho de hipoteca sobre esta finca, por la distribución dicha. La extensa es la 5ª de la finca 4765 que obra al folio 32 del tomo 2042, libro 51. Zamora, a siete de febrero de dos mil doce; y en la que figuran los siguientes pactos: "Han convenido **distribuir el préstamo hipotecario de la inscripción 3ª, reducida por la 4ª de la finca registral 4765 del municipio de Monfarracinos, entre las cincuenta y ocho que integran el edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, fincas registrales 4860 a la 4917 de Monfarracinos**, como consta en la inscripción 5ª de dicha finca, cuyos importes por principal, intereses ordinarios, moratorios, y costas y gastos y el valor a efectos de subasta, se detallan en cada una de las fincas independientes como consta en la nota al margen de la inscripción 3ª de hipoteca. Que el principal del préstamo distribuido se entiende dividido en tantos préstamos como fincas quedan gravadas, siendo el importe de cada uno de ellos la responsabilidad de principal de cada una de las fincas, de manera que el vencimiento anticipado de cualquiera de ellos, motivado por el impago a los vencimientos previstos de sus intereses o amortizaciones, no determinará el vencimiento anticipado de cualquiera de los demás. Que el tipo de subasta para cada una de las fincas en el expositivo anterior es la cantidad que coincide con el importe del principal de que responde cada una de las fincas sobre las que se distribuye el préstamo inicial. Que el domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos, en adelante será el de la respectiva finca hipotecada. Que todos los demás pactos y condiciones de la escritura de préstamo hipotecario de la inscripción 3ª, reducida por la 4ª y distribuida por la presente, quedan íntegramente vigente".

Por escritura autorizada el diecisiete de diciembre de dos mil doce por el notario de Zamora Don Juan Francisco Jiménez Martín, número 2164 de protocolo, se ha novado la hipoteca de la inscripción 2ª a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A., modificando el plazo de amortización con fecha de vencimiento improrrogable el cuatro de agosto de dos mil trece y cuatro, y el tipo de interés.

Inscripción: 3ª Tomo: 2.095 Libro: 54 Folio: 136 Fecha: ocho de febrero del año dos mil trece

-Por escritura autorizada el veintiuno de febrero de dos mil trece por el notario de Zamora Don Juan Francisco Jiménez Martín, número 234 de protocolo, se ha novado y ampliado a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A., la hipoteca de la inscripción 2ª, novada por la 3ª, causando la inscripción 5ª, que copiada literalmente es como sigue: "Por escritura autorizada el día veintiuno de febrero de dos mil trece por el Notario de Zamora, Don Juan Francisco Jiménez Martín, número **234** de protocolo, **BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.**, con CIF: A-28/000-727, domiciliada en Madrid, Calle Velásquez, 34, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 137 general del Libro de Sociedades, folio 183, hoja M-2715, inscripción 1.279ª; representada por Doña Delia



Berlanga del Pozo y Don Flaviano Martín de Dios, mayores de edad, vecinos de Zamora, con domicilio en calle Santa Clara 32, N.I.F: 12.408.641-A y 07.950.435-W respectivamente, como Apoderados en virtud de escritura de poder otorgada el día trece de noviembre de dos mil ocho, ante el notario de Madrid Don Ignacio Ramos Covarrubias, numero 6.048 de protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid; ha convenido con **Don Máximo Ferreras Ferreras**, cuyas circunstancias personales constan en la inscripción anterior; la modificación de las condiciones de la hipoteca de la inscripción 2ª novada por la 3ª, que grava la finca de este número con arreglo a las siguientes ESTIPULACIONES: 1º.- **Ampliación del importe.**- Banco Popular Español S.A. conviene con DON MÁXIMO FERRERAS FERRERAS la entrega de la suma de **VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS EUROS Y SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS -24.823,74-**, en calidad y concepto de ampliación del préstamo hipotecario subrogado en fecha veintiuno de febrero de dos mil trece, incrementando de este modo el principal pendiente de amortizar a fecha veintiuno de febrero de dos mil trece, de dicho préstamo, el cual asciende a esta fecha, en consecuencia, a la cantidad de **SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS EUROS Y SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS -74.323,74-**, es decir, el resultante de sumar cuarenta y nueve mil quinientos euros -49.500- de capital inicial más veinticuatro mil ochocientos veintitrés euros con setenta y cuatro céntimos -24.823,74- de capital de la ampliación. El citado importe ha sido abonado en la cuenta, cantidad que DON MÁXIMO FERRERAS FERRERAS declara haber recibido a su plena satisfacción, obligándose a devolverlo, así como a satisfacer los intereses y comisiones que devenguen a favor del Banco, con garantía de la hipoteca que en este acto consiente, todo ello en modo y condiciones y con las demás obligaciones que se estipulan. Mediante la presente, la parte prestataria da orden de transferencia desde la citada cuenta por importe de **SEIS MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS EUROS Y SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS -6.323,74-** a favor de Eurovida S.A. a la cuenta de dicha Entidad número **0075-1586-94-061-00417-44** en concepto de pago de prima de seguro de amortización de crédito por fallecimiento.

1.2 Importe total garantizado con la hipoteca.- El importe total garantizado por la hipoteca es el que se refleja en la Cláusula TERCERA. 2º.- **Vencimiento.** Desde el veintiuno de febrero de dos mil trece el plazo improrrogable de duración del préstamo es por todo el tiempo que media hasta el día **DIEZ DE MARZO DE DOS MIL CUARENTA** que coincidirá con el último pago del principal del préstamo. Este plazo de duración se entenderá dividido en dos períodos: a) **Período de carencia:** El período comprendido desde la fecha de este contrato hasta el día **DIEZ DE MARZO DE DOS MIL CATORCE** se considera período de carencia, durante el cual no se amortizará el principal del préstamo, practicándose únicamente liquidaciones **MENSUALES** por los intereses devengados día a día al tipo que corresponda, sobre las cantidades dispuestas, de acuerdo con lo establecido en el apartado tercero de esta Cláusula, cargándose en cuenta los días **DIEZ** de los meses correspondientes. b) **Período de amortización:** La amortización del principal del préstamo, así como el pago de sus intereses se llevará a efecto mediante el pago de **TRESCIENTAS DOCE CUOTAS MENSUALES**, comprensivas de capital más intereses y con vencimientos consecutivos de la citada periodicidad desde el día **DIEZ DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE** hasta el día **DIEZ DE MARZO DE DOS MIL CUARENTA**, ambos inclusive, considerándose a todos los efectos a esta última fecha como la de vencimiento y cancelación del préstamo. El importe inicial de la cuota, al tipo de interés que corresponde aplicar el veintiuno de febrero de dos mil trece es de **DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS Y TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS -299,37-**. Dicha cuota, podrá variar como resultas de las modificaciones en el tipo de interés a las que se refiere el apartado 2º de ésta cláusula. A tales efectos será de aplicación la siguiente fórmula matemática: $I = C \times i / n$, Cuota de intereses. $A = (C \times i / n) / (1 + i / n)^m - 1$, Cuota de amortización de principal. Siendo: I = Intereses devengados. C = Capital pendiente en el período de liquidación. i = Tipo de interés anual en tanto por uno. n = Número de cuotas al año. m = Número de reembolsos pendientes. **CUOTA PERIÓDICA = I + A.** Será liberatorio el pago que realice la parte prestataria al Banco, y éste queda facultado para presentar y cargar los distintos recibos de liquidación del



préstamo en la cuenta de la parte prestataria, que así lo acepta, comprometiéndose a tener saldo suficiente en la fecha de cargo de cada recibo para los pagos correspondientes. La parte prestataria, para su mayor facilidad, acepta que puedan efectuarse, también tales cargos en cualquier otra cuenta que tuviera con la entidad prestamista, a cuyo efecto se compromete a tener saldo suficiente en la fechas de los correspondientes vencimientos. El recibo del capital por el acreedor no implica que el deudor esté al corriente en el pago de los intereses. **2º.-Modificación del tipo de interés aplicable.-** BANCO POPULAR ESPAÑOL SA conviene con el prestatario, la modificación de la cláusula relativa al tipo de interés de la relacionada escritura de préstamo hipotecario, quedando la misma establecida en la forma siguiente: - **Tipo de Interés Inicial.-** Desde el veintiuno de febrero de dos mil trece, el capital del préstamo devengará día a día, sobre las sumas no reembolsadas y hasta la amortización final del mismo, los intereses que a continuación se indican, los cuales serán variables por periodos anuales a excepción del primer periodo de interés en el que se devengarán intereses a tipo fijo: Desde el día veintiuno de febrero de dos mil trece hasta el **DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL QUINCE** se aplicará el tipo de interés nominal fijo de **UN ENTERO Y OCHOCIENTAS VEINTICINCO MILÉSIMAS DE ENTERO POR CIENTO (1,825%)** anual. A partir del día **DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL QUINCE**, el tipo de interés aplicable a las liquidaciones que se produzcan, se determinará mediante la adición de un margen o diferencial de **UNO CON SETENTA Y CINCO PUNTOS (1,75)** porcentuales al tipo de interés de referencia: - El tipo básico de referencia se establece que será a estos efectos, la referencia interbancaria 1 año (EURIBOR) publicada mensualmente en el B.O.E. como índice o tipo de referencia oficial, definida en el Anejo 8 de la Circular 5/2012 de 27 de junio del Banco de España. - Aunque el tipo de interés de referencia corresponda a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la del préstamo objeto del contrato, no se efectuará ningún ajuste o conversión en el tipo de interés de referencia antes de calcular el tipo de interés aplicable. - En el caso eventual de que dicho tipo básico de referencia dejara de publicarse definitivamente se aplicará como tipo básico de referencia sustitutorio el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedido por las Entidades de Crédito en España y publicado mensualmente en el B.O.E. como índice o tipo de referencia oficial, definido en el anejo 8 de la Circular 5/2012, de 27 de Junio, del Banco de España. Se entenderá que dicho tipo de referencia ha dejado de publicarse definitivamente por la no aparición en el B.O.E. de tal tipo de referencia durante tres meses consecutivos computados de fecha a fecha y que uno de ellos fuera base para la referencia. **Redondeos del tipo de interés aplicable.-** Si la suma del tipo básico de referencia y el margen o diferencial no fuera múltiplo exacto de un octavo de punto porcentual, el tipo de interés resultante se redondeará al múltiplo más cercano de dicho octavo de punto porcentual. **Límite a la variación del tipo de interés.-** No obstante, lo previsto en los apartados anteriores, se acuerda y pacta expresamente por ambas partes, que el tipo de interés nominal anual mínimo aplicable en este contrato será del **TRES POR CIENTO (3%)**. **Revisión del interés pactado.-** Serán de aplicación las siguientes reglas en orden a la fijación del tipo de interés de referencia y del tipo de interés anual aplicable al segundo y posteriores periodos de interés: a.-) A tal efecto, el segundo y posteriores periodos de interés del presente préstamo tendrán una duración de **DOCE MESES**, computados desde el **DIEZ DE FEBRERO** de un año hasta la misma fecha del año siguiente. b.-) Para dichos segundo y posteriores periodos, el tipo de interés a aplicar será el que resulte de lo establecido en esta misma cláusula, tomando como tipo de interés de referencia el último publicado dos días hábiles antes de la fecha de revisión. c.-) Salvo en los casos en los que, por disposición legal, esté relevado de hacerlo, el Banco comunicará a la parte prestataria, por cualquier procedimiento escrito, el nuevo tipo de interés anual aplicable a la operación, con carácter previo a su aplicación, entrando en vigor el nuevo tipo en la fecha de revisión indicada anteriormente. d.-) Si la parte prestataria no aceptara el nuevo tipo de interés, deberá comunicarlo por escrito al Banco en un plazo de diez días naturales desde la fecha de la notificación, debiendo cancelar el préstamo en el plazo máximo de un mes a contar



desde su negativa, liquidándose también este período al tipo que se le venía aplicando. e.-) Transcurrido el mes indicado en el párrafo anterior sin que la parte prestataria haya reembolsado el principal y los intereses correspondientes, el Banco podrá considerar vencido definitivamente el contrato, quedando expeditas para el Banco las acciones que se derivan del mismo y que se reflejan en la escritura de préstamo hipotecario objeto de la presente novación. f.-) Se pacta expresamente que si por cualquier razón el prestatario no comunicare, o el Banco no recibiera, en tiempo y forma indicados, su decisión al respecto, se entenderá que acepta el tipo de interés comunicado por el Banco, continuando el vigor el presente préstamo con aplicación del nuevo tipo. g.-) A efectos meramente hipotecarios, el tipo máximo de interés a aplicar será de **SEIS ENTEROS Y TRESCIENTAS VEINTICINCO MILÉSIMAS DE ENTERO POR CIENTO (6,325%)** anual. h.-) Como consecuencia de la revisión del tipo de interés, el importe de las nuevas cuotas de amortización será el resultante de aplicar el nuevo tipo de interés anual al capital pendiente hasta el vencimiento del préstamo, sin perjuicio de las nuevas modificaciones que puedan corresponder por aplicación de esta cláusula. **Fecha de inicio de devengo de los intereses y su periodicidad.-** Desde la fecha veintiuno de febrero de dos mil trece, los intereses se devengarán diariamente sobre las sumas dispuestas y no reembolsadas, liquidándose los días **DIEZ** de cada mes, de conformidad con lo establecido en el presente apartado. **Número de días del año para periodos de liquidación inferiores al año.-** Para realizar el cálculo de intereses devengados durante periodos inferiores a un año se considerará que el año tiene 360 días. **Mora.-** La parte prestataria incurrirá en mora automáticamente sin necesidad de intimación o reclamación alguna si dejase de pagar al vencimiento correspondiente cualquier cantidad a su cargo por las obligaciones dinerarias dimanantes. En caso de demora de la parte prestataria en el pago de dichas sumas, se pacta expresamente, conforme a los artículos 316 y 317 del Código de Comercio, un interés de demora calculado añadiendo **CUATRO PUNTOS** al tipo de interés ordinario que resulte de aplicación en tal momento, de acuerdo con lo establecido en esta cláusula, que se liquidará coincidiendo con una liquidación de intereses ordinarios. El tipo máximo de interés de demora a efectos hipotecarios será de **DIEZ ENTEROS Y TRESCIENTAS VEINTICINCO MILÉSIMAS DE ENTERO POR CIENTO (10,325%)** anual. El interés de demora se aplicará sobre los saldos debidos e impagados. De conformidad con el artículo 317 del Código de Comercio, los intereses vencidos y no pagados se capitalizarán devengando como aumento de capital a estos solos efectos el interés de demora antes establecido. En los casos de demora, el Banco podrá optar por la resolución y vencimiento anticipado o por la continuación del contrato, percibiendo los intereses indicados. **SEGUNDA.- COMISIONES Comisión de apertura.-** Este préstamo, que es de carácter mercantil, devenga una comisión de apertura de **TRESCIENTOS SETENTA Y UN EUROS Y SESENTA Y UN CÉNTIMOS -371,61-**, la cual se liquidará y adeudará de una sola vez. Esta comisión de apertura se adeudará en la cuenta de la parte prestataria el veintiuno de febrero de dos mil trece. El prestatario deberá abonar los gastos de la operación mencionados posteriormente, en el apartado 5 de esta Cláusula, como gastos a cargo del prestatario. **Comisión por reclamación de posiciones deudoras vencidas.-** Se devengará una comisión en concepto de reclamación de posiciones deudoras vencidas por importe de **TREINTA Y CUATRO EUROS -34-** que se devengará por una sola vez en cada situación que la parte prestataria mantenga obligación/es de pago/s incumplida/s en su/s fecha/s y que se cobrará cuando la parte prestataria regularice voluntariamente la situación de mora o conjuntamente con la primera liquidación de intereses ordinarios que se produzca con posterioridad. **Comisión por amortización anticipada.-** En los supuestos de amortización anticipada voluntaria el Banco, en el mismo momento de producirse la amortización, percibirá las comisiones siguientes:- En los casos de subrogación de un nuevo acreedor en lugar del Banco previstos en el artículo 1.211 del Código Civil y en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, el Banco percibirá una comisión del **CERO CON CINCUENTA POR CIENTO** sobre el importe del capital pendiente de amortizar. En los casos de amortización anticipada no subrogatoria, ya sea total o



parcial, el Banco percibirá una comisión del **CERO CON CINCUENTA POR CIENTO** sobre el importe del capital que resulte amortizado. No obstante las comisiones pactadas en este Apartado por amortización anticipada, cuando la hipoteca recaiga sobre una vivienda y el prestatario sea persona física o cuando el prestatario sea persona jurídica y tribute por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el Impuesto sobre Sociedades, el Banco no cobrará comisión por amortización anticipada. Sin perjuicio de ello, en estos supuestos si se produce una amortización anticipada voluntaria, el Banco, en el mismo momento de producirse la amortización, percibirá de la parte prestataria las compensaciones que a continuación se establecen: En los casos de subrogación de un nuevo acreedor en lugar del Banco previstos en el artículo 1.211 del Código Civil y en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de la vida del préstamo, contados a partir de la fecha de hoy, el Banco percibirá una cantidad en concepto de compensación por desistimiento del **CERO CON CINCUENTA POR CIENTO** sobre el importe del capital pendiente de amortizar. En caso de que dicha amortización anticipada se produzca en un momento posterior a los cinco primeros años de la vida del préstamo, la cantidad a percibir por el Banco en concepto de compensación por desistimiento será del **CERO CON VEINTICINCO POR CIENTO** sobre el importe del capital pendiente de amortizar. En los casos de amortización anticipada no subrogatoria, ya sea total o parcial, cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de la vida del préstamo, contados a partir del veintiuno de febrero de dos mil trece, el Banco percibirá una cantidad en concepto de compensación por desistimiento del **CERO CON CINCUENTA POR CIENTO** sobre el importe del capital que resulte amortizado anticipadamente. En caso de que dicha amortización anticipada se produzca en un momento posterior a los cinco primeros años de la vida del préstamo, la cantidad a percibir por el Banco en concepto de compensación por desistimiento será del **CERO CON VEINTICINCO POR CIENTO** sobre el importe del capital que resulte amortizado anticipadamente.

Gastos de estudio.- Este préstamo devengará una comisión por gastos de estudio de **CERO EUROS**.

Comisión por preparación de documentación para el otorgamiento de cancelación hipotecaria.- Cuando a petición de la parte deudora se solicite al Banco el otorgamiento de escritura de cancelación de hipoteca, una vez satisfechas todas las cantidades debidas por razón de la presente operación, se devengará a favor del Banco una comisión de **CIENTOS EUROS**, que se adeudará de una sola vez en la cuenta vinculada de la parte acreditada o, en su defecto, deberá ser abonada en efectivo; todo ello sin perjuicio del deber del solicitante de atender los gastos notariales y registrales, e impuestos, que se ocasionen por razón de la mencionada cancelación.

TERCERA.- MODIFICACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.- Sin perjuicio de la responsabilidad personal y universal de la parte prestataria **DON MAXIMO FERRERAS FERRERAS** amplía **LA PRIMERA HIPOTECA VOLUNTARIA** constituida a favor del **BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A.** sobre esta y otra finca mas, en garantía de las obligaciones derivadas del préstamo a que se refiere la Cláusula Primera, que el Banco por medio de sus representantes acepta expresamente. Desde el veintiuno de febrero de dos mil trece la hipoteca cubrirá: a) El total importe de la obligación por principal que asciende a la cantidad de **SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS EUROS Y SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS -74.323,74-**. b) El importe de dos años de intereses ordinarios al 9,125 por ciento anual, por importe de **TRECE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS Y OCHO CÉNTIMOS -13.564,08-**. c) El importe de dos años de intereses de demora al 13,125 por ciento, por importe de **DIECINUEVE MIL QUINIENTOS NUEVE EUROS Y NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS -19.509,98-**. d) Una cantidad adicional de **ONCE MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO EUROS Y CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS -11.148,56-** para costas y gastos, y, en su caso los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.k del Reglamento Hipotecario.

RESPONSABILIDAD DEL INCREMENTO: a) **VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS EUROS Y SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS -24.823,74-** de principal. b) **CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS**



Y TREINTA Y TRES CÉNTIMOS -4.530,33- de intereses ordinarios. c) **SEIS MIL QUINIENTOS DIECISÉIS EUROS Y VEINTITRÉS CÉNTIMOS -6.516,23-** de intereses de demora. d) **TRES MIL SETECIENTOS VEINTITRÉS EUROS Y CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS -3.723,56-** para los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el art. 236.k del Reglamento Hipotecario.

DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA:- La hipoteca que garantizaba las cantidades expresadas, cubrirá a partir del veintiuno de febrero de dos mil trece, las siguientes cantidades sobre la finca de este número: a) **SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTITRÉS EUROS Y SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS -68.523,74-** de principal, de los que cuarenta y cinco mil euros -45.000- corresponden al capital inicial y veintitrés mil quinientos veintitrés euros con setenta y cuatro céntimos-23.523,74- al capital ampliado. b) El importe de dos años de intereses ordinarios al 9,125 por ciento anual, por importe de **DOCE MIL QUINIENTOS CINCO EUROS Y CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS -12.505,58-**, de los que ocho mil doscientos doce euros con cincuenta céntimos -8.212,50- corresponden al capital inicial y cuatro mil doscientos noventa y tres euros con ocho céntimos -4.293,08- al capital ampliado. c) El importe de dos años de intereses de demora al 13,125 por ciento, por importe de **DIECISIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS Y CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS -17.987,48-**, de los que once mil ochocientos doce euros con cincuenta céntimos -11.812,50- corresponden al capital inicial y seis mil cientos setenta y cuatro euros con noventa y ocho céntimos -6.174,98- al capital ampliado. d) Una cantidad adicional para costas y en su caso para los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el art. 236.k del Reglamento Hipotecario por importe de **DIEZ MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS Y CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS -10.278,56-**, de los que seis mil setecientos cincuenta euros -6.750- corresponden al capital inicial y tres mil quinientos veintiocho euros con cincuenta y seis céntimos -3.528,56- al capital ampliado.

2.- Extensión.- La hipoteca se extiende a las accesiones naturales, mejoras, elevación de edificios, indemnizaciones debidas al propietario por razón de los inmuebles hipotecados, siempre que el hecho que las motiva haya tenido lugar después de la constitución de la hipoteca, objetos muebles colocados permanentemente en la finca para su servicio que no puedan separarse sin deterioro y a los excesos de cabida que se hayan hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción de la hipoteca. Por pacto expreso se extiende a cualquier clase de agregación de terrenos, a las nuevas construcciones de edificios sobre los inmuebles hipotecados, objetos muebles colocados permanentemente en la finca hipotecada que puedan separarse sin deterioro, frutos, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, y las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigir el cumplimiento de la obligación garantizada. Sin embargo, la hipoteca no se extiende a las nuevas construcciones ni a las mejoras que no sean de reparación, seguridad o transformación ni a los muebles colocados permanentemente que hayan sido costeados por el nuevo dueño tercer poseedor ni a los frutos pendientes y rentas vencidas que le pertenezcan, si bien, cuando el tercer adquirente se subroga en la responsabilidad hipotecaria y en la obligación personal garantizada la hipoteca le afectará en los mismos términos que al primitivo deudor. Para que en cualquier momento se refleje en el Registro el estado físico real de la finca hipotecada, el hipotecante se obliga a hacer declaración de cualquier obra o instalación que se realice, facultando a la Entidad acreedora para que si no cumpliera lo anterior en el plazo de tres meses desde el requerimiento que a tal efecto se le haga, pueda otorgar ésta la declaración de obra nueva y solicitar la inscripción correspondiente en nombre del hipotecante, a cuyo efecto se le apodera irrevocablemente, siendo todos los gastos que se deriven de estas actuaciones a cargo del hipotecante. Todo lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de la acción que al acreedor hipotecario corresponde en base al artículo 117 de la Ley Hipotecaria.

SEXTA.- TASA ANUAL DE EQUIVALENCIA.- A efectos meramente informativos, los representantes del Banco hacen constar: a.-) Que la suma de intereses, comisiones y gastos repercutibles, es equivalente a un tipo de interés efectivo anual postpagable del **2,895 por ciento** que se corresponde con el coste efectivo de la presente operación considerando para el primer período de interés, el tipo fijo



pactado y para los restantes, el tipo resultante de añadir el margen pactado al tipo de interés de referencia vigente quince días naturales anterior al día veintiuno de febrero de dos mil trece, sin perjuicio de la bonificación que, en su caso, proceda en cada caso. **SEPTIMA.- RATIFICACION.** En cuanto a las restantes condiciones del préstamo antes relacionado, así como la hipoteca constituida en garantía del mismo, continúan sin novación ni modificación de clase alguna; quedando ratificado y plenamente vigente entre las partes aquí contratantes, el contenido íntegro de la mencionada escritura de préstamo hipotecario autorizada por el Notario de Zamora, don Juan Francisco Jiménez Martín, en fecha 13 de julio de 2007 bajo el número 1.196 de Protocolo.

OCTAVA.- SUPUESTOS DE INTERVENCION JUDICIAL Y VENTA EXTRAJUDICIAL. 2.- Acciones.- La Entidad acreedora podrá ejercitar la acción hipotecaria o la personal por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos. La acción personal se ejercitará por el procedimiento de ejecución dineraria previsto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras que la acción hipotecaria se ejercitará por el procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por hipoteca previsto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades de su capítulo V, sirviendo en todos los casos como título para la ejecución la presente escritura. Con independencia del cauce procesal elegido para la ejecución dineraria, las partes acuerdan que la cantidad exigible en la ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el Banco en la forma convenida en el presente otorgamiento.

3.- Venta extrajudicial.- Se pacta expresamente que la Entidad acreedora podrá acudir a la venta extrajudicial prevista en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, conforme al artículo 1.858 del Código Civil y con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. A tal efecto se designa mandatario para otorgar, en su caso, la escritura de venta en representación del hipotecante, a la propia entidad acreedora, por quien podrá actuar cualquiera de sus Apoderados con facultades para conceder préstamos hipotecarios o para enajenar por precio bienes inmuebles, sirviendo en todos los casos como título para la ejecución la escritura que inscribo. En el caso de que la Entidad acreedora acuda a la venta extrajudicial el domicilio para la práctica de los requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar y el valor de tasación de la/s finca/s hipotecada/s serán, respectivamente, los establecidos en los apartados 4 y 5 de esta misma cláusula.

4.- Domicilio.- Se señala como domicilio legal para la práctica de los requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar, en **Monfarracinos, calle Cubillos, número 26, Bloque B, Portal 3 Bajo A.**

5.- Tasación.- A los efectos procesales y para que sirva como tipo en la subasta que corresponda, tasan la finca que se hipoteca en el importe de la responsabilidad por principal, en **SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTITRÉS EUROS Y SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS -68.523,74-.**

6.- Administración y posesión interina.- Para los casos previstos en las Leyes Hipotecaria y de Enjuiciamiento Civil, el hipotecante concede a la ejecutante la administración y posesión interina de las fincas hipotecadas, con expresa facultad para administrarlas y aplicar sus frutos y rentas al pago de costas, intereses y capital del préstamo, cantidades anticipadas por la Entidad acreedora y sus intereses y al de los gastos de conservación y explotación de las fincas, incluidos los honorarios de administración que sean procedentes. En su virtud **INSCRIBO** a favor de **BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.**, la modificación de la hipoteca de la inscripción 2ª novado por la 3ª, sobre la finca de este número. Resulta del Registro y de la escritura citada al comienzo de este asiento, que fue presentada en este Registro de la Propiedad a las quince horas del día veintiuno de febrero de dos mil trece, bajo el asiento **1227** del Diario **35**. Autoliquidado el impuesto y archivada la carta de pago. Zamora, a uno de abril de dos mil trece."



- **ANOTACION** preventiva de embargo a favor de la **TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL DE ZAMORA, URE 01**, ordenada por diligencia firme dictada el 13 de abril de 2016, por el Jefe de la Unidad de Recaudación Ejecutiva número 01 de Zamora, de la Tesorería General de la Seguridad Social, en el expediente administrativo de apremio número **49 01 15 00088182** contra MÁXIMO FERRERAS FERRERAS, con NIF: 07.223.423-C, en reclamación de: mil ochocientos cincuenta y uno con un -1.851,01- euros de principal; trescientos setenta con veintitrés -370,23- euros de recargos; ochenta y uno con veintidós -81,22- euros de intereses; siete con veintisiete -7,27- euros de costas devengadas; y doscientos -200- euros para costas e intereses presupuestados. **TOTAL:** dos mil quinientos nueve con setenta y tres -2.509,73- euros, en concepto de deudas a la Seguridad Social, en virtud de mandamiento expedido por la recaudadora ejecutiva de Zamora, el 13 de abril de 2016, según consta en la anotación letra A de fecha 12 de julio de 2016.

- **Expedida la certificación de cargas** para el procedimiento a que se refiere esta anotación con fecha 12 de julio de 2016.

- **PRORROGADA** la anotación preventiva de embargo letra **A** hasta cuatro años más por la anotación letra **C** con fecha 16 de julio de 2020.

- **ANOTACION** preventiva de embargo a favor de la **TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL DE ZAMORA, URE 01**, ordenada por diligencia firme dictada el 16 de enero de 2018 por el funcionario autorizado, Don Ángel María Girón Pascua, por sustitución de la Jefa de la Unidad de Recaudación Ejecutiva de la Dirección Provincial de la Tesorería, en expediente administrativo de apremio número **49 01 15 00088182** contra MÁXIMO FERRERAS FERRERAS, con NIF: 07.223.423-C; en reclamación de: seis mil trescientos diecinueve con cincuenta y cuatro -6.319,54- euros de principal; mil doscientos sesenta y tres con ochenta y siete -1.263,87- euros de recargos; doscientos cuarenta y seis con treinta y siete -246,37- euros de interés; ciento diez con treinta y tres -110,33- euros de costas devengadas; y setecientos -700- euros para costas e intereses presupuestados. **TOTAL:** ocho mil seiscientos cuarenta con once -8.640,11- euros en concepto de deudas a la Seguridad Social; según consta en la anotación letra B de fecha 31 de enero de 2018

- **Expedida la certificación de cargas** para el procedimiento a que se refiere esta anotación con fecha 31 de enero de 2018.

- **PRORROGADA** la anotación preventiva de embargo letra **B** hasta cuatro años más por la anotación **letra D** con fecha 27 de enero de 2022

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de diecinueve de agosto del año dos mil veinte, a las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente, según nota al margen de la inscripción 2ª.

Inscripción: 2, del tomo 2.095, libro 54, folio 136 con fecha 19/08/2020 .

-Por instancia expedida por Don Joaquín de Ramos Álvarez y Don Javier Marcos Valtierra, representantes de la Entidad, BANCO SANTANDER, S.A., el 1 de septiembre de 2021, con firma legitimada por el notario de Madrid, Doña María del Rosario de Miguel Roses, el 11 de octubre de 2021, se transmite la hipoteca de la inscripción 2ª, novada y ampliada por las inscripciones 3ª y 5ª,

a favor de **BANCO SANTANDER S.A.**, quedando subrogada en la posición jurídica de BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A.

Inscripción: 6ª Tomo: 2.107 Libro: 55 Folio: 94 Fecha: veinte de mayo del año dos mil veintidós

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de veinte de mayo del año dos mil veintidós, a las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente, según la inscripción 6ª.

Inscripción: 6, del tomo 2.107, libro 55, folio 94 con fecha 20/05/2022 .

CUARTO: la hipoteca objeto de la inscripción 2ª, novada y ampliada por las inscripciones 3ª y 5ª, cambiada la titularidad por la 6ª, se halla SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR a favor del actor BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A., hoy BANCO SANTANDER, S.A. y a cuyo margen se ha hecho constar la expedición de esta certificación.

QUINTO: Con esta fecha se practica la notificación prevenida en el artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mediante carta certificada con acuse de recibo.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, a la fecha de expedición de la presente Certificación: NO hay documentos pendientes de despacho

Y para que conste y no existiendo asiento alguno que limite, modifique o altere lo relacionado, ni presentado en el Libro Diario y pendiente de despacho documento alguno referente a la finca de que se certifica, expido la presente, que firmo en Zamora, a dieciséis de marzo del año dos mil veintitrés.

ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública -D.G.S.J.yF.P.-; B.O.E. 17/02/98)

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

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



- Conforme al artículo 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública -D.G.S.J.yF.P.-, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública -D.G.S.J.yF.P.-, 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 los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública -D.G.S.J.yF.P.-, 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



DON FERNANDO GONZÁLEZ LÓPEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE ZAMORA, Registro de la Propiedad nº 2 de Zamora, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN.

CERTIFICA: Que cumpliendo lo solicitado por el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 4 de Zamora, para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de la **FINCA DE MONFARRACINOS Nº: 4879**, CRU: 49010000642437, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la última inscripción de dominio vigente de la finca es la 5ª, al tomo 2095, libro 54, folio 90, cuya descripción es como sigue: **URBANA: FINCA NUMERO VEINTE.- PLAZA DE GARAJE-TRASTERO** cerrada señalada en el plano con el número 20, sita en la PLANTA SOTANO del EDIFICIO sito en Monfarracinos, con fachada principal a la Calle Cubillos con vuelta a Travesía Valcabado, con entrada para vehículos por la Calle Cubillos e interiormente para personas por las escaleras que comunican con los portales del inmueble sitos en la Calle Cubillos. Tiene una extensión superficial útil de trece con veintidós **-13,22-** metros cuadrados. Linda: derecha entrando, con plaza de garaje señalada en el plano con el nº 19; izquierda y frente con zona común de acceso y maniobra; fondo, con plaza de garaje señalada en el plano con el nº 28. Cuota de participación en el total del edificio: **0,40%**. Referencia Catastral: 3939501TM7033N0020XL.

SEGUNDO: Que la finca aparece inscrita a favor de **MAXIMO FERRERAS FERRERAS**, con NIF: **07.223.423-C**, titular del pleno dominio de esta finca por título de compra, formalizada según escritura autorizada el día 21/02/13 por el notario de Zamora, don Juan Francisco Jiménez Martín, nº de protocolo 233, según la Inscripción 5ª de fecha 01/04/2013.

TERCERO: Que la finca de que se trata aparece **GRAVADA** con:

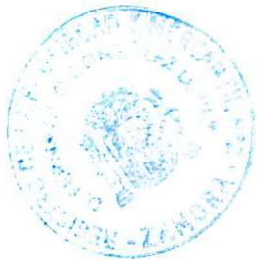
- Por escritura otorgada en Zamora, el 13 de julio de 2007 ante el Notario don Juan Francisco Jiménez Martín, con el número **1196** de protocolo, se constituyó la hipoteca a favor de **BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.**, sobre la finca matriz, registral número 4765 de Monfarracinos, al tomo 2023, libro 50, folio 137, inscripción 3ª siendo las cláusulas financieras de la misma las siguientes: **"PRIMERA. 1. Capital del préstamo. 1.1 Importe.** El BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A., concede a la mercantil **SANTIAGO COLINA, S.L.**, en adelante la parte prestataria, en concepto de préstamo y al objeto de financiar la construcción sobre esta finca, la cantidad de DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL **-2.150.000-** EUROS. La parte prestataria confiesa haber recibido a su satisfacción el importe del citado préstamo, obligándose solidariamente a devolverlo, así como a satisfacer los intereses y comisiones que se devenguen a favor del Banco, con garantía de la hipoteca que en este acto consiente, todo ello en modo y condiciones y con las demás obligaciones que se estipulan en la escritura que inscribo. **1.2 Importe total garantizado por la hipoteca.** El importe total garantizado por la hipoteca es el que se refleja en el apartado 1 de la Cláusula Segunda de esta escritura que inscribo. **1 bis.- Cuenta especial.- 1.bis. 1. Disposición.** La parte prestataria ingresa y deposita el importe del préstamo en una cuenta especial abierta a su nombre en el propio Banco prestamista, quedando pignorados desde ahora tales importes en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas la Prestataria en presente escritura. De la cuenta especial solamente se podrán retirar fondos por su titular en la forma que a continuación se indica: I). Hasta un máximo de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL -250.000- EUROS, a la firma del documento que inscribo. II) Hasta UN MILLON QUINIENTOS MIL -1.500.000- EUROS en una o varias entregas, mediante la presentación a la Entidad acreedora de



Certificaciones de obra realmente ejecutada, en la finca objeto de la presente escritura, expedidas por el Arquitecto Director de la misma, sin que por otra parte, el importe de la disposición pueda exceder del 100% del valor nominal de la certificación. El Banco podrá exigir previamente a hacer efectivo el pago de todas y cada una de las certificaciones de obra ejecutada, que las mismas sean revisadas y conformadas por personal técnico designado por el mismo, quedando supeditada la disposición al hecho de que las obras coincidan realmente con las que acredite la certificación entregada y la licencia municipal de obras y construcciones, siendo por cuenta del prestatario-promotor los gastos y honorarios que se originen como consecuencia de tales revisiones. Para la primera disposición se podrá exigir por el Banco, además la licencia municipal de obras y construcciones. III). La cantidad restante de CUATROCIENTOS MIL EUROS -400.000-, será disponible a partir de que se presenten al Banco las escrituras públicas de compraventa o adjudicación, debidamente inscritas en el Registro y en las que conste la subrogación del adquirente a plena satisfacción del Banco y en la forma establecida en la escritura que inscribo. **2.- Plazo de amortización. 2.1.- Vencimiento y Amortización.-** El plazo improrrogable de duración máxima del préstamo es por todo el tiempo que media hasta el día **cuatro de agosto de dos mil treinta y cuatro**, que coincidirá con el último pago de amortización, siendo el primero el día **cuatro de noviembre de dos mil nueve**. Este plazo se entenderá dividido en dos periodos: a) Periodo de carencia. Se entenderá desde la fecha del título que inscribo hasta el cuatro de agosto de dos mil nueve. Durante este periodo no se amortizará el principal del préstamo, practicándose únicamente liquidaciones por los intereses devengados por las cantidades dispuestas. b) Periodo de amortización: se extenderá por plazo de **trescientos meses**, a contar desde la fecha correspondiente al vencimiento del periodo de carencia conforme a lo previsto en esta estipulación. La finalización del periodo de amortización determinará en cada caso la fecha de vencimiento y cancelación del préstamo. **2.2.- Pago de débitos.** A) Periodo de carencia. Durante el periodo de carencia la parte prestataria abonará trimestralmente mediante adeudo en la cuenta corriente de libre disposición, que se efectuará los días cuatro de los meses correspondientes, el importe de los intereses devengados, día a día, durante dicho periodo, por razón de las cantidades dispuestas de la cuenta especial por el prestatario, calculados al tipo de interés resultante de la aplicación del apartado 3 de esta cláusula primera. B) Periodo de amortización: La amortización del principal del préstamo, así como el pago de sus intereses se llevará a efecto mediante el pago de **cien cuotas trimestrales**, de vencimientos consecutivos del día cuatro del mes siguiente a la finalización de la carencia según lo previsto en la letra anterior hasta el cuatro de agosto de dos mil treinta y cuatro, considerándose a todos los efectos a esta última fecha como la de vencimiento y cancelación del préstamo. **2.2. Amortización anticipada voluntaria.** la parte deudora podrá hacer pagos anticipados a cuenta del capital, haciéndolos coincidir con la fecha establecida para el vencimiento de cualquiera de las liquidaciones periódicas. Los pagos anticipados serán en cantidad no inferior a la resultante de sumar la totalidad de las cuotas de amortización pagaderas en un año, o si fuere menor, la cantidad que faltare para la total amortización del capital e intereses devengados y no percibidos. Dichas entregas parciales se conviene que sean aplicadas, en primer lugar, al reintegro de las costas y gastos suplidos por el Banco, en segundo lugar al pago de los intereses de demora, en tercer lugar al pago de los intereses ordinarios y, finalmente, podrán ser aplicados, a opción de la parte prestataria, a reducir el importe de las cuotas, o a acortar el plazo de amortización del préstamo. En el caso de que la parte prestataria no manifieste expresamente lo contrario, se entenderá que ha optado por reducir el importe de las cuotas. **3.- Intereses.** Los intereses y las amortizaciones serán liquidados y abonados por la parte prestataria conforme a lo pactado en los apartados 2 y 3 de esta cláusula. **3.1 Tipo de interés inicial.-** Desde la fecha de formalización de la escritura que inscribo, el capital del préstamo devengará, día a día, sobre las sumas dispuestas y no reembolsadas y hasta la amortización final del mismo, los intereses que a continuación se indican, los cuales serán variables con excepción del primer periodo de interés, en el que se devengarán intereses a un tipo fijo: Hasta el cuatro de noviembre



de dos mil siete se aplicará el tipo de interés nominal del cinco con ciento veinticinco **-5,125%-** por ciento anual. **3.2. Variación del tipo de interés inicial.** A partir de la fecha antes indicada, el tipo de interés anual aplicable a las liquidaciones que se produzcan será el resultante de: Durante el periodo de carencia, mediante la adicción de un margen de **0,75** puntos porcentuales al tipo de interés de referencia. **3.2.1.-** A estos efectos, se establece como tipo básico de referencia, el tipo interbancario a un año –Euribor– publicado mensualmente en el B.O.E. como índice o tipo de referencia oficial, definido en el apartado 7 del Anexo VIII de la Circular 8/1990 del Banco de España, introducido por la circular 7/1999 de 29 de junio. **3.2.2.-** Aunque el tipo de interés de referencia corresponda a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la del préstamo objeto de este contrato, no se efectuará ningún ajuste o conversión en el tipo de interés de referencia antes de calcular el tipo de interés aplicable. **3.2.3.-** En el caso eventual de que dicho tipo de interés de referencia dejara de publicarse definitivamente se aplicará como índice de referencia sustitutorio el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedidos por los Bancos publicado mensualmente en el B.O.E. como índice o tipo de referencia oficial definido en el apartado 1 del Anexo VIII de la Circular 8/90 del Banco de España. Se entenderá que dicho tipo de interés de referencia ha dejado de publicarse definitivamente por la no aparición en el Boletín Oficial del Estado de tal tipo de referencia durante tres meses consecutivos computados de fecha a fecha y que uno de ellos fuera base para la referencia. **3.3. Límite a la variación del tipo de interés aplicable.** No obstante lo previsto en los apartados anteriores, se acuerda y pacta expresamente por ambas parte, que el tipo de interés nominal anual mínimo aplicable en este contrato será del **cuatro con cincuenta por ciento**. **3.5. Revisión del interés pactado.** Serán de aplicación las siguientes reglas en orden a la fijación del tipo básico de referencia y del tipo de interés aplicable al segundo y posteriores periodos de interés: a) A tal efecto, el segundo y posteriores periodos de interés del presente préstamo tendrán una duración trimestral. b) Para dichos segundo y posteriores periodos, el tipo de interés a aplicar será el que resulte de lo establecido en esta misma cláusula tomando como tipo básico de referencia el último publicado el segundo día hábil anterior a la fecha de la revisión. c) Salvo en los casos en los que, por disposición legal, esté relevado de hacerlo, el Banco comunicará a la parte prestataria, por cualquier procedimiento escrito, el nuevo tipo de interés aplicable a la operación, con carácter previo a su aplicación, entrando en vigor el nuevo tipo en la fecha de revisión indicada anteriormente. d) Si la parte prestataria no aceptara el nuevo tipo de interés, deberá comunicarlo por escrito al Banco en un plazo de diez días naturales desde la fecha de la notificación, debiendo cancelar el préstamo en el plazo máximo de un mes a contar desde su negativa, liquidándose también este periodo al tipo que se le venia aplicando. e) Transcurrido el mes indicado en el párrafo anterior sin que la parte prestataria haya reembolsado el principal y los intereses correspondientes, el Banco podrá considerar vencido definitivamente el contrato, quedando expeditas para el Banco las acciones que se derivan del mismo y que se reflejan en la cláusula Tercera. f) Se pacta expresamente que si por cualquier razón el prestatario no comunicare, o el Banco no recibiera, en tiempo y forma indicados, su decisión al respecto, se entenderá que acepta el tipo de interés comunicado por el Banco, continuando en vigor el presente préstamo con aplicación del nuevo tipo. g) A efectos meramente hipotecarios, respecto a tercero el tipo máximo de interés a aplicar será del **nueve con ciento veinticinco por ciento anual**. h) Como consecuencia de la revisión del tipo de interés, el importe de las nuevas cuotas de amortización será el resultante de aplicar el nuevo tipo de interés al capital pendiente hasta el vencimiento del préstamo, sin perjuicio de las nuevas modificaciones que puedan corresponder por aplicación de esta cláusula. **3.5. Fecha de inicio de devengo de los intereses y su periodicidad.** Desde la fecha de formalización de la escritura que inscribo, los intereses se devengarán diariamente sobre las sumas dispuestas y no reembolsadas, liquidándose los días cuatro de cada mes, de conformidad con lo establecido en el presente apartado. **3.6. Número de días del año para periodos de liquidación inferiores al año.** Para realizar el cálculo de



intereses devengados durante periodos inferiores a un año se considerará que el año tiene 360 días. **5.2. Obligaciones de la parte deudora para asegurar la conservación y efectividad de la garantía.-** **5.2.2.1.** Tener aseguradas las fincas que se hipotecan contra riesgo de incendios y daños de tal manera que la suma asegurada coincida con el valor máximo de reconstrucción a nuevo de las fincas siniestradas que al respecto se fije, constando en la póliza que el beneficiario, en caso de siniestro, será la parte acreedora. Si no se hiciese el contrato de seguro en la forma indicada podrá ser formalizado o completado por el Banco a cargo de la parte prestataria. La indemnización deberá ser entregada a la parte acreedora para aplicarla primero al pago de los gastos producidos e intereses devengados y posteriormente a la amortización total o parcial del capital del préstamo. Si hubiera exceso, se entregará al propietario de las fincas, salvo que existan terceros hipotecarios, en cuyo supuesto se depositarán en la forma en que convengan o, en defecto de convenio, en la forma establecida por los artículos 1.176 y siguientes del Código Civil. **5.2.2.4.** No celebrar contratos de arrendamiento con sujeción a prórroga forzosa o por renta que pueda disminuir gravemente el valor de la finca hipotecada, como puede ser el arrendamiento estipulado sin cláusula de estabilización o cuando pactándola la renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un cincuenta por ciento más, no cubra la responsabilidad total; y a no celebrar contratos de arrendamiento cuyo plazo de duración sea superior al señalado para el vencimiento de la hipoteca. **6.- MORA.** La parte prestataria incurrirá en mora automáticamente, sin necesidad de intimación o reclamación alguna, si dejase de pagar, al vencimiento correspondiente, la cantidad a su cargo por las obligaciones dimanantes de la escritura que inscribo. En caso de demora de la parte prestataria en el pago de dichas sumas, se pacta expresamente, conforme a los artículos 316 y 317 del Código de Comercio, un interés de demora calculado añadiendo **CUATRO PUNTOS** al tipo de interés ordinario que resulta de aplicación en tal momento, de acuerdo con lo establecido en el apartado tercero de esta cláusula, que se liquidará coincidiendo con una liquidación de intereses ordinarios. El tipo máximo del interés de demora a efectos hipotecarios será del **TRECE CON CIENTO VEINTICINCO POR CIENTO ANUAL**. En los casos de demora, el Banco podrá optar por la resolución y vencimiento anticipado o por la continuación del contrato, percibiendo los intereses indicados. **7.- Supuestos de vencimiento anticipado.** **7.1. Principales supuestos de vencimiento anticipado.** No obstante la fecha de vencimiento establecida para el contrato, en el apartado segundo de esta cláusula Primera, se pacta expresamente que la parte prestataria perderá el derecho a utilizar el plazo y la entidad acreedora podrá declarar vencido el presente préstamo y reclamar anticipadamente la devolución del capital prestado, o, en su caso, de la parte del mismo no amortizada, intereses demoras y demás gastos pactados, y exigir todo ello judicial y extrajudicialmente, ejercitando las acciones correspondientes, incluso, en su caso, la acción hipotecaria, en los siguientes supuestos: **7.1.1.** Por falta de pago a sus vencimientos de cualquier cuota de amortización de capital y/o intereses a que se refiere esta cláusula Primera. **7.1.5.** Cuando la parte prestataria no aceptara la modificación del tipo de interés, conforme a lo dispuesto en el apartado tercero de la cláusula primera. **TERCERA.- Supuestos de intervención judicial y ejecución extrajudicial.** **2.- Acciones.** La Entidad acreedora podrá ejercitar la acción hipotecaria o la personal por cualquiera de los procedimientos legales. La acción personal se ejercitará por el procedimiento de ejecución dineraria previsto en el Título IV del libro III de la ley de Enjuiciamiento Civil, mientras que la acción hipotecaria se podrá ejercitar bien por el procedimiento ejecutivo para exigir el pago de deudas garantizadas por hipoteca previsto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades de su capítulo V, sirviendo en todos los casos como título para la ejecución la escritura que inscribo. Con independencia del cauce procesal elegido para la ejecución dineraria, las partes acuerdan que la cantidad exigible en la ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el Banco en la forma convenida en la escritura que inscribo. **3.- Venta extrajudicial.** La Entidad acreedora podrá acudir al procedimiento de ejecución extrajudicial previsto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria,



conforme al artículo 1.858 del Código Civil y con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. A tal efecto se designa mandatario, para otorgar, en su caso, la escritura de venta en representación de la parte hipotecante, a la propia entidad acreedora, por quien podrá actuar cualquiera de sus Apoderados con facultades para conceder préstamos hipotecarios o para enajenar por precio bienes inmuebles, sirviendo en todos los casos como título para la ejecución la escritura que inscribo. En el caso de que la Entidad acreedora acuda a la ejecución extrajudicial, el domicilio para la práctica de requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar y el valor de tasación de la finca hipotecada, será, respectivamente, los establecidos en los apartados 4 y 5 de esta misma cláusula. **4.- Domicilio.** Se señala como domicilio legal de la parte deudora, para la práctica de los requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar, el de la calle El Tomillar, 29 de Doñinos –Salamanca-. Cuando se haya producido la subrogación del adquirente, el domicilio será la correspondiente finca hipotecada respecto del préstamo en cuya garantía se haya constituido hipoteca sobre dicha finca. **6.- Administración y posesión interina.** Para los casos previstos en las Leyes Hipotecaria y de Enjuiciamiento Civil, la parte hipotecante concede a la ejecutante la administración y posesión interina de la finca hipotecada, con expresa facultad para administrarla y aplicar sus frutos y rentas al pago de costas, intereses y capital del préstamo, cantidades anticipadas por la Entidad acreedora y sus intereses y al de los gastos de conservación y explotación de la finca, incluidos los honorarios de administración que sean procedentes. **7.- Desistimiento.** El desistimiento o paralización de cualquier procedimiento judicial iniciado no implicará la cancelación de la presente garantía hipotecaria. **CUARTA.- Cesión de crédito.** La Entidad acreedora se reserva la facultad de transferir a cualquier otra persona o entidad, todos los derechos, acciones y obligaciones dimanantes de este contrato, sin necesidad de notificar la cesión o transferencia a la parte deudora, quien renuncia al derecho que al efecto le concede el artículo 149 de la Ley Hipotecaria. En su virtud, **INSCRIBO** a favor de **BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.** su derecho de hipoteca sobre esta finca, figurando en el punto 7 de la cláusula primera, el convenio de vencimiento anticipado de la deuda por impago de alguno de los plazos. Resulta del Registro y de la escritura otorgada en Zamora, el trece de julio de dos mil siete, ante el Notario Don Juan Francisco Jiménez Martín, número **1196** de su protocolo, cuya primera copia, fue presentada a las doce horas y diez minutos, del día veintisiete de julio de dos mil siete, bajo el asiento **806** del Diario **27**. Pagado el Impuesto por autoliquidación y archivada la carta de pago. Zamora, catorce de agosto de dos mil siete."

Por escritura autorizada en Zamora el día siete de diciembre del año dos mil once, por el notario Don Juan Francisco Jiménez Martín, número 2.143 de protocolo, se redujo el capital de dicho préstamo de la inscripción 3ª de la finca matriz 4765 del municipio de Monfarracinos.

Por documento suscrito en Zamora, el 7 de diciembre de 2011, subsanado por otro, se distribuyó el citado préstamo entre las fincas resultantes de la división horizontal, todo ello según consta en la inscripción 2ª que copiada literalmente es como sigue: **URBANA:** Descrita en la 1ª. **CARGAS:** Por procedencia de la finca 4765, está gravada con la hipoteca de la inscripción 3ª, modificada por la 4ª y con las notas de afección que constan al margen de las inscripciones 1ª de 30 de enero de 2007, 2ª de 2 de febrero de 2007, 3ª de 14 de agosto de 2007, 4ª y 5ª de 24 de enero de 2012. Por la propia finca: con la afección al margen de la inscripción 1ª. **SANTIAGO COLINA S.L** es dueña de esta finca según la inscripción 1ª y **BANCO POPULAR ESPAÑOL SA** titular de la hipoteca de la inscripción 3ª de la finca matriz, reducida por la 4ª, han convenido la distribución de la citada hipoteca entre las fincas resultado de división horizontal, **quedando respondiendo esta finca de:** a) El total importe de la obligación por principal, que asciende a cuatro mil quinientos - 4.500- euros de principal; b) El importe de dos años de intereses ordinarios al 9,125% por ciento anual, que ascienden a ochocientos veintiuno con veinticinco -821,25- euros; c) El importe de dos



años de intereses de demora calculados al tipo máximo del 13,125% anual, que asciende a mil ciento ochenta y uno con veinticinco -1.181,25- euros; d) Una cantidad adicional de seiscientos setenta y cinco -675- euros para costas y, en su caso los gastos de ejecución extrajudicial. Tasándose a efectos de subasta en el importe de la responsabilidad por principal. En su virtud, **INSCRIBO** a favor de **BANCO POPULAR ESPAÑOL SA**, su derecho de hipoteca sobre esta finca, por la distribución dicha. La extensa es la 6ª de la finca 4765 que obra al folio 32 del tomo 2042, libro 51. Zamora, a siete de febrero de dos mil doce; y en la que figuran los siguientes pactos: "Han convenido distribuir el préstamo hipotecario de la inscripción 3ª, reducida por la 4ª de la finca registral 4765 del municipio de Monfarracinos, entre las cincuenta y ocho que integran el edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, fincas registrales 4860 a la 4917 de Monfarracinos, como consta en la inscripción 5ª de dicha finca, cuyos importes por principal, intereses ordinarios, moratorios, y costas y gastos y el valor a efectos de subasta, se detallan en cada una de las fincas independientes como consta en la nota al margen de la inscripción 3ª de hipoteca. Que el principal del préstamo distribuido se entiende dividido en tantos préstamos como fincas quedan gravadas, siendo el importe de cada uno de ellos la responsabilidad de principal de cada una de las fincas, de manera que el vencimiento anticipado de cualquiera de ellos, motivado por el impago a los vencimientos previstos de sus intereses o amortizaciones, no determinará el vencimiento anticipado de cualquiera de los demás. Que el tipo de subasta para cada una de las fincas en el expositivo anterior es la cantidad que coincide con el importe del principal de que responde cada una de las fincas sobre las que se distribuye el préstamo inicial. Que el domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos, en adelante será el de la respectiva finca hipotecada. Que todos los demás pactos y condiciones de la escritura de préstamo hipotecario de la inscripción 3ª, reducida por la 4ª y distribuida por la presente, quedan íntegramente vigente."

Por escritura autorizada el dos de febrero de dos mil doce por el notario de Zamora Don Juan Francisco Jiménez Martín, número 124 de protocolo, se ha novado la hipoteca de la inscripción 2ª, a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A., modificando el plazo de amortización con fecha de vencimiento improrrogable el cuatro de agosto de dos mil treinta y cuatro y el tipo de interés.
Inscripción: 3ª Tomo: 2.095 Libro: 54 Folio: 90 Fecha: veintisiete de Marzo del año dos mil doce

Por escritura autorizada en Zamora el diecisiete de diciembre de dos mil doce por el Notario Don Juan Francisco Jiménez Martín, número 2164 de protocolo, se ha novado la hipoteca de la inscripción 2ª novada por la 3ª, a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A., modificando el plazo de amortización con fecha de vencimiento improrrogable el cuatro de agosto de dos mil treinta y cuatro, y el tipo de interés.
Inscripción: 4ª Tomo: 2.095 Libro: 54 Folio: 90 Fecha: ocho de Febrero del año dos mil trece

-Por escritura autorizada el veintiuno de febrero de dos mil trece por el notario de Zamora Don Juan Francisco Jiménez Martín, número 234 de protocolo, se ha novado y ampliado a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A., la hipoteca de la inscripción 2ª, novada por la 3ª y 4ª, causando la inscripción 6ª que copiada literalmente es como sigue: Por escritura autorizada en Zamora, el veintiuno de febrero de dos mil trece, ante el Notario Don Juan Francisco Jiménez Martín, número 234 de protocolo, **BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A.**, ha convenido con **Don Máximo Ferreras Ferreras**, llevar a efecto la novación modificativa del préstamo con garantía hipotecaria de la inscripción 2ª, **novada por la 3ª y 4ª** en los términos que constan en la inscripción extensa, quedando respondiendo: -De a) **CINCO MIL OCHOCIENTOS EUROS -5.800-**



de principal, de los que cuatro mil quinientos euros -4.500- corresponden al capital inicial y mil trescientos euros -1.300- al capital ampliado. b) El importe de dos años de intereses ordinarios al 9,125 por ciento anual, por importe de **MIL CINCUENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS -1.058,50-**, de los que ochocientos veintiún euros con veinticinco céntimos -821,25- corresponden al capital inicial y doscientos treinta y siete euros con veinticinco céntimos -237,25- al capital ampliado. c) El importe de dos años de intereses de demora al 13,125 por ciento, por importe de **MIL QUINIENTOS VEINTIDOS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS -1.522,50-**, de los que mil ciento ochenta y un euros con veinticinco céntimos -1.181,25- corresponden al capital inicial y trescientos cuarenta y un euros con veinticinco céntimos -341,25- al capital ampliado. d) Una cantidad adicional para costas y en su caso para los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el art. 236.k del Reglamento Hipotecario por importe de **OCHOCIENTOS SETENTA EUROS -870-**, de los que seiscientos setenta y cinco euros -675- corresponden al capital inicial y ciento noventa y cinco euros -195- al capital ampliado. -A efectos procesales y para que sirva de tipo en la subasta a celebrar, tasan la finca que se hipoteca en el importe de la responsabilidad por principal del que queda respondiendo la finca después de la ampliación, de **CINCO MIL OCHOCIENTOS EUROS -5.800-**. En su virtud **INSCRIBO** a favor de **BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A.**, la novación modificativa de hipoteca sobre la finca de este número. La extensa en la inscripción 5ª de la finca 4902 de Monfarracinos al tomo 2095, folio 136, libro 54. Zamora a uno de abril de dos mil trece; siendo las cláusulas financieras de la misma las siguientes: ESTIPULACIONES: 1º.- **Ampliación del importe.**- Banco Popular Español S.A. conviene con DON MÁXIMO FERRERAS FERRERAS la entrega de la suma de **VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS EUROS Y SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS -24.823,74-**, en calidad y concepto de ampliación del préstamo hipotecario subrogado en fecha veintiuno de febrero de dos mil trece, incrementando de este modo el principal pendiente de amortizar a fecha veintiuno de febrero de dos mil trece, de dicho préstamo, el cual asciende a esta fecha, en consecuencia, a la cantidad de **SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS EUROS Y SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS -74.323,74-**, es decir, el resultante de sumar cuarenta y nueve mil quinientos euros -49.500- de capital inicial más veinticuatro mil ochocientos veintitrés euros con setenta y cuatro céntimos -24.823,74- de capital de la ampliación. El citado importe ha sido abonado en la cuenta, cantidad que DON MÁXIMO FERRERAS FERRERAS declara haber recibido a su plena satisfacción, obligándose a devolverlo, así como a satisfacer los intereses y comisiones que devenguen a favor del Banco, con garantía de la hipoteca que en este acto consiente, todo ello en modo y condiciones y con las demás obligaciones que se estipulan. Mediante la presente, la parte prestataria da orden de transferencia desde la citada cuenta por importe de **SEIS MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS EUROS Y SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS -6.323,74-** a favor de Eurovida S.A. a la cuenta de dicha Entidad número **0075-1586-94-061-00417-44** en concepto de pago de prima de seguro de amortización de crédito por fallecimiento.

1.2 Importe total garantizado con la hipoteca.- El importe total garantizado por la hipoteca es el que se refleja en la Cláusula TERCERA. 2º.- **Vencimiento.** Desde el veintiuno de febrero de dos mil trece el plazo improrrogable de duración del préstamo es por todo el tiempo que media hasta el día **DIEZ DE MARZO DE DOS MIL CUARENTA** que coincidirá con el último pago del principal del préstamo. Este plazo de duración se entenderá dividido en dos períodos: a) **Período de carencia:** El período comprendido desde la fecha de este contrato hasta el día **DIEZ DE MARZO DE DOS MIL CATORCE** se considera período de carencia, durante el cual no se amortizará el principal del préstamo, practicándose únicamente liquidaciones **MENSUALES** por los intereses devengados día a día al tipo que corresponda, sobre las cantidades dispuestas, de acuerdo con lo establecido en el apartado tercero de esta Cláusula, cargándose en cuenta los días **DIEZ** de los meses correspondientes. b) **Período de amortización:** La amortización del principal del préstamo, así como el pago de sus intereses se llevará a efecto mediante el pago de **TRESCIENTAS DOCE CUOTAS MENSUALES**, comprensivas de capital más intereses y con vencimientos consecutivos



de la citada periodicidad desde el día **DIEZ DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE** hasta el día **DIEZ DE MARZO DE DOS MIL CUARENTA**, ambos inclusive, considerándose a todos los efectos a esta última fecha como la de vencimiento y cancelación del préstamo. El importe inicial de la cuota, al tipo de interés que corresponde aplicar el veintiuno de febrero de dos mil trece es de **DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS Y TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS -299,37-**. Dicha cuota, podrá variar como resultas de las modificaciones en el tipo de interés a las que se refiere el apartado 2º de ésta cláusula. A tales efectos será de aplicación la siguiente fórmula matemática: $I = C \times i / n$, Cuota de intereses. $A = (C \times i/n) / (1 + i/n)^m - 1$, Cuota de amortización de principal. Siendo: I = Intereses devengados. C = Capital pendiente en el período de liquidación. i = Tipo de interés anual en tanto por uno. n = Número de cuotas al año. m = Número de reembolsos pendientes. $CUOTA PERIÓDICA = I + A$. Será liberatorio el pago que realice la parte prestataria al Banco, y éste queda facultado para presentar y cargar los distintos recibos de liquidación del préstamo en la cuenta de la parte prestataria, que así lo acepta, comprometiéndose a tener saldo suficiente en la fecha de cargo de cada recibo para los pagos correspondientes. La parte prestataria, para su mayor facilidad, acepta que puedan efectuarse, también tales cargos en cualquier otra cuenta que tuviera con la entidad prestamista, a cuyo efecto se compromete a tener saldo suficiente en la fechas de los correspondientes vencimientos. El recibo del capital por el acreedor no implica que el deudor esté al corriente en el pago de los intereses. **2º.-Modificación del tipo de interés aplicable.-** BANCO POPULAR ESPAÑOL SA conviene con el prestatario, la modificación de la cláusula relativa al tipo de interés de la relacionada escritura de préstamo hipotecario, quedando la misma establecida en la forma siguiente: - **Tipo de Interés Inicial.-** Desde el veintiuno de febrero de dos mil trece, el capital del préstamo devengará día a día, sobre las sumas no reembolsadas y hasta la amortización final del mismo, los intereses que a continuación se indican, los cuales serán variables por períodos anuales a excepción del primer período de interés en el que se devengarán intereses a tipo fijo: Desde el día veintiuno de febrero de dos mil trece hasta el **DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL QUINCE** se aplicará el tipo de interés nominal fijo de **UN ENTERO Y OCHOCIENTAS VEINTICINCO MILÉSIMAS DE ENTERO POR CIENTO (1,825%)** anual. A partir del día **DIEZ DE FEBRERO DE DOS MIL QUINCE**, el tipo de interés aplicable a las liquidaciones que se produzcan, se determinará mediante la adición de un margen o diferencial de **UNO CON SETENTA Y CINCO PUNTOS (1,75)** porcentuales al tipo de interés de referencia: - El tipo básico de referencia se establece que será a estos efectos, la referencia interbancaria 1 año (EURIBOR) publicada mensualmente en el B.O.E. como índice o tipo de referencia oficial, definida en el Anejo 8 de la Circular 5/2012 de 27 de junio del Banco de España. - Aunque el tipo de interés de referencia corresponda a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la del préstamo objeto del contrato, no se efectuará ningún ajuste o conversión en el tipo de interés de referencia antes de calcular el tipo de interés aplicable. - En el caso eventual de que dicho tipo básico de referencia dejara de publicarse definitivamente se aplicará como tipo básico de referencia sustitutorio el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedido por las Entidades de Crédito en España y publicado mensualmente en el B.O.E. como índice o tipo de referencia oficial, definido en el anejo 8 de la Circular 5/2012, de 27 de Junio, del Banco de España. Se entenderá que dicho tipo de referencia ha dejado de publicarse definitivamente por la no aparición en el B.O.E. de tal tipo de referencia durante tres meses consecutivos computados de fecha a fecha y que uno de ellos fuera base para la referencia. **Redondeos del tipo de interés aplicable.-** Si la suma del tipo básico de referencia y el margen o diferencial no fuera múltiplo exacto de un octavo de punto porcentual, el tipo de interés resultante se redondeará al múltiplo más cercano de dicho octavo de punto porcentual. **Límite a la variación del tipo de interés.-** No obstante, lo previsto en los apartados anteriores, se acuerda y pacta expresamente por ambas partes, que el tipo de interés nominal anual mínimo aplicable en este contrato será del **TRES POR CIENTO (3%)**. **Revisión del interés pactado.-** Serán de aplicación las siguientes reglas en orden a la fijación del tipo de



interés de referencia y del tipo de interés anual aplicable al segundo y posteriores períodos de interés: a.-) A tal efecto, el segundo y posteriores períodos de interés del presente préstamo tendrán una duración de **DOCE MESES**, computados desde el **DIEZ DE FEBRERO** de un año hasta la misma fecha del año siguiente. b.-) Para dichos segundo y posteriores periodos, el tipo de interés a aplicar será el que resulte de lo establecido en esta misma cláusula, tomando como tipo de interés de referencia el último publicado dos días hábiles antes de la fecha de revisión. c.-) Salvo en los casos en los que, por disposición legal, esté relevado de hacerlo, el Banco comunicará a la parte prestataria, por cualquier procedimiento escrito, el nuevo tipo de interés anual aplicable a la operación, con carácter previo a su aplicación, entrando en vigor el nuevo tipo en la fecha de revisión indicada anteriormente. d.-) Si la parte prestataria no aceptara el nuevo tipo de interés, deberá comunicarlo por escrito al Banco en un plazo de diez días naturales desde la fecha de la notificación, debiendo cancelar el préstamo en el plazo máximo de un mes a contar desde su negativa, liquidándose también este período al tipo que se le venía aplicando. e.-) Transcurrido el mes indicado en el párrafo anterior sin que la parte prestataria haya reembolsado el principal y los intereses correspondientes, el Banco podrá considerar vencido definitivamente el contrato, quedando expeditas para el Banco las acciones que se derivan del mismo y que se reflejan en la escritura de préstamo hipotecario objeto de la presente novación. f.-) Se pacta expresamente que si por cualquier razón el prestatario no comunicare, o el Banco no recibiera, en tiempo y forma indicados, su decisión al respecto, se entenderá que acepta el tipo de interés comunicado por el Banco, continuando el vigor el presente préstamo con aplicación del nuevo tipo. g.-) A efectos meramente hipotecarios, el tipo máximo de interés a aplicar será de **SEIS ENTEROS Y TRESCIENTAS VEINTICINCO MILÉSIMAS DE ENTERO POR CIENTO (6,325%)** anual. h.-) Como consecuencia de la revisión del tipo de interés, el importe de las nuevas cuotas de amortización será el resultante de aplicar el nuevo tipo de interés anual al capital pendiente hasta el vencimiento del préstamo, sin perjuicio de las nuevas modificaciones que puedan corresponder por aplicación de esta cláusula. **Fecha de inicio de devengo de los intereses y su periodicidad.-** Desde la fecha veintiuno de febrero de dos mil trece, los intereses se devengarán diariamente sobre las sumas dispuestas y no reembolsadas, liquidándose los días **DIEZ** de cada mes, de conformidad con lo establecido en el presente apartado. **Número de días del año para períodos de liquidación inferiores al año.-** Para realizar el cálculo de intereses devengados durante períodos inferiores a un año se considerará que el año tiene 360 días. **Mora.-** La parte prestataria incurrirá en mora automáticamente sin necesidad de intimación o reclamación alguna si dejase de pagar al vencimiento correspondiente cualquier cantidad a su cargo por las obligaciones dinerarias dimanantes. En caso de demora de la parte prestataria en el pago de dichas sumas, se pacta expresamente, conforme a los artículos 316 y 317 del Código de Comercio, un interés de demora calculado añadiendo **CUATRO PUNTOS** al tipo de interés ordinario que resulte de aplicación en tal momento, de acuerdo con lo establecido en esta cláusula, que se liquidará coincidiendo con una liquidación de intereses ordinarios. El tipo máximo de interés de demora a efectos hipotecarios será de **DIEZ ENTEROS Y TRESCIENTAS VEINTICINCO MILÉSIMAS DE ENTERO POR CIENTO (10,325%)** anual. El interés de demora se aplicará sobre los saldos debidos e impagados. De conformidad con el artículo 317 del Código de Comercio, los intereses vencidos y no pagados se capitalizarán devengando como aumento de capital a estos solos efectos el interés de demora antes establecido. En los casos de demora, el Banco podrá optar por la resolución y vencimiento anticipado o por la continuación del contrato, percibiendo los intereses indicados. **SEGUNDA.- COMISIONES Comisión de apertura.-** Este préstamo, que es de carácter mercantil, devenga una comisión de apertura de **TRESCIENTOS SETENTA Y UN EUROS Y SESENTA Y UN CÉNTIMOS -371,61-**, la cual se liquidará y adeudará de una sola vez. Esta comisión de apertura se adeudará en la cuenta de la parte prestataria el veintiuno de febrero de dos mil trece. El prestatario deberá abonar los gastos de la operación mencionados posteriormente, en el apartado 5 de esta Cláusula, como gastos a cargo del prestatario. **Comisión**



por reclamación de posiciones deudoras vencidas.- Se devengará una comisión en concepto de reclamación de posiciones deudoras vencidas por importe de **TREINTA Y CUATRO EUROS - 34-** que se devengará por una sola vez en cada situación que la parte prestataria mantenga obligación/es de pago/s incumplida/s en su/s fecha/s y que se cobrará cuando la parte prestataria regularice voluntariamente la situación de mora o conjuntamente con la primera liquidación de intereses ordinarios que se produzca con posterioridad. **Comisión por amortización anticipada.-** En los supuestos de amortización anticipada voluntaria el Banco, en el mismo momento de producirse la amortización, percibirá las comisiones siguientes:- En los casos de subrogación de un nuevo acreedor en lugar del Banco previstos en el artículo 1.211 del Código Civil y en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, el Banco percibirá una comisión del **CERO CON CINCUENTA POR CIENTO** sobre el importe del capital pendiente de amortizar. En los casos de amortización anticipada no subrogatoria, ya sea total o parcial, el Banco percibirá una comisión del **CERO CON CINCUENTA POR CIENTO** sobre el importe del capital que resulte amortizado. No obstante las comisiones pactadas en este Apartado por amortización anticipada, cuando la hipoteca recaiga sobre una vivienda y el prestatario sea persona física o cuando el prestatario sea persona jurídica y tribute por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el Impuesto sobre Sociedades, el Banco no cobrará comisión por amortización anticipada. Sin perjuicio de ello, en estos supuestos si se produce una amortización anticipada voluntaria, el Banco, en el mismo momento de producirse la amortización, percibirá de la parte prestataria las compensaciones que a continuación se establecen: En los casos de subrogación de un nuevo acreedor en lugar del Banco previstos en el artículo 1.211 del Código Civil y en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de la vida del préstamo, contados a partir de la fecha de hoy, el Banco percibirá una cantidad en concepto de compensación por desistimiento del **CERO CON CINCUENTA POR CIENTO** sobre el importe del capital pendiente de amortizar. En caso de que dicha amortización anticipada se produzca en un momento posterior a los cinco primeros años de la vida del préstamo, la cantidad a percibir por el Banco en concepto de compensación por desistimiento será del **CERO CON VEINTICINCO POR CIENTO** sobre el importe del capital pendiente de amortizar. En los casos de amortización anticipada no subrogatoria, ya sea total o parcial, cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de la vida del préstamo, contados a partir del veintiuno de febrero de dos mil trece, el Banco percibirá una cantidad en concepto de compensación por desistimiento del **CERO CON CINCUENTA POR CIENTO** sobre el importe del capital que resulte amortizado anticipadamente. En caso de que dicha amortización anticipada se produzca en un momento posterior a los cinco primeros años de la vida del préstamo, la cantidad a percibir por el Banco en concepto de compensación por desistimiento será del **CERO CON VEINTICINCO POR CIENTO** sobre el importe del capital que resulte amortizado anticipadamente. **Gastos de estudio.-** Este préstamo devengará una comisión por gastos de estudio de **CERO EUROS**. **Comisión por preparación de documentación para el otorgamiento de cancelación hipotecaria.-** Cuando a petición de la parte deudora se solicite al Banco el otorgamiento de escritura de cancelación de hipoteca, una vez satisfechas todas las cantidades debidas por razón de la presente operación, se devengará a favor del Banco una comisión de **CIEN EUROS**, que se adeudará de una sola vez en la cuenta vinculada de la parte acreditada o, en su defecto, deberá ser abonada en efectivo; todo ello sin perjuicio del deber del solicitante de atender los gastos notariales y registrales, e impuestos, que se ocasionen por razón de la mencionada cancelación. **TERCERA.- MODIFICACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.-** Sin perjuicio de la responsabilidad personal y universal de la parte prestataria DON MAXIMO FERRERAS FERRERAS amplía LA PRIMERA HIPOTECA VOLUNTARIA constituida a favor del BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A. sobre esta y otra finca mas, en garantía de las obligaciones derivadas del préstamo a que se refiere la Cláusula Primera, que el Banco por medio de sus representantes



acepta expresamente. Desde el veintiuno de febrero de dos mil trece la hipoteca cubrirá: a) El total importe de la obligación por principal que asciende a la cantidad de **SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS EUROS Y SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS -74.323,74-**. b) El importe de dos años de intereses ordinarios al 9,125 por ciento anual, por importe de **TRECE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS Y OCHO CÉNTIMOS -13.564,08-**. c) El importe de dos años de intereses de demora al 13,125 por ciento, por importe de **DIECINUEVE MIL QUINIENTOS NUEVE EUROS Y NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS -19.509,98-**. d) Una cantidad adicional de **ONCE MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO EUROS Y CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS -11.148,56-** para costas y gastos, y, en su caso los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.k del Reglamento Hipotecario. **RESPONSABILIDAD DEL INCREMENTO:** a) **VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS EUROS Y SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS -24.823,74-** de principal. b) **CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS Y TREINTA Y TRES CÉNTIMOS -4.530,33-** de intereses ordinarios. c) **SEIS MIL QUINIENTOS DIECISÉIS EUROS Y VEINTITRÉS CÉNTIMOS -6.516,23-** de intereses de demora. d) **TRES MIL SETECIENTOS VEINTITRÉS EUROS Y CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS -3.723,56-** para los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el art. 236.k del Reglamento Hipotecario. **2.- Extensión.-** La hipoteca se extiende a las accesiones naturales, mejoras, elevación de edificios, indemnizaciones debidas al propietario por razón de los inmuebles hipotecados, siempre que el hecho que las motiva haya tenido lugar después de la constitución de la hipoteca, objetos muebles colocados permanentemente en la finca para su servicio que no puedan separarse sin deterioro y a los excesos de cabida que se hayan hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción de la hipoteca. Por pacto expreso se extiende a cualquier clase de agregación de terrenos, a las nuevas construcciones de edificios sobre los inmuebles hipotecados, objetos muebles colocados permanentemente en la finca hipotecada que puedan separarse sin deterioro, frutos, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, y las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigir el cumplimiento de la obligación garantizada. Sin embargo, la hipoteca no se extiende a las nuevas construcciones ni a las mejoras que no sean de reparación, seguridad o transformación ni a los muebles colocados permanentemente que hayan sido costeados por el nuevo dueño tercer poseedor ni a los frutos pendientes y rentas vencidas que le pertenezcan, si bien, cuando el tercer adquirente se subroga en la responsabilidad hipotecaria y en la obligación personal garantizada la hipoteca le afectará en los mismos términos que al primitivo deudor. Para que en cualquier momento se refleje en el Registro el estado físico real de la finca hipotecada, el hipotecante se obliga a hacer declaración de cualquier obra o instalación que se realice, facultando a la Entidad acreedora para que si no cumpliera lo anterior en el plazo de tres meses desde el requerimiento que a tal efecto se le haga, pueda otorgar ésta la declaración de obra nueva y solicitar la inscripción correspondiente en nombre del hipotecante, a cuyo efecto se le apodera irrevocablemente, siendo todos los gastos que se deriven de estas actuaciones a cargo del hipotecante. Todo lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de la acción que al acreedor hipotecario corresponde en base al artículo 117 de la Ley Hipotecaria. **SEXTA.- TASA ANUAL DE EQUIVALENCIA.-** A efectos meramente informativos, los representantes del Banco hacen constar: a.-) Que la suma de intereses, comisiones y gastos repercutibles, es equivalente a un tipo de interés efectivo anual postpagable del **2,895 por ciento** que se corresponde con el coste efectivo de la presente operación considerando para el primer período de interés, el tipo fijo pactado y para los restantes, el tipo resultante de añadir el margen pactado al tipo de interés de referencia vigente quince días naturales anterior al día veintiuno de febrero de dos mil trece, sin perjuicio de la bonificación que, en su caso, proceda en cada caso. **SEPTIMA.- RATIFICACION.** En cuanto a las restantes condiciones del préstamo antes relacionado, así como la hipoteca constituida en garantía del mismo, continúan sin novación ni modificación de clase alguna; quedando ratificado y plenamente vigente entre las partes aquí contratantes, el contenido íntegro de la mencionada escritura de préstamo hipotecario autorizada



por el Notario de Zamora, don Juan Francisco Jiménez Martín, en fecha 13 de julio de 2007 bajo el número 1.196 de Protocolo. **OCTAVA.- SUPUESTOS DE INTERVENCION JUDICIAL Y VENTA EXTRAJUDICIAL. 2.- Acciones.-** La Entidad acreedora podrá ejercitar la acción hipotecaria o la personal por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos. La acción personal se ejercitará por el procedimiento de ejecución dineraria previsto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras que la acción hipotecaria se ejercitará por el procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por hipoteca previsto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades de su capítulo V, sirviendo en todos los casos como título para la ejecución la presente escritura. Con independencia del cauce procesal elegido para la ejecución dineraria, las partes acuerdan que la cantidad exigible en la ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el Banco en la forma convenida en el presente otorgamiento. **3.- Venta extrajudicial.-** Se pacta expresamente que la Entidad acreedora podrá acudir a la venta extrajudicial prevista en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, conforme al artículo 1.858 del Código Civil y con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. A tal efecto se designa mandatario para otorgar, en su caso, la escritura de venta en representación del hipotecante, a la propia entidad acreedora, por quien podrá actuar cualquiera de sus Apoderados con facultades para conceder préstamos hipotecarios o para enajenar por precio bienes inmuebles, sirviendo en todos los casos como título para la ejecución la escritura que inscribo. En el caso de que la Entidad acreedora acuda a la venta extrajudicial el domicilio para la práctica de los requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar y el valor de tasación de la/s finca/s hipotecada/s serán, respectivamente, los establecidos en los apartados 4 y 5 de esta misma cláusula. **4.- Domicilio.-** Se señala como domicilio legal para la práctica de los requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar, en **Monfarracinos, calle Cubillos, número 26, Bloque B, Portal 3 Bajo A.** **6.- Administración y posesión interina.-** Para los casos previstos en las Leyes Hipotecaria y de Enjuiciamiento Civil, el hipotecante concede a la ejecutante la administración y posesión interina de las fincas hipotecadas, con expresa facultad para administrarlas y aplicar sus frutos y rentas al pago de costas, intereses y capital del préstamo, cantidades anticipadas por la Entidad acreedora y sus intereses y al de los gastos de conservación y explotación de las fincas, incluidos los honorarios de administración que sean procedentes. En su virtud **INSCRIBO** a favor de **BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.** la modificación de la hipoteca de la inscripción 2ª novado por la 3ª, sobre la finca de este número. Resulta del Registro y de la escritura citada al comienzo de este asiento, que fue presentada en este Registro de la Propiedad a las quince horas del día veintiuno de febrero de dos mil trece, bajo el asiento **1227** del Diario **35**. Autoliquidado el impuesto y archivada la carta de pago. Zamora, a uno de abril de dos mil trece.

- **ANOTACION** preventiva de embargo a favor de la **TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL DE ZAMORA, URE 01**, ordenada por diligencia firme dictada el 13 de abril de 2016, por el Jefe de la Unidad de Recaudación Ejecutiva número 01 de Zamora, de la Tesorería General de la Seguridad Social, en el expediente administrativo de apremio número **49 01 15 00088182** contra **MÁXIMO FERRERAS FERRERAS**, con NIF: 07.223.423-C, en reclamación de: mil ochocientos cincuenta y uno con un -1.851,01- euros de principal; trescientos setenta con veintitrés -370,23- euros de recargos; ochenta y uno con veintidós -81,22- euros de intereses; siete con veintisiete -7,27- euros de costas devengadas; y doscientos -200- euros para costas e intereses presupuestados. **TOTAL:** dos mil quinientos nueve con setenta y tres -2.509,73- euros, en concepto de deudas a la Seguridad Social, en virtud de mandamiento expedido por la recaudadora ejecutiva de Zamora, el 13 de abril de 2016, según consta en la anotación letra A de fecha 12 de julio de 2016.



- **Expedida la certificación de cargas** para el procedimiento a que se refiere esta anotación con fecha 12 de julio de 2016.

- **PRORROGADA** la anotación preventiva de embargo letra **A** hasta cuatro años más por la anotación letra **C** con fecha 16 de julio de 2020.

- **ANOTACIÓN** preventiva de embargo a favor de la **TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL DE ZAMORA, URE 01**, ordenada por diligencia firme dictada el **16 de enero de 2018** por el funcionario autorizado, Don Ángel María Girón Pascua, por sustitución de la Jefa de la Unidad de Recaudación Ejecutiva de la Dirección Provincial de la Tesorería, en expediente administrativo de apremio número **49 01 15 00088182** contra MÁXIMO FERRERAS FERRERAS, con NIF: 07.223.423-C; en reclamación de: seis mil trescientos diecinueve con cincuenta y cuatro -6.319,54- euros de principal; mil doscientos sesenta y tres con ochenta y siete -1.263,87- euros de recargos; doscientos cuarenta y seis con treinta y siete -246,37- euros de interés; ciento diez con treinta y tres -110,33- euros de costas devengadas; y setecientos -700- euros para costas e intereses presupuestados. **TOTAL:** ocho mil seiscientos cuarenta con once - **8.640,11-** euros en concepto de deudas a la Seguridad Social; en virtud de mandamiento expedido por el funcionario autorizado, por sustitución de la Jefa de la Unidad de Recaudación Ejecutiva de la Dirección Provincial de la Tesorería, el 16 de enero de 2018, según consta en la anotación letra B de fecha 31 de enero de 2018

- **Expedida la certificación de cargas** para el procedimiento a que se refiere esta anotación con fecha 31 de enero de 2018.

- **PRORROGADA** la anotación preventiva de embargo letra **B** hasta cuatro años más por la anotación letra **D** con fecha 27 de enero de 2022.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de diecinueve de agosto del año dos mil veinte, a las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente, según nota al margen de la inscripción 2ª.

Inscripción: 2, del tomo 2.095, libro 54, folio 90 con fecha 19/08/2020.

-Por instancia expedida por Don Joaquín de Ramos Álvarez y Don Javier Marcos Valtierra, representantes de la Entidad, BANCO SANTANDER, S.A., el 1 de septiembre de 2021, con firma legitimada por el notario de Madrid Doña María del Rosario de Miguel Roses, el 11 de octubre de 2021, se transmite la hipoteca de la inscripción 2ª, novada y ampliada por las inscripciones 3ª, 4ª y 6ª, a favor de **BANCO SANTANDER S.A.**, quedando subrogada en la posición jurídica de BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A.

Inscripción: 7ª Tomo: 2.095 Libro: 54 Folio: 91 Fecha: once de Mayo del año dos mil veintidós

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de once de mayo del año dos mil veintidós, a las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente, según la inscripción 7ª.

Inscripción: 7, del tomo 2.095, libro 54, folio 91 con fecha 11/05/2022.

CUARTO: la hipoteca objeto de la inscripción 2ª, novada y ampliada por las inscripciones 3ª, 4ª y 6ª, cambiada la titularidad por la 7ª, se halla SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR a favor del actor BANCO SANTANDER, S.A. y a cuyo margen se ha hecho constar la expedición de esta certificación.

QUINTO: Con esta fecha se practica la notificación prevenida en el artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mediante carta certificada con acuse de recibo.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, a la fecha de expedición de la presente Certificación: NO hay documentos pendientes de despacho

Y para que conste y no existiendo asiento alguno que limite, modifique o altere lo relacionado, ni presentado en el Libro Diario y pendiente de despacho documento alguno referente a la finca de que se certifica, expido la presente, que firmo en Zamora, a dieciséis de marzo del año dos mil veintitrés.

A circular blue ink stamp from the 'REGISTRO DE LA PROPIEDAD' in Zamora. The text around the perimeter reads 'REGISTRO DE LA PROPIEDAD - ZAMORA - 2'. In the center, it says 'D. FERNANDO GONZÁLEZ'. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink.

ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública -D.G.S.J.yF.P.-; B.O.E. 17/02/98)

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

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al artículo 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública -D.G.S.J.yF.P.-, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública -D.G.S.J.yF.P.-, 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 los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública - D.G.S.J.yF.P-, 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