DON MIGUEL ANGEL ALVAREZ DELGADO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE GUADIX Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA Y AUDIENCIA TERRITORIAL DE GRANADA.

CERTIFICO: Que en vista de lo interesado en el mandamiento adjunto, ejecución hipotecaria nº **625/2023 N.I.G: 1808942120230001224**, seguido en el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 02 DE GUADIX, a instancias de CAIXABANK SA, en relación con la/s finca/s registral/es que se indica/n a continuación, he examinado los Libros del Archivo de mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO.- La FINCA DE GUADIX Nº: 18053 CRU: 18005000461898, aparece inscrita con la siguiente descripción:

URBANA: ***ELEMENTO NÚMERO CUATRO***.- Vivienda en planta primera alta, de sesenta metros cuadrados, distribuida en varias dependencias, de un edificio en Guadix, en el Callejón de la Tribuna. Con referencia a la calle Tribuna, linda: *frente*, piso descrito con el número tres, meseta y caja de escalera; *derecha*, otra finca de José Cambil Sánchez Palencia; *fondo*, calle del Duque de Gor; *izquierda*, patio de luces y Manuel Ortiz Pedrosa. **Cuota:** Le corresponde una cuota de **dieciséis enteros por ciento**. Referencia catastral: **8385711VG8288E0003TD.**

TITULARIDAD:

Doña MARIA DOLORES CAMBIL DOMINGUEZ, con N.I.F. número 24.276.154-E, dueña **del pleno dominio** de **la totalidad** de esta finca por título de Compraventa, con CARACTER PRIVATIVO, en virtud de escritura otorgada en Madrid, el 18 de febrero de 1992, protocolo del Notario Don Antonio Frances y de Mateo, según la inscripción 4ª, de fecha 19 de mayo de 1992, **obrante al Tomo 1.832, Libro 367, Folio 25.**

CARGAS VIGENTES SOBRE LA FINCA.

HIPOTECA constituida a favor de **CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA en anagrama LA CAIXA** sobre esta finca que queda respondiendo del principal del préstamo que asciende a CUATRO MILLONES DE PESETAS, equivalentes a **VEINTICUATRO MIL CUARENTA EUROS CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS**; el pago de sus intereses ordinarios por el plazo de un año a razón del tipo inicial pactado o del que resulte, hasta el tope máximo establecido, de las variaciones, al alza o a la baja, convenidas hasta el once por ciento; del pago de los intereses de demora por el plazo de un año, a razón del tipo convenido del veinte coma cincuenta por ciento y de la cantidad de OCHOCIENTAS MIL PESETAS, equivalentes a **CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHO EUROS CON DIEZ CENTIMOS**, para costas y gastos, tanto los judiciales como los extrajudiciales en conexión con la conservación y efectividad de la garantía que pueda generar una afección preferente a esta hipoteca y para el caso de venta extrajudicial los honorarios notariales –acta y escritura de venta, en su caso-, los gastos de los distintos trámites seguidos, honorarios del letrado, en su caso, como representante del ejecutante, y las responsabilidades y gastos deducidos de un trámite de venta extrajudicial; con un plazo de amortización de 120 meses, siendo la fecha de pago de la primera cuota el día **uno de Septiembre de dos mil uno y la última el día uno de Agosto de dos mil once**. En virtud de la escritura de Hipoteca otorgada en Guadix, ante DOÑA CARMEN LOSCERTALES MARTIN DE AGAR con número de protocolo 247, el veinticinco de julio del año dos mil uno. Según la **Inscripción 6ª**, de fecha dos de octubre del año dos mil uno, al folio 25, del Libro 367 del término municipal de Guadix, Tomo 1832 del Archivo.

HIPOTECA constituida a favor de **CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA**, sobre la totalidad de esta finca, en garantía del capital prestado por importe de **SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS EUROS**; sus intereses remuneratorios hasta una cantidad máxima igual al **diez por ciento** del capital prestado; de intereses moratorios hasta una cantidad máxima igual al **treinta y cinco por ciento** del capital prestado; de las costas, gastos y perjuicios, ocasionados en caso de incumplimiento, hasta una cantidad máxima igual al **quince por ciento** del capital prestado; de una cantidad equivalente al **dos por ciento** del capital prestado para el pago de las comisiones establecidas en el apartado E) de la Estipulación Primera que seguidamente se detallan: la comisión por reembolso anticipado parcial y total, comisión por subrogación en la posición acreedora según Ley 2/94, de 30 de marzo, comisión por subrogación del deudor prevista para el supuesto de primera transmisión y para segunda o posteriores transmisiones y comisión de recibos impagados. **El plazo de devolución será de CIENTO CUARENTA Y CUATRO MESES Y TRES DIAS, que se contarán a partir del día veintiocho de mayo de dos mil nueve.** Con el **convenio de vencimiento anticipado** previsto en el Art. 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000 de 7 de Enero. En virtud de la escritura de Hipoteca otorgada en Guadix, ante DON EMILIO COBO BALLESTEROS con número de protocolo 492, el veintiocho de mayo del año dos mil nueve. **Según la Inscripción 7ª**, de fecha seis de julio del año dos mil nueve, al folio 38, del Libro 439 del término municipal de Guadix, Tomo 2042 del Archivo. **MODIFICADA** por la inscripción 11ª Y AMPLIADADA por la inscripción 12ª.

EXPEDIDA certificación de cargas en relación con la hipoteca constituida en la inscripción 7ª, novada, modificada y ampliada por las inscripciones 11ª y 12ª, titularidad de **BANCO MARE NOSTRUM, SOCIEDAD ANONIMA**, para el procedimiento ejecución hipotecaria nº 625/2023 N.I.G: 1808942120230001224, seguido en el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 02 DE GUADIX, a instancias de CAIXABANK SA; a virtud de mandamiento dado el 05/09/2024 por el letrado de la Administración de Justicia de dicho órgano, que se presentó a las quince horas y dos minutos del día once de septiembre del año dos mil veinticuatro, según el **asiento 1286 del Diario 2024**. Guadix, 02 de Octubre de 2024.-

HIPOTECA constituida a favor de LA **CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA**, sobre la totalidad de esta finca, por un importe de 16.500,00 euros del principal; del pago de sus intereses hasta el máximo de 18 meses, al tipo máximo del 15,000%; de los intereses de demora hasta un máximo de 5.857,50 euros; y de la cantidad de 4.125,00 euros para costas y gastos; con un plazo de amortización de 96 meses, a contar desde el día 01 de julio del 2.010. En virtud de la escritura de Hipoteca otorgada en Guadix, ante DON PABLO DE BLAS POMBO con número de protocolo 939, el quince de junio del año dos mil diez. Según la Inscripción 8ª, de fecha veintiuno de julio del año dos mil diez, al folio 144, del Libro 524 del término municipal de Guadix, Tomo 2264 del Archivo.

HIPOTECA constituida a favor de **E. 60 MALAGA, S.L.**, sobre la totalidad de esta finca, por un importe **TREINTA MIL SEISCIENTOS QUINCE EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS** de principal y del **veinte por ciento** de dicho principal para costas y gastos; con un plazo de amortización de 18 meses a contar desde el 22 de Octubre de 2010. En virtud de la escritura de Hipoteca otorgada en Granada, ante DON CRISTOBAL GAMIZ AGUILERA con número de protocolo 1.658, el veintidós de octubre del año dos mil diez. Según la Inscripción 9ª, de fecha ocho de enero del año dos mil trece, al folio 148, del Libro 524 del término municipal de Guadix, Tomo 2264 del Archivo. **MODIFICADA** por la inscripción 10ª

MODIFICADA la hipoteca de la inscripción 9ª, constituida a favor de **E. 60 MALAGA, S.L.**, sobre la totalidad de esta finca que responde después de la ampliación operada de la cantidad total –inicial más ampliada- de **SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA EUROS CON DOS CÉNTIMOS** de principal y del **veinte por ciento** del principal para costas y gastos; con un plazo de amortización de 120 meses a contar desde el 31 de Octubre de 2011. En virtud de la escritura otorgada en Málaga, ante DON JOSÉ RAMÓN RECATALA MOLES con número de protocolo 3.721, el treinta y uno de octubre del año dos mil once. Según la Inscripción 10ª, de fecha veintitrés de enero del año dos mil trece, al folio 114, del Libro 550 del término municipal de Guadix, Tomo 2335 del Archivo.

MODIFICADA la hipoteca de la inscripción 7ª, antes relacionada, en cuanto a las condiciones del tipo de interés, la MODIFICACIÓN DEL PLAZO de amortización así como la INTRODUCCIÓN DE UN PERIODO DE CARENCIA DE AMORTIZACIÓN DE CAPITAL, bajo las siguientes **ESTIPULACIONES: PRIMERA.** Se amplía el plazo de duración del préstamo en **CIENTO NOVENTA Y CUATRO MESES,** por lo que éste **finalizará** el día **TREINTA Y UNO DE JULIO DE DOS MIL TREINTA Y SIETE,** en cuya fecha deberá de satisfacerse el importe que corresponda a la última cuota comprensiva de capital e intereses. Se introduce un periodo de carencia de amortización de capital de **veinticuatro meses**, durante el cual sólo se liquidarán y pagarán intereses con periodicidad mensual, comenzando dicho periodo el treinta y uno de Julio de dos mil doce, y finalizando el día treinta y uno de Julio de dos mil catorce, ambos inclusive, comprendiendo las cuotas entre treinta y uno de Agosto de dos mil doce la primera y el treinta y uno de Julio de dos mil catorce la última. Una vez transcurrido dicho periodo, comenzará el periodo de amortización del capital conforme se indica en los párrafos que siguen. Tras el periodo de carencia anteriormente citado, el capital prestado, en unión de sus intereses, se satisfará a la Entidad en **DOSCIENTAS SETENTA Y SEIS CUOTAS** constantes de capital más intereses, pagaderas por meses vencidos, variando tales cuotas como consecuencia de la revisión del tipo de interés, siendo la fecha del próximo pago el TREINTA Y UNO DE AGOSTO DE DOS MIL CATORCE, y **la fecha de pago de la última cuota el TREINTA Y UNO DE JULIO DE DOS MIL TREINTA Y SIETE.** En su virtud se **INSCRIBE** la **novación** y modificación de la hipoteca constituida en la inscripción **séptima de esta finca** a favor de la Caja General de ahorros de Granada, en los términos antes expresados; previa inscripción del cambio de denominación de la entidad acreedora que actualmente se denominada **BANCO MARE NOSTRUM,S.A.** por sucesión universal, con el convenio de vencimiento anticipado parcial previsto en el **Art. 693.2** de la L.E.C. 1/2000 de 7 de Enero; y, SIN PERDIDA DE RANGO de la hipoteca novada, al haberlo consentido expresamente los titulares de las cargas intermedias.. En virtud de la escritura de Novación de Préstamo otorgada en Guadix, ante DON PABLO DE BLAS POMBO con número de protocolo 862, el treinta y uno de julio del año dos mil doce. Según la Inscripción 11ª, de fecha ocho de febrero del año dos mil trece, al folio 116, del Libro 550 del término municipal de Guadix, Tomo 2335 del Archivo. **MODIFICADA** por la inscripción 12ª

MODIFICADA la hipoteca de la inscripción 7ª, antes relacionada, previamente novada por la inscripción 11ª a favor de **BANCO MARE NOSTRUM, SOCIEDAD ANONIMA**, sin alteración del plazo de amortización o vencimiento final que está previsto para el día **treinta y uno de julio de dos mil treinta y siete** y sin ampliación de responsabilidad hipotecaria; en cuanto a pactos y demás condiciones financieras sin trascendencia real.. En virtud de la escritura de Modificación de Préstamo otorgada en Guadix, ante DON JULIÁN SANTIAGO DE SEBASTIÁN LÓPEZ con número de protocolo 1.216, el treinta de octubre del año dos mil catorce. Según la Inscripción 12ª, de fecha diecinueve de

diciembre del año dos mil catorce, al folio 130, del Libro 550 del término municipal de Guadix, Tomo 2335 del Archivo.

VALOR DE SUBASTA Y DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES PACTADO PARA LA EJECUCION JUDICIAL:

VALOR DE SUBASTA PACTADO: Según consta en la inscripción 7ª, 130.400,00 euros.

Domicilio para notificaciones: : C/ TENA SILICIA, 4, 18500, GUADIX, según consta en la inscripción 12ª

SEGUNDO.- La hipoteca constituida a favor de la parte actora, que provocó **la inscripción 7ª, posteriormente novada y ampliada por las inscrpiciones 11ª y 12ª, se halla subsistente y sin cancelar.**

TERCERO.- El contenido de la inscripción **7ª de constitución** de hipoteca objeto del procedimiento que nos ocupa, es del siguiente tenor:

URBANA: ELEMENTO NUMERO CUATRO.- Vivienda en planta primera alta, de sesenta metros cuadrados, distribuida en varias dependencias, de un edificio en Guadix, en el Callejón de la Tribuna. Con referencia a la calle Tribuna. Linda: frente, piso descrito con el número tres, meseta y caja de escalera; derecha, otra finca de José Cambil Sánchez Palencia; fondo, calle del Duque de Gor; izquierda, patio de luces y Manuel Ortiz Pedrosa. **CUOTA:** dieciséis enteros por ciento. Su valor no consta. Sin Arrendamientos. **Referencia catastral:** No la aportan, por lo que se da cumplimiento a lo preceptuado en la Ley 13/96 de 30 de Diciembre, advirtiendo de las consecuencias de su incumplimiento. **GRAVADA:** con la hipoteca objeto de la inscripción 6ª. Doña Maria Dolores Cambil Domínguez, casada en régimen legal de gananciales con don Roberto Martínez Jiménez, mayores de edad, comerciantes, vecinos de Guadix, calle Gloria 2, portal 1, 1º A, DNI números 24.276.154-E y 44.263.853-P adquirió esta finca por compra según la inscripción 4ª y ahora constituye HIPOTECA VOLUNTARIA sobre la misma, en virtud de un préstamo concedido a las Entidades Mercantiles COCINAS MARTINEZ CAMBIL S.L. y ELECTRO CENTRO GUADIX S.L., cuyas circunstancias se indicaran mas adelante, a favor de **CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA,** antes "CAJA GENERAL DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE GRANADA", con domicilio en Granada, Plaza de Villamena, 1; Institución económico-social calificada de beneficencia particular, con C.I.F. número G-18000802; que ejerce sus funciones y operaciones propias, en virtud de lo establecido por el Estatuto de las Cajas de Ahorro Popular promulgado por Decreto de 14 de Marzo de 1.933, y Real Decreto 2290/1977, de 27 de Agosto de 1.977. La entidad representada se denomina actualmente CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA, según resulta de la Escritura de Fusión por Absorción, autorizada ante el Notario Don Julián Peinado Ruano, en Granada, el día 21 de Enero de 1.991, número 139 de protocolo, y de los Estatutos incorporados a la misma, aprobados con fecha 20 de Diciembre de 1.990, por la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, donde consta la actual denominación; inscrita en el Registro correspondiente el día 14 de Enero de 1.941. Inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Granada al tomo 381, folio 1, hoja número GR-806, inscripción 1ª, con fecha 5 de Marzo de 1.991; sus estatutos vigentes fueron aprobados con fecha doce de enero de dos mil uno, inscribiéndose parcialmente en el Registro Mercantil de Granada, al tomo 823, folio 77, Sección 8, hoja GR-806, inscripción 258ª, y ello mediante escritura de elevación a públicos de acuerdos, autorizada por el Notario de Granada, el señor Peinado Ruano, el diez de abril de dos mil uno, bajo el número mil setenta y nueve de protocolo, protocolizadas modificaciones y texto refundido de los estatutos y modificado el articulo 29 de los Estatutos, mediante sendas escrituras autorizadas por el Notario

de Granada el señor Peinado Ruano, el veintinueve de noviembre de dos mil uno, bajo los números tres mil novecientos seis y tres mil novecientos siete, respectivamente, de protocolo, inscritas en el Registro Mercantil de Granada, al tomo 823, folio 11, sección 8, hoja GR-806, inscripción 280ª y tomo 823, folio 128, hoja GR-806, inscripción 281ª, respectivamente, representada en este acto por don Javier Martín Asensio Sánchez, mayor de edad, casado, empleado de la Caja General de Ahorros de Granada, vecino a estos efectos en Guadix, calle Gloria, 2, DNI número 74.652.408-C, cuyas facultades resultan de poder, vigente, otorgado a su favor por don Ramón Martín López, como apoderado de la Caja General de Ahorros de Granada, en representación de ésta, ante el Notario de Granada, don Luis Maria de la Higuera González, el día veinticuatro de septiembre de dos mil ocho, protocolo número mil cuatrocientos cuarenta y ocho, inscrita en el Registro Mercantil de Granada, al tomo 1170, folio 216, hoja GR-806, inscripción 623, copia autorizada de la misma ha estado a la vista del Notario autorizante de la escritura que se despacha, quien considera suficientes las facultades representativas para llevar a cabo este otorgamiento. Tienen, la capacidad legal necesaria para otorgar la escritura que origina ésta de PRESTAMO CON GARANTIA HIPOTECARIA y afianzamiento y, a tal efecto. **EXPONEN:** I.- La representación de la Caja General de Ahorros de Granada, entidad acreedora, manifiesta en la escritura que se despacha, que las Entidades Cocinas Martinez Cambil S.L., con domicilio social en calle Adelantado Pedro de Mendoza, número doce bajo, CIF número B-18754325, constituida por escritura otorgada ante el Notario de Granada, don Andrés Tortosa Muñoz, el día trece de diciembre de dos mil cinco, número cuatro mil doscientos setenta y siete de protocolo, cuya copia autorizada ha estado a la vista del Notario autorizante de la escritura que se despacha, inscrita en el Registro Mercantil de Granada, al tomo 1178, folio 221, hoja número GR-28351, inscripción 1ª que actúa representada por el citado don Roberto Martínez Jiménez, como Administrador único, cuyo nombramiento resulta de la propia escritura constitucional y sus facultades del articulo 15 de los estatutos sociales incorporados a la escritura de constitución citada, consideran el notario autorizante de la escritura que se despacha suficientes las facultades representativas para llevar a cabo este otorgamiento, y Electro Centro Guadix, con domicilio en Guadix, calle Adelantado Pedro de Mendoza, número 9, CIF número B-18419564, constituida por escritura otorgada ante el Notario don Andrés Tortosa Muñoz, en Granada, el día trece de mayo de mil novecientos noventa y seis, protocolo número quinientos setenta y cinco, e inscrita en el Registro Mercantil de Granada, al tomo 724, folio 215, hoja número GR-10118, inscripción 1ª. Por otra escritura de elevación a públicos de acuerdos sociales otorgada ante el Notario don Andrés Tortosa Muñoz, en Granada, el día veintiocho de Marzo de dos mil uno, número mil veinte de protocolo, se protocolizaron los acuerdos de la Junta General Universal de fecha veintiséis de marzo de dos mil uno, en virtud de la cual se nombró nuevo administrador único a don Roberto Martínez Jiménez, inscribiéndose en el Registro Mercantil de Granada, al tomo 724, folio 216, sección 8, hoja GR-10116, inscripción 2ª, copia autorizada de las mismas han estado a la vista del Notario autorizante de la escritura que se despacha, actúa representada por su Administrador único, el ya referido don Roberto Martínez Jiménez, cuyo nombramiento resulta de la escritura citada en último lugar, y sus facultades del articulo dieciséis de los Estatutos Sociales incorporados a la escritura de constitución, citada en primer lugar, considerando el notario autorizante de la escritura que se despacha, suficientes las facultades representativas para llevar a cabo este otorgamiento, constando unidas al título que se despacha, sendas certificaciones de las Entidades deudoras, expedidas por su Administrador Único el veintiocho de mayo de dos mil nueve, correspondientes a sendas Juntas Generales Universales de ambas sociedades donde se salva el posible autocontrato que pudiera existir al estar representadas las dos sociedades por el mismo Administrador; parte prestataria, solicitaron de la misma un Préstamo para **REFINANCIACIÓN DE**

OPERACIONES, préstamo que les ha sido concedido con cargo a los fondos destinados a financiar este tipo de actuaciones. La señora doña Maria Dolores Cambil Dominguez, es titular en pleno dominio con carácter privativo, de la finca descrita y sobre la que constituirán HIPOTECA VOLUNTARIA en garantía de la devolución del préstamo. III.- Se prevé en la escritura que se despacha, la posibilidad de que los adquirentes de la finca a que se refiere esta escritura se subroguen en la parte del préstamo e hipoteca en la que, de conformidad con la misma, resulte gravada la finca adquirida. La subrogación en el préstamo, que habrá de ser aceptada por la Caja, se efectuará contra presentación de: 1°) fotocopia de escritura pública, en la que el comprador acepte todas las condiciones que se establecen en la presente escritura de préstamo hipotecario; 2°) fotocopia de última declaración de la renta que acredite la capacidad de pago del nuevo titular de la finca; 3°) número de cuenta, abierta necesariamente en alguna de las sucursales de la Caja General de Ahorros de Granada, donde se comprometa a mantener saldo suficiente para adeudar los restantes vencimientos. Será condición necesaria para que la Caja acepte la subrogación del comprador en el préstamo, la constitución ante la misma de fianza prestada por tercera o terceras personas que avalen al comprador a satisfacción de aquella, garantizando solidariamente con el deudor y entre sí todas las responsabilidades pendientes por razón del préstamo, tanto principales como accesorias, y por ende, con renuncia expresa de los fiadores a los beneficios de excusión, división, orden y cualquier otro que pudiere favorecerles. La fianza se constituirá por todo el tiempo de duración del préstamo, así como de sus prórrogas expresas o tácitas, y por las cantidades correspondientes a estos distintos períodos, tanto por capital, como por intereses remuneratorios, intereses moratorios, comisiones o cualquier otro concepto adeudado a la Caja en el momento de prestarse la fianza, así como los gastos de cualquier clase, incluso costas judiciales, todo ello, sin necesidad de ulteriores notificaciones o ratificaciones, subsistiendo la fianza hasta que quede completamente reintegrada la Caja y totalmente cancelado el préstamo. La fianza se constituirá con total independencia y además de la garantía hipotecaria y de cualquier otra garantía que pudiere concurrir en la operación, y sin perjuicio de la responsabilidad personal limitada del deudor principal. Todos los gastos notariales y de cualquier otra índole, así como los impuestos en su caso exigibles, que deriven o sean consecuencia de la constitución de dicha fianza serán de cuenta exclusiva del comprador. Se entenderá que la Caja ha aceptado la subrogación no sólo en la responsabilidades derivadas de la hipoteca sino también en la obligación personal con ella garantizada, a partir del cambio de titularidad en la emisión de recibos del préstamo; lo cual tendrá lugar en el vencimiento siguiente a aquel en que se efectúe la presentación de los documentos que la posibiliten. IV.- Ambas partes llevan a efecto la operación con arreglo a las siguientes. **ESTIPULACIONES: PRIMERA.- CLAUSULAS FINANCIERAS.- A)** Importe del préstamo.- La Caja General de Ahorros de Granada CONCEDE a las Entidades: COCINAS MARTINEZ CAMBIL S.L. y ELECTRO CENTRO GUADIX S.L., con carácter solidario, un préstamo por importe de **SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS EUROS**, que la parte prestataria confiesa haber recibido a su satisfacción, obligándose a devolverlo y a satisfacer los intereses y comisiones pactados, con garantía de la hipoteca que en el otorgamiento de la escritura que se despacha consiente, todo ello en el modo y condiciones que se estipulan en la misma. Se hace constar que de dicha cantidad CINCUENTA Y NUEVE MIL SIETE EUROS CON CUARENTA Y SIETE CENTIMOS, corresponde a la cantidad que adeuda la sociedad COCINAS MARTINEZ CAMBIL S.L., de la cual cincuenta y dos mil trescientos ochenta y siete euros con setenta céntimos, corresponden a la deuda que se refinancia y seis mil seiscientos diecinueve euros con setenta y siete céntimos, a la previsión por los gastos e impuestos correspondientes al titulo que se despacha, y la cantidad de SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y TRES CENTIMOS, corresponden a la cantidad que adeuda la Entidad ELECTRO CENTRO GUADIX, S.L., de la cual cinco mil cuatrocientos noventa y siete euros con

sesenta y cuatro céntimos, corresponden a la deuda que se refinancia y seiscientos noventa y cuatro euros con ochenta y nueve céntimos, a la previsión por los gastos impuesto correspondientes al titulo que se despacha. Entrega del importe del préstamo: Una cantidad igual al capital del préstamo ha sido ingresada por la parte prestataria en una cuenta especial abierta a su nombre en la Caja General de Ahorros de Granada, para asegurar la suficiencia legal y económica de la garantía establecida. Las cantidades ingresadas en esta cuenta especial quedarán en poder de la citada Caja, y no podrán ser retiradas de la misma, por ningún concepto, mientras no resulten cumplidas, a satisfacción de la Caja, las condiciones que se establecen a continuación: **Para asegurar la suficiencia de la garantía:** 1º) Entregar a la Caja General de Ahorros de Granada la PRIMERA COPIA de escritura que se despacha, inscrita en el Registro de la Propiedad y una CERTIFICACIÓN Registral, posterior a la inscripción, que acredite: a) La libertad de cargas de lo hipotecado, salvo el derecho real que aquí se constituye; b) Que la finca hipotecada no le tenga limitaciones de dominio ni acciones o condiciones resolutorias o rescisorias que puedan afectarle; c) Que de los antecedentes del Registro no aparezca limitada la capacidad de obrar de la parte prestataria. 2º) Que se le haya presentado la póliza que acredite estar contratado el Seguro de DAÑOS en los términos establecidos en la escritura que se despacha. El plazo para el cumplimiento de estas condiciones se estipula en TRES meses; transcurrido dicho plazo sin que el prestatario acredite el cumplimiento, la Caja podrá dar por resuelto el contrato. **Disposición de la cuenta especial:** La devolución del importe ingresado en cuenta especial quedará sometida a las siguientes normas: 1ª) Ninguna cantidad podrá considerarse disponible mientras no resulten cumplidas las condiciones enumeradas anteriormente. No obstante, aún estar totalmente cumplidas las condiciones aludidas, podrá la Caja, libremente, a solicitud del titular, devolver a éste las cantidades que la propia Caja estime suficientemente aseguradas, incluso con garantías transitorias constituidas al efecto, o bien las que la Caja acceda a destinar a la cancelación de cargas preferentes o a satisfacer otros gastos necesarios para obtener el total cumplimiento de las condiciones establecidas en el párrafo anterior. 2ª) La Caja está facultada para aplicar, unilateral y libremente, las cantidades que resulten disponibles en la cuenta a satisfacer las deudas del prestatario frente a ella por devengos vencidos, gastos suplidos u otros cualesquiera débitos pendientes derivados del citado préstamo formalizado en la escritura que se despacha, así como al reembolso total o parcial del préstamo en cualquier supuesto de rescisión de éste. 3ª) Las cantidades que resulten disponibles en la cuenta especial, por efecto de norma primera y que no sean aplicadas o retenidas por la Caja para las finalidades establecidas en la norma segunda, serán puestas por la Caja a disposición del titular mediante abono en la cuenta corriente que éste se obliga a mantener abierta en dicha entidad durante la vigencia del préstamo. CUENTA CORRIENTE ASOCIADA AL PRÉSTAMO: En la cuenta número **2031 0403 0115388705**, que los titulares tienen abierta en la Caja, se realizarán los abonos de las cantidades puestas a disposición de los mismos, con ocasión del préstamo y se adeudarán los recibos correspondientes, según las periodicidades pactadas y, en su caso, las amortizaciones anticipadas". 4ª) Al capital de la cuenta especial se cargarán tanto el abono previsto en la norma tercera anterior como las aplicaciones previstas en la norma segunda. Sobre los saldos restantes en cada momento no abonará la Caja ninguna remuneración, pero dichos saldos serán tenidos en cuenta, durante el período de carencia, para determinar los intereses del préstamo, tal como se establece en el apartado D) siguiente de la escritura que se despacha. 5ª) Los derechos del titular de la cuenta especial sobre las cantidades que en ella figuren tanto si se hallan disponibles como indisponibles, no podrán ser transferidos o cedidos a tercero, sin el consentimiento expreso de la Caja. 6ª) La titularidad de la cuenta especial se entenderá siempre conjunta. No obstante, en el momento en que se ponga en conocimiento de la Caja el fallecimiento de uno

de los titulares, o de producirse traba de embargo, quiebra o concurso de uno de ellos, o de plantearse ante la Caja cualquier conflicto de intereses entre los titulares, las cantidades que figuren en la cuenta como indisponibles o no dispuestas, se entenderá que corresponden a cada titular o sociedad conyugal en la misma proporción en que les pertenece la finca a objeto de hipoteca. B) A fin de asegurar la suficiencia de la garantía establecida: 1°) La Caja General de Ahorros de Granada solicita se de cumplimiento a los artículos 175 y 249.2 del Reglamento Notarial, redactado por R. Decreto 2.357/94 del 29 de Diciembre. Y en el artículo 222.10 de la Ley Hipotecaria, exigiendo la información registral de titularidad y cargas, así como la posterior presentación de copia autorizada de la escritura al Registro de la Propiedad por medios telemáticos. En el supuesto de imposibilidad técnica acreditada se exigirán que dichos actos se efectúen por telefax. En ningún caso se renunciará al intercambio de información contemplado en el artículo 175.5 del Reglamento Notarial. 2°) La parte prestataria: a) FACULTA a la acreedora para que otorgue y suscriba cuantas escrituras de subsanación y aclaratorias sean necesarias para la correcta inscripción de la escritura que se despacha en el Registro de la Propiedad, siempre que no supongan una alteración en las condiciones financieras de citado préstamo ni un aumento en la responsabilidad asignada a la finca hipotecada. b) Autoriza igualmente a la Caja para que, libremente y por cuenta del citado deudor, contrate un gestor administrativo para los trámites necesarios de la escritura que se despacha y documentos complementarios, incluso los gastos que se originen por escrituras previas a la presente, a fin de que ésta pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad en las condiciones de cargas pactadas en la escritura que se despacha. c) Se obliga a presentar Póliza que acredite estar contratado el SEGURO de DAÑOS y seguro de amortización del préstamo en los términos establecidos en la escritura que se despacha. **C.- Duración del Préstamo y Amortización.** a) El PLAZO de devolución de este préstamo será de **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MESES y TRES DIAS, que se contarán a partir del día veintiocho de mayo de dos mil nueve.** Con fecha treinta y uno de mayo de dos mil nueve, se emitirá un recibo especial, comprensivo solo de intereses por el periodo comprendido entre la fecha de la disposición y la fecha indicada, desde la que se iniciará un periodo completo, según se indica a continuación: Periodo de Carencia: Tendrá una duración de veinticuatro meses. Durante la carencia, la parte prestataria abonará a la Caja con periodicidad MENSUAL, el interés pactado, que se calculará sobre el capital del préstamo minorado en el importe correspondiente del saldo que en cada momento presente la cuenta especial. El PERÍODO DE AMORTIZACIÓN: El préstamo se amortizará en ***CIENTO VEINTE CUOTAS*** constantes **comprensivas de capital e intereses con periodicidad MENSUAL.** b) El pago de las cuotas resultantes, a tenor de lo establecido en párrafo anterior, se efectuará mediante CARGO en la cuenta corriente que el prestatario deberá mantener con la Caja durante toda la vida del préstamo y en la que se compromete a mantener el saldo suficiente para adeudar los distintos vencimientos. c) La parte prestataria tiene la facultad, previo aviso a la citada Caja con un mes de antelación como mínimo, de reembolsar anticipadamente el préstamo, abonando a la citada Caja de una sola vez el total capital pendiente de amortizar y cualquier otra cantidad que resulte a favor de aquella, cesando el devengo de intereses desde la fecha de reembolso, efectuándose un ajuste de la cuota si se trata de una entrega parcial. La indicada Caja se reserva la facultad de no admitir reembolsos anticipados parciales, si su importe es inferior a tres cuotas de amortización. **D.- INTERESES ORDINARIOS:** A efectos de la determinación del tipo de interés aplicable al capital prestado, el plazo total de devolución del préstamo **se dividirá en dos fracciones temporales.** Durante la primera fracción, que tendrá un plazo de duración máxima hasta el día **treinta de noviembre de dos mil nueve,** el tipo de interés nominal anual será del **7,000%** fijo e invariable. Durante la segunda fracción temporal, el interés aplicable será VARIABLE, al alza o a la baja, fijándose como referencia, el **TIPO MEDIO PUBLICADO EN EL B.O.E. POR EL BANCO DE ESPAÑA AL QUE SE OFREZCAN**

LOS DEPÓSITOS INTERBANCARIOS EN EUROS A PLAZO DE UN AÑO, EN EL MES ANTERIOR A LA FECHA DE REVISIÓN. A dicho referencial, sin efectuar conversión alguna, se le añadirá un *MARGEN DIFERENCIAL* del **DOS Y MEDIO POR CIENTO =2,500%=, SIN REDONDEO.** La modificación del tipo de interés pactado se efectuará, en su caso, por períodos vencidos de **SEIS MESES** a partir del día once de Junio de dos mil nueve, y sólo será aplicable cuando la variación entre el tipo de interés del préstamo, vigente en dicha fecha, y el resultante de aplicar las normas anteriores sea igual o superior a **0,00 puntos.** Para el supuesto de no publicación del tipo de referencia antes citado, se tomará el último de los publicados por el mismo organismo de dicho referencial; caso de desaparición se aplicará el tipo de referencia que lo sustituya oficialmente y, caso de suspender su publicación por plazo superior a un año sin ser sustituido, el último que se haya publicado por la **Confederación Española de Cajas de Ahorro, como TIPO de REFERENCIA "CECA"** para las **Operaciones de Activo.** En cualquiera de estos supuestos el procedimiento para su aplicación será el mismo que se ha indicado en los párrafos anteriores. La Caja General de Ahorros de Granada comunicará a la parte prestataria la variación del tipo de interés, por correo, al día siguiente del vencimiento de cada período de revisión, salvo en el supuesto de que el índice referencial figure entre los recomendados por el Banco de España, para este tipo de operaciones, en este caso, la Caja quedará eximida de tal obligación. La variación de intereses se aplicará de forma automática una vez transcurrido el plazo de quince días contados a partir de la fecha de revisión sin que la parte prestataria haya manifestado oposición alguna en contrario. La parte prestataria, en caso de oposición, tendrá derecho, dentro del citado plazo de quince días, a la cancelación de la operación al tipo de interés vigente anterior a la variación operada. En cualquier caso, la citada Caja tendrá derecho a exigir y la parte prestataria vendrá obligada a satisfacer intereses, como **MÍNIMO**, al TIPO del **6,00%** nominal anual; y como máximo al tipo del **14,00%** nominal anual, cualquiera que sea la variación que se produzca. El cálculo de intereses se efectuará aplicando el tipo de interés anual nominal sobre el "capital pendiente de pago teórico" en el momento del devengo de aquellos, minorado durante el período de carencia en el importe correspondiente del saldo que en cada momento presente la CUENTA ESPECIAL mencionada en el apartado A) anterior, y liquidará por períodos **vencidos.** Se entiende por "capital pendiente de pago teórico" el previsto inicialmente en el planteamiento de la operación para cada momento de su vigencia, en el supuesto de que se hayan satisfecho puntualmente los vencimientos que hayan transcurrido. El cómputo del tiempo de devengo de intereses se realizará por **AÑO CIVIL**, y utilizando como base de liquidación del año de **trescientos sesenta días**. E) Comisiones y Compensaciones: 1.- Comisión de apertura: El prestatario satisfará una comisión única de apertura del 0.75%. El importe de esta comisión será abonado por el prestatario mediante cargo a su cuenta, lo que se efectuará en la fecha de la primera disposición de cuenta especial. Comisión por el reembolso anticipado parcial: En el supuesto de reembolsos anticipados, por importe inferior al 75% del saldo que presente la operación, la Caja cobrará una comisión del 0,50% sobre la cantidad preamortizada. Comisión por reembolso anticipado total: En cualquier caso de reembolso anticipado, total o parcial que supere el 75% del saldo que presente la operación, la CAJA cobrará una comisión del **0.50%** sobre la cantidad preamortizada. Comisión por subrogación en la posición acreedora según la Ley 2/1.994, del 30 de marzo: Al subrogarse otra Entidad Financiera en la posición de la acreedora al amparo de lo dispuesto en la Ley 2/1.994, la Caja tendrá derecho a percibir, al momento de la subrogación, una comisión sobre el importe subrogado del **0,50%** si el tipo de interés pactado es variable, y del **1,00%** si el tipo de interés pactado es fijo. Comisión por subrogación en la posición de deudor del préstamo La **Caja podrá percibir una comisión** del **1,25%** sobre el importe subrogado, que cobrará al momento de la subrogación. Comisión de reclamación de recibos impagados: *TREINTA EUROS* por cada uno de los pagos no satisfechos a su

vencimiento. Cuando se produzcan, al momento de vencimiento, impago de las cuotas estipuladas, por no existir saldo suficiente en la cuenta de cargo, la Caja podrá reclamar, y el prestatario estará obligado a pagar, la comisión por reclamación de recibos impagados fijada anteriormente, la cual se encuentra aprobada por el Banco de España y publicada en forma. Tal comisión se pagará por una sola vez y por cada uno de los pagos no satisfechos a su vencimiento en razón de las gestiones que ha de realizar la Caja para el cobro de los mismos, devengándose incluso en su caso de que la reclamación judicial fuere necesaria. En el supuesto de que la escritura que se despacha concurran las circunstancias previstas en el artículo 7 de la Ley 41/2007, del 7 de diciembre, esto es, en el caso de que la hipoteca recaiga sobre una vivienda y el prestatario sea persona física o en el supuesto de que el prestatario sea persona jurídica y tribute por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el Impuesto sobre Sociedades, en lugar de las comisiones de reembolso anticipado total o parcial y de la comisión por subrogación de la posición acreedora previstas anteriormente, la Entidad PRESTAMISTA percibirá en caso de cancelación subrogatoria o no subrogatoria, total o parcial, una compensación por desistimiento del **0,50%** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, o del **0,25%** del capital amortizado anticipadamente, cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado anteriormente. F.- **CÁLCULO DE LA CUOTA y TIPO DE INTERES ANUAL EQUIVALENTE:** El importe de la primera cuota asciende a la cantidad de setecientos sesenta euros y cincuenta y seis centimos. Dicha cuota será válida hasta la primera revisión de intereses, el resto de las cuotas dependerá del tipo de interés que corresponda aplicarle en cada momento. La cuota periódica a pagar comprende capital e intereses, en el periodo de amortización será la resultante de aplicar las fórmulas siguientes: CUOTA= Nominal * $i(1+i)^N$ dividido entre $(1+i)^{n-1}$; donde: n= número de cuotas. I= Tipo de interés nominal * número de días del año natural =o comercial= dividido entre trescientos sesenta y cinco x cien por número de pagos al año. Para amortización constante: Principal amortizado = Nominal/Periodos de amortización. El coste efectivo de la operación T.A.E. calculado conforme a las reglas establecidas por el Banco de España es del **6.520 %.** Cálculo de la Tasa de Coste mediante la equivalencia financiera establecida en el apartado 2 de la norma séptima de la circular 15/88 del Banco de España, en el que aquella resulta de igualar el importe efectivo recibido por el prestatario en este acto con la suma de los valores actuales de todos los reembolsos periódicos pactados a efectuar por el prestatario en concepto de capital, intereses y demás gastos. $\Sigma^{n}_{n=1} D_n (1 + i_k)^{-tn} = \Sigma^{m}_{m=1} R_m (1 + i_k)^{-tm}$ .. --- (T.A.E.) $i = (1 + i_k)^k - 1$; Donde D = Disposiciones; R =Los Pagos por la amortización, intereses u otros gastos incluidos en el coste o rendimiento efectivo de la operación. n = El Número de entregas. m = El Número de pagos simbolizados por R. I_k = Tanto por uno efectivo referido al período de tiempo elegido para expresar los t_n y t_m en número de enteros. t_n = El Tiempo transcurrido desde la fecha de equivalencia elegida hasta la de la disposición n. T_m = El Tiempo transcurrido desde la fecha de equivalencia elegida hasta la del pago m. **G) Otras comisiones y gastos:** Gastos de Estudio: La prestataria satisfará una comisión única de **0,20%** sobre el principal del préstamo en el momento de la concesión. Serán de cuenta del prestatario los gastos originados por: tasación del inmueble; aranceles notariales y registrales relativos a la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca; los impuestos de todo tipo que graven esta operación; la tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y de la Oficina Liquidadora de Impuestos; la conservación del inmueble hipotecado, así como del seguro de daños del mismo; el seguro de vida del indicado prestatario cuando fuere aplicable; la ejecución judicial, incluidos los honorarios de Abogado y derechos de Procurador, en caso del incumplimiento. Por MODIFICACIÓN o NOVACIÓN de las condiciones financieras pactadas y por GESTIÓN de levantamiento de hipoteca la Caja cobrará las tarifas declaradas al Banco de España para dicho concepto en la

fecha en que se produzca la novación del citado préstamo o el levantamiento de hipoteca. **H.- INTERESES DE DEMORA.-** Los pagos no efectuados en la fecha de su vencimiento, sean de capital o de intereses, incurrirán automáticamente en MORA, sin necesidad de previo aviso o requerimiento al citado deudor. Sobre las cantidades vencidas y no pagadas y por el tiempo de la demora se aplicará el TIPO de INTERÉS del **VEINTE POR CIENTO.** El cómputo del tiempo de devengo de intereses de demora se realizará en la misma forma descrita en el apartado D) anterior, para el cálculo de intereses ordinarios. **I).- VENCIMIENTO ANTICIPADO.** No obstante los plazos fijados de amortización se considerarán vencidos dichos plazos y obligada la parte prestataria a satisfacer inmediatamente las cantidades adeudadas a la Caja, sin la necesidad de requerimiento alguno, si se produce cualquiera de las circunstancias siguientes: 1ª) La demora en el pago de cualquiera de los plazos de amortización, de los intereses, de primas de seguros, o de las contribuciones e impuestos que graven la finca. 2ª) Si por el incendio o deterioro por cualquier causa de finca hipotecada, disminuyera en una cuarta parte o más el valor de la garantía hipotecaria determinada por la inicial peritación y si tal disminución, con relación a dicha tasación inicial, resultare de nueva valoración practicada de conformidad con la normativa del mercado hipotecario, y la citada parte deudora no aumentase inmediatamente la garantía, a satisfacción de LA CAJA, como mínimo en el importe de la depreciación que dicha tasación señale. 3ª) El impago de las primas de seguro de daños sobre la FINCA HIPOTECADA que habrá de concertar la indicada prestataria en los términos y condiciones establecidos en la Estipulación SEGUNDA de la escritura que se despacha, así como seguro de amortización del préstamo para caso de fallecimiento o invalidez absolura, o el impago de las contribuciones e impuestos que graven la finca y en particular, el impuesto de Bienes Inmuebles. 4ª) La variación del uso y aprovechamiento de lo hipotecado así como el arrendamiento por plazo superior al mínimo legal o por una renta anual que, capitalizada al SEIS POR CIENTO, no cubra la responsabilidad total asegurada, mientras se halle vigente el préstamo, sin previo consentimiento de la Entidad acreedora. 5ª) Por el transcurso de TRES MESES desde el día doce de mayo de dos mil nueve, sin que se haya dispuesto de cantidad alguna de cuenta especial. 6ª) El impago a la comunidad de propietarios de las cuotas correspondientes a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y de las responsabilidades que no sean susceptibles de la individualización, dado que dichos créditos gozan de la preferencia que les reconoce el artículo 9 de la Ley 49/1960, del 21 de julio de 1960 de Propiedad Horizontal. **SEGUNDA.- OTRAS OBLIGACIONES DE LA PARTE PRESTATARIA.-** Destinar el importe del préstamo a la finalidad para la que ha sido concedido, realizando la inversión en el modo y plazos previstos en el proyecto aportado. Efectuar las obras y reparaciones necesarias para la conservación de lo hipotecado. Todo menoscabo que experimentase lo pondrá el deudor en conocimiento de la Caja en el término de UN MES, pudiendo la Caja inspeccionar su estado siempre que lo juzgue oportuno. Concertar con cualquier entidad aseguradora legalmente capacitada un seguro de los daños sobre la finca hipotecada, durante el tiempo de duración del préstamo, y por un importe mínimo igual al valor de la tasación, excluidos los elementos no asegurables por naturaleza, o del duplo del importe del préstamo, haciendo constar en la PÓLIZA las siguientes condiciones: A) No se abonará cantidad alguna por la Compañía aseguradora sin el consentimiento de la Caja; B) La facultad de ésta de subrogarse, en caso de siniestro, en derecho del asegurado por la cantidad igual a la que en aquella fecha se le adeude; C) La obligación del asegurador de notificar a la Caja cualquier contingencia que pueda determinar la interrupción del seguro; D) La prohibición de hacer reducción de capital asegurado y riesgos cubiertos sin previo consentimiento de la Entidad acreedora. Pagar en período voluntario de cobranza las contribuciones e impuestos que afecten a la finca y las primas del seguro. El pago de las primas de seguro se domiciliarán en la misma cuenta en que se cargarán las cuotas del préstamo,

aludida en la estipulación primera, apartado C)b. Independientemente la Entidad acreedora podrá exigir, y la prestataria vendrá obligada a presentar a ésta, los recibos acreditativos del pago cada vez que la Caja lo considere conveniente. **TERCERA.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA Y ACEPTACIÓN.** En garantía del capital prestado que asciende a **SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS EUROS**; sus **intereses remuneratorios** hasta una cantidad máxima igual al **diez por ciento** del capital prestado; de **intereses moratorios** hasta una cantidad máxima igual al **treinta y cinco por ciento** del capital prestado; de las **costas**, **gastos y perjuicios**, ocasionados en caso de incumplimiento, hasta una cantidad máxima igual al **quince por ciento**, del capital prestado; de una cantidad equivalente al **dos por ciento** del capital prestado para el pago de las comisiones establecidas en el apartado E) de la Estipulación Primera que seguidamente se detallan: la comisión por reembolso anticipado parcial y total, comisión por subrogación en la posición acreedora según Ley 2/94 de 30 de marzo, comisión por subrogación del deudor prevista para el supuesto de primera transmisión y para segunda o posteriores transmisiones y comisión de recibos impagados; y sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada de la parte deudora que establece el art. 1911 del Código Civil, doña Maria Dolores Cambil Domínguez, parte hipotecante, constituye HIPOTECA VOLUNTARIA, a favor de la Caja General de Ahorros de Granada, cuyo representante, la ACEPTA, sobre la finca de este número y que no constituye su vivienda conyugal habitual. Por pacto, esta hipoteca se extiende a los objetos muebles, frutos y rentas a que se refiere el Art. 111 de la Ley Hipotecaria, a lo construido y a lo que el deudor construya en lo sucesivo sobre lo hipotecado, con las limitaciones establecidas en el Artículo 112 de dicha Ley, y se faculta a la Entidad acreedora para pedir la administración y de la posesión interina de lo hipotecado en caso de vencimiento o impago de la deuda. **CUARTA.- ACCIONES JUDICIALES y GESTOR.-** 1°.- Producido el vencimiento de indicado préstamo por cualquiera causa, se faculta desde este momento a La Caja General de Ahorros de Granada para reclamar el total o **la parte pendiente de las cantidades** aseguradas en concepto de principal, intereses devengados y no pagados y los gastos y costas, ejercitando a su plena elección, la acción declarativa, la acción ejecutiva ordinaria o el procedimiento especial sobre bienes hipotecados previsto en el artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para el caso de que se inicie cualquier tipo de procedimiento judicial previsto en la vigente legislación procesal en reclamación o ejecución de la hipoteca que por la escritura que se despacha se constituye, se confiere a la entidad acreedora la de la administración y posesión interina del bien hipotecado para el caso de que ésta así lo solicite, con la expresa facultad para administrarlo y aplicar sus frutos y rentas al pago de costas, intereses y capital del préstamo, cantidades anticipadas por la Entidad acreedora y sus intereses, y al de los gastos de conservación y explotación de la finca o fincas hipotecadas, incluidos los honorarios de administración correspondientes, sin el perjuicio de continuar el procedimiento judicial establecido en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Aun cuando la cantidad prestada es líquida desde la formalización de la presente operación, las partes pactan que, para caso de ejecución, la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por la Caja en la forma convenida en la escritura que se despacha y acreditada mediante certificación librada por la misma e intervenida por fedatario público, sin que ello suponga alteración alguna de la naturaleza del préstamo ni la consiguiente preferencia de cobro que conlleva. Para el caso de ejecución de la hipoteca: 1.- **Las partes valoran lo hipotecado en el *DUPLO DE LA CANTIDAD ASIGNADA POR CAPITAL*** de la escritura que se despacha. 2.- La parte prestataria e hipotecante señala como domicilio para las notificaciones y requerimientos, calle Pedro de Mendoza y Lujan, 12 de Guadix. 2°.- Sin perjuicio de las acciones judiciales previstas a elección de la Caja, las partes convienen expresamente, de acuerdo con la Ley, la posibilidad de venta extrajudicial de la finca hipotecada con lo arreglo al Art. 1.858 del Código Civil. La venta extrajudicial se efectuará por Notario con las

formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. Para este supuesto, las partes pactan: **1.- Valoran lo hipotecado en el *DUPLO DE LA CANTIDAD ASIGNADA POR CAPITAL*** en la escritura que se despacha. **2.- Señalan como domicilio para notificaciones y requerimientos**, calle Pedro de Mendoza y Lujan, 12 de Guadix. 3.- Designan como mandatario para que represente a la parte hipotecante, en su día, en la venta de la finca, a la Caja en la persona de cualquiera de sus apoderados facultados por ella para otorgar escrituras de compraventa. Por el mismo titulo que se despacha, don Eduardo Lozano García y su esposa doña Trinidad Requena Triviño, constituyen hipoteca voluntaria, sobre otra finca no radicante en este distrito hipotecario. En su virtud **INSCRIBO** a favor de **La CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA**, su derecho de la hipoteca sobre esta finca, en los términos antes expresados, **con el convenio del vencimiento anticipado previsto en el artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000 del 7 de Enero.** Así resulta de una escritura otorgada en Guadix, el veintiocho de mayo de dos mil nueve, ante **Don Emilio Cobo Ballesteros**, protocolo número cuatrocientos noventa y dos, con diligencia de subsanación expedida el treinta de Junio de dos mil nueve, primera copia de la cual se presento telemáticamente a las doce horas y cuarenta y seis minutos del día veintiocho de mayo de dos mil nueve, según el Asiento 987 del tomo 160 del Diario, aportada físicamente al Registro y liquidada del impuesto el quince de Junio de dos mil nueve. Pagado el Impuesto, archivo copia de la carta de pago. Guadix, seis de Julio de dos mil nueve.

El contenido de la INSCRIPCIÓN DECIMOPRIMERA, es del siguiente tenor:

URBANA: ELEMENTO NÚMERO CUATRO.- Vivienda en planta primera alta, de sesenta metros cuadrados, distribuida en varias dependencias, de un edificio en Guadix, en el Callejón de la Tribuna. Con referencia a la calle Tribuna. Linda: frente, piso descrito con el número tres, meseta y caja de escalera; derecha, otra finca de José Cambil Sánchez Palencia; fondo, calle del Duque de Gor; izquierda, patio de luces y Manuel Ortiz Pedrosa. Cuota: Le corresponde una cuota de dieciséis enteros por ciento. Referencia catastral: 8385711VG8288E0003TD. **GRAVADA** con las notas marginales de afección por la liquidación o liquidaciones complementarias que en su caso procedan por el Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con la **HIPOTECA** constituida en la inscripción **sexta** a favor de la **Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona**; con la **HIPOTECA** constituida en la inscripción **séptima** a favor de la **Caja General de Ahorros de Granada, que por ésta se nova y modifica, con el consentimiento de los titulares de las cargas intermedias y sin pérdida de rango**, con la **HIPOTECA** de la inscripción **octava**, a favor de la **Caixa D'Estalvis de Catalunya** y con la **HIPOTECA** constituida en la inscripción **novena**, a favor de la mercantil **E.60 MALAGA, S.L. novada, modificada y ampliada** en los términos que constan en la inscripción **décima**. No está arrendada. De una parte, DON ROBERTO MARTINEZ JIMENEZ y su esposa DOÑA MARIA-DOLORES CAMBIL DOMINGUEZ, mayores de edad, casados en régimen legal de gananciales, comerciantes, vecinos de Guadix, calle Jose Mallol García, 24. C.P. 18.500. DNI/NIF 44.263.853-P y 24.276.154-E, dueña ella de esta finca por título de compra con carácter privativo según consta en la inscripción cuarta; y de otra parte la entidad acreedora **BANCO MARE NOSTRUM, S.A.** en adelante "BMN" y/o la "ENTIDAD", entidad de crédito de nacionalidad española, domiciliada en Madrid, en la Calle de Alcalá nº 28, Código Postal 28014, y con CIF A-86104189, que fue constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, el día veintidós de Diciembre de dos mil diez, con el número 1.645 de su protocolo, y que figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 28.378, sección 8ª, folio 1, hoja M-511037, y en el Registro Administrativo de Bancos y Banqueros del Banco de España, con código 0487. BANCO MARE NOSTRUM S.A. es la Sociedad Central del Sistema Institucional de Protección –SIP- constituido al amparo de la letra d) del número 3, del artículo 8, de la

Ley 13/1985, de 25 de Mayo de coeficientes de inversión recursos propios y obligaciones de información de los intermediarios financieros, según la redacción dada a la misma por el Real Decreto Ley 11/2010 de 9 de Julio, y que está integrado por BMN y las siguientes cajas de ahorro -en lo sucesivo las "CAJAS": CAJA DE AHORROS DE MURCIA, CAIXA D`ESTALVIS DEL PENEDES, CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA, Y CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES -SA NOSTRA.- Mediante escritura otorgada el día catorce de septiembre de dos mil once, ante el Notario de Madrid, Don Antonio Morenes Giles, con el número mil ciento diecinueve de protocolo, debidamente inscrita en el registro Mercantil de Madrid -en lo sucesivo la "Escritura de segregación"- las CAJAS segregaron el conjunto de sus elementos patrimoniales y accesorios que componían su negocio financiero y lo traspasaron en bloque, por sucesión universal, a la entidad "BANCO MARE NOSTRUM S.A.", quien a resultas de dicha segregación ha sucedido y se ha subrogado con carácter universal en todos los derechos y obligaciones que correspondían a las CAJAS frente a terceros por razón del negocio financiero. En la referida Escritura de segregación además se asumieron por el BMN como propios, los apoderamientos otorgados por las CAJAS a favor de los distintos apoderados, dándoles plena vigencia y la misma extensión con la que fueron conferidos por las CAJAS para poder actuar en representación de BMN, en tanto no fueren expresamente revocados o sustituidos; representada en este acto por su **apoderado Don José Miguel García Aviles**, mayor de edad, casado, Director de Oficina Nivel V, vecino a estos efectos de Guadix, Avenida Mariana Pineda, s/n, con D.N.I./N.I.F. número 24.157.413-F, facultado y en uso de la escritura de delegación de facultades otorgada por Don Carlos Egea Krauel, como Presidente de la ENTIDAD, en representación de la misma, ante el Notario del Colegio de Madrid Don Antonio Morenés Giles, en Madrid, el día 21 de Junio de 2.011, número 785 de protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 28.378, folio 45, sección 8, hoja M-511037, inscripción 19; manifestando el Fedatario autorizante de la escritura que se despacha, que a su juicio interviene y actúa en este acto con facultades suficientes y bastantes. **De otra parte también COMPARECEN E INTERVIENEN los siguientes señores: A).-** Precitado Señor don Roberto Martínez Jiménez, además de por sí, en representación como administrador único de la Mercantil Electro Centro Guadix, S.L., con domicilio social en Guadix, Granada, calle Adelantado Pedro de Mendoza, número 9, con C.I.F. número B-18419564; constituida por escritura otorgada ante el Notario don Andrés Tortosa Muñoz, en Granada, el trece de Mayo de mil novecientos noventa y seis, número quinientos setenta y cinco de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Granada, al Tomo 724, folio 215, hoja GR-10.118, inscripción 1ª; por otra escritura de elevación a públicos de acuerdos sociales otorgada ante el Notario don Andrés Tortosa Muñoz, en Granada, el veintiocho de Marzo de dos mil uno, número mil veinte de protocolo, se protocolizaron los acuerdos de la Junta General Universal de veintiséis de marzo de dos mil uno, en virtud de la cual se nombró nuevo administrador único a dicho Señor don Roberto Martínez Jiménez, inscribiéndose en el Registro Mercantil de Granada, al Tomo 724, folio 216, sección 8ª, hoja GR-10.116, inscripción 2ª; resultando su nombramiento como se ha indicado de la escritura citada en último lugar y sus facultades del Artículo dieciséis de los Estatutos Sociales; manifestando el Fedatario autorizante de la escritura que se despacha, que a su juicio interviene y actúa en este acto con facultades suficientes y bastantes según lo expuesto. **B).-** También interviene como administrador único de la mercantil **Cocinas Martínez Cambil, S.L.**, con domicilio social en Guadix, Granda, calle Adelantado Pedro de Mendoza, número 12 bajo, y con C.I.F. número B-18754325; constituida por escritura otorgada ante el Notario don Andrés Tortosa Muñoz, en Granada, el trece de Diciembre de dos mil cinco, número cuatro mil doscientos setenta y siete de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Granada, al Tomo 1.178, Folio 221, hoja número GR-28351, inscripción 1ª; resultando su nombramiento de la escritura constitucional y sus facultades del artículo quince de los Estatutos Sociales, manifestando

el Fedatario autorizante de la escritura que se despacha, que a su juicio interviene y actúa en este acto con facultades suficientes y bastantes. **C).- DON MANUEL SOLANO VALLEJO**, mayor de edad, divorciado, empresario, vecino de Benalmadena, Málaga, con domicilio en Avenida de los Botijos, número 29, C.P. 29639 con D.N.I./N.I.F. número 25.078.889-B, que interviene, en representación como **administrador único** de la mercantil **E.60 MALAGA, S.L.** de nacionalidad española, con domicilio social en Málaga, calle Ciro Alegría, 29-31, Polígono industrial Guadalhorce; constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario don Francisco López González en Málaga, el once de Febrero de mil novecientos noventa y nueve, número cuatrocientos de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al Tomo 2.318, folio 101, hoja MA-36088, inscripción 1ª, con C.I.F. número B-92053370; resultando su nombramiento de la propia escritura constitucional y sus facultades de los Estatutos sociales incorporados a la misma; manifestando el Fedatario autorizante de la escritura que se despacha, que a su juicio interviene y actúa en este acto con facultades suficientes y bastantes; titular dicha mercantil **E.60 MALAGA, S.L.** de la hipoteca constituida en la inscripción **novena**, novada, ampliada y modificada en los términos que constan en la inscripción **décima** de esta finca.**D).-** Y además, dicho Señor, don José Miguel García Aviles, en representación de **CATALUNYA BANC, S.A.** unipersonal, domiciliada en Barcelona, Plaza Antoni Maura, número 6, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don José Alberto Marín Sánchez, el día siete de Junio de dos mil once, bajo el número novecientos veinticuatro de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 42.616, folio 1, hoja número B-411816, inscripción 1ª, así como en el Registro de Entidades de Crédito del Banco de España con el número 0484, con C.I.F. número A-65587198; mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don José Alberto Marín Sánchez, el veintisiete de Septiembre de dos mil once, número mil seiscientos veinte de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en lo sucesivo, la escritura de segregación, CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA, TARRAGONA I MANRESA, segregó el conjunto de sus elementos patrimoniales y accesorios que componían sus negocio financiero y lo traspasaron en bloque, por sucesión universal, a la entidad CATALUNYA BANC, S.A. UNIPERSONAL, quien a resultas de dicha segregación ha sucedido y se ha subrogado con carácter universal en todos los derechos y obligaciones que correspondían a la CAJA frente a terceros por razón del negocio financiero. Esta escritura de segregación y transmisión en bloque de los elementos financieros citados quedó inscrita en cuanto a la segregación de los activos y pasivos de la actividad financiera de CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA, TARRAGONA I MANRESA, a favor de CATALUNYA BANC, S.A. así como el ejercicio indirecto de la actividad financiera de CATALUNYA BANC,S.A. en el Registro Mercantil de Barcelona, al folio 10 del Tomo 42.715, hoja B-400372, inscripción 72ª y en cuanto a la absorción de los activos y pasivos que integran la actividad financiera de CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA, TARRAGO I MANRESA por la sociedad beneficiaria CATALUNYA BANC, S.A. en el folio 90 del Tomo 42.616, hoja B-411816, inscripción 21ª. A su vez, CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA TARRAGONA I MANRESA, fue la entidad resultante de la fusión de las entidades Caixa D'Estalvis de Catalunya, Caixa d'Estalvis de Tarragona y Caixa d'Estalvis de Manresa, formalida mediante escritura autorizada por el notario de Barcelona, don José Marqueño del Llano, el día treinta de Junio de dos mil diez, número mil doscientos sesenta y cinco de protocolo, inscrita con el número CAI/1200003 en el Registro de Caixes de d'Estalvi de la Generalitat de Catalunya, con el número G-65345472 de identificación fiscal, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 41.978, folio 1, hoja B-400.372, inscripción 1ª; **RATIFICADA POSTERIORMENTE TAL INTERVECION** a virtud de escritura autorizada en Granada, el día treinta y uno de Julio de dos mil doce, ante su Notario don Alberto García Valdecasas Fernández, protocolo número mil setecientos setenta y siete, en la que comparece en representación de **CATALUNYA BANC, S.A**

unipersaonal, **don Juan Francisco Castillo Díaz**, mayor de edad, de profesión empleado de banco, soltero, vecino de Granada, con domicilio en calle Gran Vía, número 11, con D.N.I./N.I.F. número 24.277.630-A; en uso de la escritura que dicha entidad le tiene conferido por medio de Don Adolf Todó Rovira, en representación como Consejero Delegado de Catalunya Banc, S.A. Unipersonal, ant el Notario de Barcelona, don José Alberto Marín Sánchez, con fecha diecinueve de Septiembre de dos mil once, número mil quinientos ochenta y seis de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 42.616, folio 75, hoja B-411816, inscripción 19ª, en fecha veintitrés de Septiembre de dos mil once, manifestando el Fedatario autorizante de dicha escritura de **ratificación**, que a su juicio interviene y actúa en este acto con facultades suficientes y bastantes; y, según interviene en la representación que ostenta, RATIFICA en todas sus partes y confiere pleno valor a la escritura de novación que provoca la presente inscripción. Tienen, en el concepto en que intervienen, capacidad legal para otorgar la escritura de novación modificativa de préstamo con garantía hipotecaria que motiva la presente inscripción. **EXPOSICION:** I.- Que según la escritura de fecha veintiocho de Mayo de dos mil nueve, otorgada ante el Notario Don Emilio Cobo Ballesteros, en Guadix, con número de protocolo cuatrocientos noventa y dos, Don Roberto Martínez Jiménez y Doña Maria-Dolores Cambil Domínguez, suscribieron escritura de préstamo con garantía hipotecaria con la entidad Caja General de ahorros de Granada, hoy **Banco Mare Nostrum, S.A.**, en los términos que constan en la inscripción **séptima** de esta finca. III.- Que la parte prestataria se dirigió a la Entidad solicitando novación modificativa del préstamo citado, que provocó la inscripción **séptima** de esta finca, consistiendo dicha novación en la modificación de las condiciones del tipo de interés, la MODIFICACIÓN DEL PLAZO así como la INTRODUCCIÓN DE UN PERIODO DE CARENCIA DE AMORTIZACIÓN DE CAPITAL. Y las partes, previos los trámites pertinentes, acordaron llevar a efecto las modificaciones solicitadas con arreglo a las siguientes: **ESTIPULACIONES: PRIMERA.** El capital pendiente de amortizar, tras el pago del último recibo efectivamente pagado correspondiente al día treinta y uno de Julio de dos mil doce, asciende a **cincuenta y nueve mil cuatrocientos setenta y ocho euros con veintiocho céntimos de euro**. Se amplía el plazo de duración del préstamo en **CIENTO NOVENTA Y CUATRO MESES**, por lo que éste **finalizará** el día **TREINTA Y UNO DE JULIO DE DOS MIL TREINTA Y SIETE**, en cuya fecha deberá de satisfacerse el importe que corresponda a la última cuota comprensiva de capital e intereses. Se introduce un periodo de carencia de amortización de capital de **veinticuatro meses**, durante el cual sólo se liquidarán y pagarán intereses con periodicidad mensual, comenzando dicho periodo el treinta y uno de Julio de dos mil doce, y finalizando el día treinta y uno de Julio de dos mil catorce, ambos inclusive, comprendiendo las cuotas entre treinta y uno de Agosto de dos mil doce la primera y el treinta y uno de Julio de dos mil catorce la última. Una vez transcurrido dicho periodo, comenzará el periodo de amortización del capital conforme se indica en los párrafos que siguen. Tras el periodo de carencia anteriormente citado, el capital prestado, en unión de sus intereses, se satisfará a la Entidad en **DOSCIENTAS SETENTA Y SEIS CUOTAS** constantes de capital más intereses, pagaderas por meses vencidos, variando tales cuotas como consecuencia de la revisión del tipo de interés, siendo la fecha del próximo pago el TREINTA Y UNO DE AGOSTO DE DOS MIL CATORCE, y **la fecha de pago de la última cuota el TREINTA Y UNO DE JULIO DE DOS MIL TREINTA Y SIETE. SEGUNDA.** El capital del préstamo devengará a favor de la Entidad a partir del día treinta y uno de julio de dos mil doce y hasta treinta y uno de Enero de dos mil trece, en que se procederá a la próxima revisión del tipo de interés, el tipo de interés del **seis por ciento** anual, siendo la T.A.E. del **6,168% anual**. En dicha fecha y posteriormente con **periodicidad semestral**, dicho tipo variará para ajustarse a la resultante de adicionar al índice de referencia EURÍBOR año que a continuación se detalla, correspondiente al segundo mes anterior al de la fecha de revisión, con independencia de la fecha de publicación en el B.O.E., **el margen de adición o diferencial de 2,500 puntos.** El índice EURIBOR A UN AÑO

lo publica mensualmente el Banco de España en el B.O.E., entendiéndose por tal índice a efectos de este contrato, según la Circular 7/99 de 29 de Junio del Banco de España, B.O.E. nº 163 del 9 de Julio, la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación. Por pacto expreso de las partes quedan sin efecto las reducciones del diferencial que, en su caso, por vinculación con la Entidad, se establecieron para el presente préstamo, por lo que, en todo caso, durante el resto de vigencia del préstamo, el diferencial citado anteriormente permanecerá inalterable. Los intereses se devengarán día a día y su liquidación se producirá con la periodicidad indicada anteriormente y mediante la aplicación de la fórmula siguiente: INTERESES = C x R x T / 36.000; siendo C = Principal pendiente del préstamo, R = Tipo de interés anual nominal, T = Número de días del periodo de liquidación computando meses naturales, cómputo ordinario anual de 365 días y de 366 para los años bisiestos. Como consecuencia de las revisiones del tipo de interés pactadas, las modificaciones que se produzcan en el tipo de interés que resulte de aplicación, a efectos hipotecarios no podrán suponer una alteración superior ni inferior a **CINCO PUNTOS** sobre el inicialmente convenido en la escritura de constitución de hipoteca, mientras que a efectos obligacionales tendrán como límite máximo el **CATORCE POR CIENTO anual** y como límite mínimo el **SEIS POR CIENTO** anual. El tipo de interés aplicable al préstamo para el supuesto de demora en las obligaciones de pago contraídas se determinará **incrementando veinticinco puntos porcentuales** al tipo de interés nominal que en cada momento resulte de aplicación. Producido el vencimiento anticipado del préstamo, el saldo deudor que presente devengará los intereses por demora correspondientes, incrementando los puntos por demora citados al último tipo de interés nominal aplicado. TERCERA. Los prestatarios quedan obligados a la suscripción con entrega a la Entidad de una póliza de seguro de incendios y de riesgos a cargo del prestatario en las condiciones establecidas en las normas reguladoras del mercado hipotecario, necesariamente individualizada, de la que sea beneficiaria la Entidad, relativa a los bienes hipotecados, por una cantidad, como mínimo, igual a la garantizada por la hipoteca, y en el que la Entidad Aseguradora se comprometa a poner en conocimiento de la Entidad cualquier contingencia que afecte a la vigencia del seguro así como los recibos que acrediten hallarse al corriente en el pago de las primas o dividendos. La citada póliza de seguro individualizada se mantendrá durante toda la vigencia del préstamo siendo lo contrario causa de vencimiento anticipado del mismo. La contratación del referido seguro individualizado es circunstancia determinante de la aprobación y otorgamiento de lo pactado en la escritura que se inscribe, viniendo el prestatario obligado, durante la vigencia del contrato de préstamo, a exhibir a la Entidad dentro del mes siguiente al día de la fecha de pago de la prima correspondiente, el recibo acreditativo de tal pago. La citada póliza de seguro individualizada se mantendrá durante toda la vigencia del préstamo. Las primas del seguro serán a cargo del prestatario, quedando facultada la Entidad, de forma expresa e irrevocable, para, por cuenta del prestatario, pagar las primas que del seguro impague el prestatario o, también por cuenta del prestatario, contratar el seguro si la parte prestataria no lo hiciera o se cancelara; de forma que, durante toda la vigencia del préstamo la finca objeto de hipoteca permanezcan aseguradas en tales condiciones y mediante dicho seguro individualizado, siendo el incumplimiento de tales requisitos, aunque fuera de forma parcial, causa de vencimiento anticipado del préstamo. **Permanecen inalterables el resto de las condiciones pactadas en el préstamo que no han sido objeto de modificación por la escritura que se inscribe, la cual representa novación meramente modificativa del préstamo a que se refiere la escritura que se despacha.** Los prestatarios asumen íntegra y exclusivamente las consecuencias que pudieran derivarse de la

presente novación por ellos solicitada. **COMISIONES Y COMPENSACIONES:** La presente ampliación devenga en favor de la Entidad y a cargo de la parte prestataria, quien autoriza el adeudo en su cuenta, una comisión de apertura por la ampliación del 0,000% calculada sobre el principal objeto de la ampliación, y otra por novación modificativa del 0,500% sobre el capital pendiente de amortizar al día treinta y uno de Julio de dos mil doce, con un importe mínimo de 250 euros. iii).- Comisión por recibo impagado de 35 Euros, por los gastos habidos en la reclamación extrajudicial cada recibo impagado a la fecha de pago prevista, sea el impago total o parcial, corresponda a capital o intereses, o comprenda ambos conceptos, y se liquidará y pagará en el momento de efectuar la reclamación. La comisión prevista en este último apartado podrá ser modificada durante la vigencia del préstamo. En este supuesto, las nuevas condiciones serán comunicadas al prestatario mediante la publicación de aquellas en un lugar visible de todas y cada una de las oficinas de la ENTIDAD durante los dos meses precedentes a la referida modificación. Transcurrido este plazo sin mediar oposición expresa del prestatario se entenderán tácitamente aceptadas quedando la ENTIDAD en libertad para proceder a su modificación. iv).- Compensación por desistimiento.- En el caso de amortización de forma anticipada a las fechas de pago previstas en la escritura que se inscribe, el prestatario vendrá obligado a compensar a la ENTIDAD por dicha amortización anticipada en la siguiente forma: - durante los cinco primeros años del contrato, contados a partir de la fecha de inicio del cómputo del plazo de duración del préstamo, será del 0,500%, por amortización anticipada total y del 0,500%, en el supuesto de amortización anticipada parcial, calculadas ambas sobre el importe del capital que se amortice anticipadamente. - transcurrido el plazo de cinco años citado será del 0,250%, por amortización anticipada total y del 0,250%, en el supuesto de amortización anticipada parcial, calculadas ambas sobre el importe del capital que se amortice anticipadamente. Cuando en el momento de la amortización anticipada, sea ésta total o parcial, concurra alguna de las circunstancias de que el prestatario sea persona física y la hipoteca recaiga sobre vivienda o que el prestatario sea persona jurídica que tribute en el I.S. por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión, la compensación a percibir tendrá un límite máximo del 0'500% durante los cinco primeros años y del 0'250% a partir del quinto año, a aplicar al capital pendiente de amortizar. Esta compensación por desistimiento del contrato se devengará y liquidará en el momento de realizar el reembolso, total o parcial, anticipado. v) Compensación por riesgo de tipo de interés. En el supuesto de tipo de interés fijo durante más de un año, si el prestatario solicita una amortización anticipada, total o parcial, del capital del préstamo, se devengará una compensación por riesgo de tipo de interés a favor de la ENTIDAD y a cargo del PRESTATARIO, al tipo del cinco por ciento, calculada sobre el capital amortizado anticipadamente. Esta compensación se devengará únicamente si la amortización anticipada genera una pérdida de capital para la ENTIDAD. Se entenderá por pérdida de capital la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado de la presente operación. El valor de mercado de esta operación se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado será el tipo vigente de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública con vencimiento residual entre 2 y 6 años, regulado en la Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, de 5 de diciembre de 1989. En el caso de cancelación parcial se le aplicará al resultado de la fórmula anterior el porcentaje del capital pendiente que se amortiza. Esta compensación de devengará y liquidará en el momento de proceder a la cancelación, total o parcial, anticipada. El

devengo de las comisiones y compensaciones antes citadas se producirá sin perjuicio del límite máximo legalmente establecido en el momento en que se devenguen, en cuyo caso el importe de la comisión y/o compensación correspondientes se ajustará al máximo legalmente aplicable. SEXTA. Don Roberto Martínez Jiménez y Doña Maria-Dolores Cambil Domínguez, como avalistas solidarios, y la segunda, además como hipotecante no deudora, prestan su conformidad a la novación y ratifican las garantías asumidas en el préstamo con las modificaciones introducidas en la presente novación. SEPTIMA: Don José Miguel García Avilés, como mandatario verbal de "CATALUNYA BANK S.A."; **RATIFICADA posteriormente tal representación** como se ha indicado y Don Manuel Solano Vallejo, en representación, como administrador único, de la Entidad Mercantil "E 60 MALAGA S.L."; **aceptan**, respectivamente, que **la novación que se conviene en la escritura que se inscribe no supone una alteración o pérdida de rango de la hipoteca novada**, lo que expresamente aprueban y consienten, en la representación aludida, manteniendo por tanto la hipoteca constituida a favor de Caja General de Ahorros de Granada, hoy **Banco Mare Nostrum S.A.**, RANGO PREFERENTE a la hipoteca inscrita a favor de Caixa D´estalvis de Catalunya, y que causó la inscripción 8ª, y a la hipoteca constituida a favor de "E. 60 MALAGA S.L." que provocó la inscripción 9ª de esta finca, novada, modificada y ampliada en los términos que constan en la inscripción 10ª. En su virtud **INSCRIBO** la **novación** y modificación de la hipoteca constituida en la inscripción **séptima de esta finca** a favor de la Caja General de ahorros de Granada, en los términos antes expresados; previa inscripción del cambio de denominación de la entidad acreedora que actualmente se denominada **BANCO MARE NOSTRUM,S.A.** por sucesión universal. Así resulta de primera copia de la escritura autorizada en Guadix, el día treinta y uno de Julio de dos mil doce, ante su Notario **don Pablo de Blas Pombo** protocolo número ochocientos sesenta y dos, que se presentó a las dieciséis horas del día treinta y uno de julio de dos mil doce, Asiento número mil setecientos cuarenta y ocho del Diario ciento sesenta y cinco. Pagado el Impuesto, archivo copia de la carta de pago. Guadix, ocho de Febrero de dos mil trece.

El contenido de la INSCRIPCIÓN DECIMOSEGUNDA, es del siguiente tenor

URBANA: ELEMENTO NÚMERO CUATRO.- Vivienda en planta primera alta descrita en las inscripciones anteriores. Cuota: dieciséis enteros por ciento. **GRAVADA** con las notas marginales de afección por la liquidación o liquidaciones complementarias que en su caso procedan por el Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con la **HIPOTECA** constituida en la inscripción **sexta** a favor de la **Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona**; con la **HIPOTECA** constituida en la inscripción **séptima** a favor de la *Caja General de Ahorros de Granada*, novada por la inscripción **undécima** y que por la presente se nova y modifica, previa inscripción del cambio de acreedor hipotecario que actualmente es **BANCO MARE NOSTRUM, SOCIEDAD ANONIMA**, con la **HIPOTECA** de la inscripción **octava**, a favor de **Caixa D'Estalvis de Catalunya** y con la **HIPOTECA** constituida en la inscripción **novena**, a favor de la mercantil **E.60 MALAGA, S.L.** novada, modificada y ampliada en los términos que constan en la inscripción **décima.** No está arrendada. Doña **María Dolores Cambil Domínguez**, mayor de edad, casada en régimen de gananciales con don Roberto Martínez Jiménez, comerciante, vecina de Guadix, con domicilio en Calle José Mallol García, 24, C.P. 18.500, con D.N.I./N.I.F. número 24.276.154-E, es **dueña** de esta finca con **carácter privativo** por título de compra en estado de soltera y manifestando que **no constituye su vivienda habitual** y junto con su precitado esposo, mayor de edad, comerciante de igual vecindad y domicilio que la anterior y con D.N.I./N.I.F. número 44.263.853-P; éste último además de por sí en representación y como **administrador único** de las mercantiles **ELECTRO CENTRO GUADIX, SOCIEDAD LIMITADA y COCINAS MARTINEZ CAMBIL, S.L.** cuyas circunstancias, inscripción en el Registro Mercantil y

facultades con que actúa dicho administrador único, constan en dicha inscripción undécima; manifestando el Fedatario autorizante de la escritura que se despacha, que a su juicio interviene y actúa en este acto con facultades suficientes y bastantes; e incorporándose a la escritura que se inscribe como documentos unidos sendas certificaciones expedidas por dicho administrador único el veintiocho y el veintinueve de octubre de dos mil catorce, en las que se acordó por Junta Universal celebrada en igual fecha, prestar el consentimiento a la novación que ahora se documenta en la escritura que se inscribe, y **se salvo la figura jurídica de la autocontratación**; y según intervienen proceden a la novación de dicha hipoteca constituida sobre esta finca a favor de **BANCO MARE NOSTRUM, S.A.** en adelante "BMN" y/o la "ENTIDAD", entidad de crédito de nacionalidad española, domiciliada en **Madrid, en la Calle de Alcalá nº 28, Código Postal 28014**, y con CIF A-86104189, fue constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, el día veintidós de Diciembre de dos mil diez, con el número 1.645 de su protocolo, y que figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 28.378, sección 8ª, folio 1, hoja M511037, y en el Registro Administrativo de Bancos y Banqueros del Banco de España, con código 0487. BANCO MARE NOSTRUM S.A. es la Sociedad Central del Sistema Institucional de Protección -SIP- constituido al amparo de la letra d) del número 3, del artículo 8, de la Ley 13/1985, de 25 de Mayo de coeficientes de inversión recursos propios y obligaciones de información de los intermediarios financieros, según la redacción dada a la misma por el Real Decreto Ley 11/2010 de 9 de Julio, y que está integrado por BMN y las siguientes cajas de ahorro -en lo sucesivo las "CAJAS"-: CAJA DE AHORROS DE MURCIA, CAIXA D`ESTALVIS DEL PENEDES, CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA, Y CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES -SA NOSTRA.- Mediante escritura otorgada el día catorce de septiembre de dos mil once, ante el Notario de Madrid, Don Antonio Morenes Giles, con el número mil ciento diecinueve de protocolo, debidamente inscrita en el registro Mercantil de Madrid, en lo sucesivo la "Escritura de segregación", las CAJAS segregaron el conjunto de sus elementos patrimoniales y accesorios que componían su negocio financiero y lo traspasaron en bloque, por sucesión universal, a la entidad "BANCO MARE NOSTRUM S.A.", quien a resultas de dicha segregación ha sucedido y se ha subrogado con carácter universal en todos los derechos y obligaciones que correspondían a las CAJAS frente a terceros por razón del negocio financiero. En la referida escritura de segregación además se asumieron por el BMN como propios, los apoderamientos otorgados por las CAJAS a favor de los distintos apoderados, dándoles plena vigencia y la misma extensión con la que fueron conferidos por las CAJAS para poder actuar en representación de BMN, en tanto no fueren expresamente revocados o sustituidos, **representada** por su apoderada **DOÑA MARIA DE LAS MERCEDES GUZMAN CABA**, mayor de edad, casada, Director de Oficina, Nivel V, vecina a estos efectos en **18500-Guadix**, Granada, Avenida Mariana Pineda, nº 16, con D.N.I./N.I.F. número 74.663.807-B, facultada a virtud de la escritura de delegación de facultades otorgada por Don Carlos Egea Krauel, como Presidente de la ENTIDAD, en representación de la misma, ante el Notario del Colegio de Madrid Don Antonio Morenés Giles, en Madrid, el día 21 de Junio de 2.011, número 785 de protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 28.378, folio 45, sección 8, hoja M-511037, inscripción 19; manifestando el Fedatario autorizante de la escritura que se despacha, que a su juicio interviene y actúa en este acto con facultades suficientes y bastantes.Y Exponen: I.- Que mediante escritura otorgada en Guadix, el día veintiocho de mayo de dos mil nueve, ante el que fue Notario de Guadix, **Don Emilio Cobo Ballesteros** protocolo número cuatrocientos noventa y dos, la entidad Caja General de Ahorros de Granada, hoy Banco Mare Nostrum, S.A. concedió a las mercantiles Cocinas Martínez Cambil, S.L. y Electro Centro Guadix, S.L. un préstamo por el importe y demás pactos y condiciones que constan en la **inscripción séptima**. Dicha hipoteca fue **modificada** a virtud de la escritura que provocó la precedente **inscripción undécima** en los términos que en ella constan. II.- A fin de garantizar el cumplimiento de

las obligaciones asumidas, dicha Sra. doña María Dolores Cambil Domínguez, constituyó hipoteca sobre esta finca en los términos que constan en dichas inscripciones. II.- El capital pendiente de amortización del citado préstamo hipotecario concedido por la Entidad, tras el pago del último recibo efectivamente pagado correspondiente al día **treinta de Septiembre de dos mil catorce**, asciende a **CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO**. III.- Que la parte prestataria declara que la finca sobre la que se formaliza el derecho real de hipoteca que garantiza el presente préstamo **NO CONSTITUYE SU VIVIENDA HABITUAL.** IV.- Que la parte prestataria se dirigió a la Entidad solicitando, en virtud de lo previsto en la Ley 2/94 de 30 de marzo, novación modificativa del préstamo citado en las condiciones que se detallan en el contrato que se inscribe, reconociendo que lo acordado comporta una mejora sobre las condiciones anteriores. Y las partes, previos los trámites pertinentes, acordaron llevar a efecto las modificaciones solicitadas con arreglo a las siguientes **ESTIPULACIONES PRIMERA. SALDO PENDIENTE DE AMORTIZACIÓN** El principal pendiente de amortizar del préstamo, tras el pago del último recibo efectivamente pagado correspondiente al día TREINTA DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL CATORCE, asciende a **CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO. SEGUNDA. NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO.** I).- **PLAZO.** El capital prestado, en unión de sus intereses, se satisfará a la Entidad en **doscientas setenta y cuatro** cuotas constantes de capital e intereses, pagaderas por meses vencidos, siendo la fecha del próximo pago el día **treinta y uno de octubre de dos mil catorce** y la del **último vencimiento** el día **TREINTA Y UNO DE JULIO DE DOS MIL TREINTA Y SIETE**. Dichas cuotas variarán, en su caso, como consecuencia de la revisión del tipo de interés o si se liquidara un periodo de tiempo diferente al que resulte de la periodicidad citada. II).- **Modificación del tipo de interés.** Se modifica el tipo de interés nominal anual aplicable al capital prestado pendiente de devolver, el cual, desde el día treinta de septiembre de dos mil catorce y hasta la fecha de próxima revisión del tipo de interés, que corresponde con el día **treinta de Septiembre de dos mil quince**, comprendiendo las cuotas entre el treinta y uno de octubre de dos mil catorce la primera y el treinta de Septiembre de dos mil quince la última, será del **2,500 por ciento**. Transcurrida esta fecha de próxima revisión del tipo de interés se iniciará una **segunda fase de interés** que comprende el **resto del plazo de la operación**, la cual se **subdivide** en periodos de interés fijo sucesivos de **un año de duración** cada uno de ellos, a excepción, en su caso, del último, cuya duración será igual al tiempo que quede desde la última revisión hasta el vencimiento final de la operación. El tipo de interés que se aplicará a cada uno de los periodos de interés que comprenden la segunda fase será el que resulte de la revisión en la forma y con los efectos previstos en la cláusula de **REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS** del contrato que motiva ésta. A efectos informativos, se hace constar que el **tipo de interés efectivo anual pospagable** o **Tasa Anual Equivalente** -T.A.E. Variable es del **2,123 por ciento**. La T.A.E. Variable indicada tiene carácter informativo, se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían, por tanto esta T.A.E. Variable variará con las revisiones del tipo de interés. Dicha T.A.E. Variable se ha obtenido de conformidad con al artículo 31 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, publicada en el BOE del día 29 de octubre de 2.011 y normativa complementaria. La Entidad reflejará, en su caso, en el cálculo de la T.A.E. Variable las liquidaciones que se practiquen, el tipo de interés mínimo y/o máximo pactado y el coste efectivo remanente. Asimismo, se ha tenido en cuenta, para el cálculo del T.A.E. Variable todos los gastos, las comisiones, los impuestos y demás gastos a cargo del Prestatario como contraprestación al préstamo recibido conocidos por la Entidad. A estos efectos, no se han tenido en cuenta, las comisiones y gastos que puedan evitarse por el Prestatario en uso de las facultades derivadas del préstamo, así como tampoco los gastos a abonar a terceros, en particular los gastos notariales, ni los correspondientes a pólizas de

seguros u otras garantías que no hayan condicionado la obtención de la presente operación. III).- **Revisión del tipo de interés**. Se acuerda que el tipo de interés aplicable al préstamo será variable y se revisará con una **periodicidad anual**, a partir de la fecha de próxima revisión, que queda establecida en el día **treinta de Septiembre de dos mil quince**, a cuyo fin las partes modifican el pacto de **REVISIÓN DEL TIPO DE** IN**TERÉS** de la escritura de préstamo hipotecario que provocó la inscripción **séptima**, previamente novada por la inscripción undécima o, caso de no existir, lo incorporan, pacto el cual, en lo sucesivo, tendrá la redacción del contenido literal siguiente: **REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS**. Cuando corresponda la revisión del tipo de interés, el tipo de interés nominal aplicable al préstamo para cada uno de los períodos de interés se determinará de conformidad con el sistema siguiente: **Índice referencial principal:** El tipo de interés nominal anual será revisado cada período de interés, tomando como tipo la referencia interbancaria a un año **EURIBOR**, publicada en el Boletín Oficial del Estado, la cual consiste en la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósitos en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación. **Índice referencial sustitutivo**: Si por cualquier circunstancia se dejara de publicar el índice de referencia citado, y en tanto no cesen las causas de tal falta de publicación, se utilizará con carácter subsidiario el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años del conjunto de entidades **IRPH** conjunto de entidades, definido como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario en el mes a que se refiere el índice. Dicho índice, igualmente se elabora y publica mensualmente por el Banco de España en el B.O.E. En caso de tener que aplicarse el tipo sustitutivo, este se mantendrá vigente hasta que se disponga del Índice de referencia interbancario a un año EURIBOR nuevamente publicado. Asimismo, en el supuesto de no publicación del tipo sustitutivo, a cada uno de los períodos de interés siguientes se aplicará el último tipo de interés vigente, el cual se mantendrá fijo hasta que, a tenor de lo pactado, sea factible su variación. **Determinación del índice:** Para determinar el tipo de interés nominal anual que será de aplicación a cada período de interés sucesivo se tomará como base, de los señalados en los apartados anteriores, el tipo publicado como T.A.E. sin conversión alguna, y que se corresponda con el del segundo mes inmediatamente precedente a aquel en que se deba iniciar un nuevo periodo de interés. La revisión sólo afectará a las liquidaciones del periodo de interés siguiente a la fecha de revisión. Margen a adicionar al índice de referencia: En el supuesto que el Índice de referencia sea el Índice interbancario a un año EURIBOR, el nominal publicado más el **margen de 1,500 puntos** porcentuales será el tipo de interés nominal aplicable al préstamo. Si se tratara del **IRPH** conjunto de entidades, el margen a añadir al tipo publicado como T.A.E., sin conversión alguna a nominal, será **de 0,200 puntos porcentuales**. En el caso de que hubiera de liquidarse un periodo de tiempo en el que, conforme a lo establecido en esta cláusula, procediera la aplicación de dos tipos de interés distintos, se liquidará todo el periodo al tipo de interés que resulte después de haberse producido la modificación, según los términos anteriormente expresados. La Entidad, atendiendo a la situación del mercado y como acto de mera liberalidad, se reserva la decisión de no efectuar revisión durante un período o varios períodos consecutivos en el caso de que ésta sea en perjuicio de la parte prestataria y sin que ello suponga renuncia a las revisiones que con posterioridad correspondan según lo pactado. **Publicación de los tipos de referencia:** A todos los efectos los tipos de interés, tanto el Índice de referencia principal como el sustitutivo podrán conocerse y acreditarse mediante la publicación que a estos efectos efectúa el Banco de España en

el Boletín Oficial de Estado. El prestatario, asimismo, podrá tomar conocimiento y obtener la información pertinente del tipo de interés, en cualquiera de las oficinas de la Entidad, mediante manifestación a la misma, o a persona por ella autorizada, y entrega, si así lo solicitara, de nota escrita y sellada comprensiva de aquella información, pudiendo la Entidad exigir la firma del duplicado. Todo ello sin perjuicio de que la Entidad remita, por correo ordinario, la citada información al prestatario, directamente a su domicilio. **Disconformidad de la parte deudora a los tipos de interés aplicables resultantes de la revisión:** La variación de intereses se aplicará de forma automática una vez transcurrido el plazo de quince días naturales contados a partir de la fecha de revisión sin que el prestatario haya manifestado oposición alguna en contrario. El prestatario, en caso de oposición, tendrá derecho, dentro del citado plazo de quince días naturales, a la cancelación de la operación al tipo de interés vigente anterior a la variación operada, oposición ésta que deberá comunicar por escrito a la Entidad dentro del referido plazo de quince días. En tal caso el prestatario vendrá obligado a cancelar anticipadamente el préstamo en un plazo de un mes, contados a partir de la fecha de entrada en vigor del nuevo tipo; durante cuyo plazo los intereses se satisfarán al tipo anterior. Si una vez transcurrido el indicado plazo de un mes el prestatario no hubiera cancelado el préstamo, se entenderá que renuncia a la facultad de desistimiento antes referida, aplicándose, en este caso, el nuevo tipo de interés nominal que resulte desde la fecha de revisión pactada. **Responsabilidad de la parte deudora:** En perjuicio de **tercero hipotecario**, el tipo de interés que resulte por aplicación de lo previsto en este pacto, **no podrá superar el máximo del DOCE por ciento nominal anual.** Respecto a la parte deudora, conforme a la Ley, la responsabilidad será ilimitada salvo que se acuerde un tipo de interés máximo, caso éste en el que la obligación por intereses ordinarios de la parte deudora se limitará al tipo máximo que se establece en el apartado siguiente de Tipo de interés máximo de la escritura que se inscribe. IV).- **Pacto de supresión de los tipos de interés mínimo y máximo.** Por pacto expreso de las partes quedan sin efecto, con efectos desde la siguiente liquidación de intereses, los tipos de interés mínimos y máximos aplicados al presente préstamo, mostrando su conformidad a la Entidad a las liquidaciones efectuadas y autorizando para realizar las operaciones contables necesarias. V).- **Pacto de supresión de la bonificación del tipo de interés por vinculación con la entidad.** Por pacto expreso de las partes quedan sin efecto las reducciones del diferencial que, en su caso, por vinculación con la Entidad, se establecieron para el presente préstamo, por lo que, en todo caso, durante el resto de vigencia del préstamo, el diferencial citado en el apartado anterior permanecerá inalterable. VI) Comisión de modificación Las anteriores modificaciones de condiciones financieras devengan a favor de la Entidad y a cargo de la parte Prestataria, quien autoriza el adeudo en su cuenta, una Comisión de Modificación del 0,400% sobre el capital pendiente de amortizar al día treinta de Octubre de dos mil catorce, con un importe mínimo de trescientos cincuenta euros. Dicha comisión se devenga, liquida y percibe por la Entidad por una sola vez y en el día treinta de Octubre de dos mil catorce. **TERCERA. AMORTIZACIÓN DE CAPITAL Y PAGO DE INTERESES.** Como consecuencia de las modificaciones acordadas queda modificada la cuota que deberá pagar la parte Prestataria para la amortización parcial del capital pendiente de amortización del préstamo y el pago de sus intereses, la cual, en lo sucesivo será la que se indica en esta cláusula quedando en su consecuencia modificado el pacto de amortización de la escritura de préstamo hipotecario. El capital prestado pendiente de amortizar y los intereses correspondientes se satisfarán a la Entidad por la parte prestataria conforme a lo reflejado en el Apartado **PLAZO** de la Estipulación **II NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO** del título que se inscribe y, sin perjuicio de lo anterior, como a continuación se indica. El capital prestado pendiente de amortizar se satisfará a la Entidad en **DOSCIENTAS SETENTA Y** CUA**TRO** cuotas, conforme al tipo de cuota que a

continuación se indica, pagaderas con **periodicidad mensual**, siendo la fecha de próximo pago de las cuotas el día **treinta y uno de octubre de dos mil catorce** y así sucesivamente en igual fecha para los siguientes pagos conforme a la indicada periodicidad, hasta el día **treinta y uno de Julio de dos mil treinta y siete** en que se satisfará la última cuota, siendo dicha fecha la de vencimiento del préstamo. El tipo de cuota de amortización de capital será constante de **DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS DE EURO** cada una de ellas, comprensiva de capital e intereses, calculada en función del tipo de interés actual y el periodo ordinario de liquidación citado y, caso de ser la presente operación a tipo de interés variable, variando al alza o baja en función de la variación de dicho tipo o si el periodo de liquidación fuera mayor o menor al ordinario. El importe de las cuotas se obtendrá mediante la aplicación de la siguiente fórmula: Cuota = **C** x (1+i)^n x i / (1+i)^n 1 donde **C** es el capital pendiente de devolución, i es el tipo de interés nominal en tanto por uno y n es el número de liquidaciones que faltan hasta el vencimiento de la operación. Los intereses se devengarán día a día y su liquidación se producirá con la periodicidad indicada anteriormente y mediante la aplicación de la fórmula siguiente: INTERESES = C x R x T / 36.000; siendo **C** = Principal pendiente del préstamo, **R** = Tipo de interés anual nominal, **T** = Número de días del periodo de liquidación computando meses naturales - cómputo ordinario anual de 365 días y de 366 para los años bisiestos.- **A** efectos obligacionales se hace constar que durante la vigencia del préstamo, la parte prestataria podrá hacer pagos anticipados del capital prestado pendiente de devolución, parciales o totales, pagando los intereses de vengados, que representen como mínimo el importe de una cuota y que producirían el efecto, a elección del prestatario, el efecto de reducir el plazo de amortización, manteniéndose sin variación del importe de la cuota, sin perjuicio de que esté posteriormente varíe, en su caso, por la revisión del tipo de interés, o bien el de reducir la cuota permaneciendo en este caso invariable el plazo de amortización. En el supuesto de que se produzca tal pago anticipado, sea éste parcial o total, la parte prestataria abonará sobre el importe del capital objeto de la amortización anticipada, las compensaciones por amortización anticipada parcial o total acordadas en el presente contrato. Todos los pagos, de cualquier tipo, que deba efectuar la parte prestataria como consecuencia del presente contrato se efectuarán en cualquier oficina de la ENTIDAD, sin necesidad de previo requerimiento, en una cuenta de la titularidad de la parte prestataria. Las cantidades abonadas a los préstamos se aplicarán, en primer lugar, a las partidas vencidas en concepto de primas de seguros contratados y, una vez satisfechas éstas, a las partidas vencidas de mayor antigüedad, ya sean de intereses o de capital. Si las partidas de capital e intereses fueren de la misma antigüedad se aplicarán, por este orden, a los intereses de demora, a los intereses ordinarios y, finalmente, al capital. No obstante lo anterior, los pagos imputados al capital no supondrán el de los intereses salvo que así se hiciere constar expresamente en el recibo que expida la acreedora. **QUINTA. TIPO DE INTERÉS DE DEMORA.** En caso de que alguna de las cuotas antes reseñadas para la amortización parcial del presente préstamo y el pago de sus intereses remuneratorios no se hiciera efectiva a su correspondiente vencimiento por el Prestatario, el importe de la misma devengará día a día, desde el siguiente a su vencimiento y hasta su total solvencia, un interés de demora a favor de la Entidad calculado al tipo de interés nominal anual que resulte de **incrementar VEINTICINCO PUNTOS PORCENTUALES** al tipo de interés remuneratorio aplicable en el momento del impago. El importe de los intereses de demora se obtendrá multiplicando el importe de la cuota impagada por el tipo de interés de demora y el número de días transcurridos desde el siguiente al vencimiento y dividiendo el producto por treinta y seis mil. Lo establecido anteriormente para el supuesto de mora, se entiende sin perjuicio de la facultad de declarar vencida la operación, y en cuyo caso, el saldo deudor que resulte devengará el tipo de interés por demora indicado en esta cláusula. **SEXTA. MODIFICACIÓN DE COMISIONES Y COMPENSACIONES** Las partes acuerdan que el

presente préstamo, en lo sucesivo, devengará las siguientes comisiones y compensaciones a cargo del prestatario y en favor de la ENTIDAD: i**).-** Una comisión del subrogación del uno por ciento por Subrogación, con un importe mínimo de setecientos cincuenta euros calculada sobre el importe del capital del préstamo pendiente de amortizar objeto de subrogación en la garantía personal del deudor, que precisará aceptación expresa o tácita de la ENTIDAD, como consecuencia de la venta de las fincas hipotecadas. Dicha comisión se liquidará y percibirá por la **ENTIDAD** en el momento de aceptar la subrogación hipotecaria citada. ii**).-** Una comisión de novación modificativa del cero enteros y cuatrocientas milésimas de entero por ciento, con un importe mínimo de trescientos cincuenta euros, excepto en aquellos casos en que la Ley establezca una comisión máxima en los que el importe de la comisión se ajustará al máximo legalmente aplicable, en el supuesto de que la **ENTIDAD** consintiera expresamente la novación modificativa de cualquiera de las condiciones del préstamo. Dicha comisión será calculada sobre el importe del capital del préstamo pendiente de amortizar y se liquidará y pagará en el momento de proceder a la formalización de la modificación solicitada. iii**).-.** Comisión por recibo impagado de treinta y cinco euros, por los gastos habidos en la reclamación extrajudicial cada recibo impagado a la fecha de pago prevista, sea el impago total o parcial, corresponda a capital o intereses, o comprenda ambos conceptos, y se liquidará y pagará en el momento de efectuar la reclamación. La comisión prevista en este último apartado podrá ser modificada durante la vigencia del préstamo. En este supuesto, las nuevas condiciones serán comunicadas al prestatario mediante la publicación de aquellas en un lugar visible de todas y cada una de las oficinas de la **ENTIDAD** durante los dos meses precedentes a la referida modificación. Transcurrido este plazo sin mediar oposición expresa del prestatario se entenderán tácitamente aceptadas quedando la **ENTIDAD** en libertad para proceder a su modificación. iv**).-** Compensación por desistimiento. En el caso de amortización de forma anticipada a las fechas de pago previstas en la escritura que motiva ésta, el prestatario vendrá obligado a compensar a la Entidad por dicha amortización anticipada en la siguiente forma: El cero enteros y quinientas milésimas de entero por ciento, por amortización anticipada total y el cero enteros y quinientas milésimas de entero por ciento, en el supuesto de amortización anticipada parcial, calculadas ambas sobre el importe del capital que se amortice anticipadamente. Cuando en el momento de la amortización anticipada, sea ésta total o parcial, concurra alguna de las circunstancias de que el prestatario sea persona física y la hipoteca recaiga sobre vivienda o que el prestatario sea persona jurídica que tribute en el I.S. por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión, la compensación a percibir tendrá un límite máximo del cero cincuenta por ciento durante los cinco primeros años y del cero con venticinco por ciento a partir del quinto año, a aplicar al capital pendiente de amortizar. Esta compensación por desistimiento del contrato se devengará y liquidará en el momento de realizar el reembolso, total o parcial, anticipado. v**).-** Compensación por riesgo de tipo de interés. En el supuesto de tipo de interés fijo durante más de un año, si el prestatario solicita una amortización anticipada, total o parcial, del capital del préstamo, se devengará una compensación por riesgo de tipo de interés a favor de la **ENTIDAD** y a cargo del PRESTATARIO, al tipo del cinco por ciento, calculada sobre el capital amortizado anticipadamente. Esta compensación se devengará únicamente si la amortización anticipada genera una pérdida de capital para la Entidad. Se entenderá por pérdida de capital la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado de la presente operación. El valor de mercado de esta operación se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante

hasta la siguiente revisión. El tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado será el tipo de Interest Rate Swap IRS a los plazos de 2,3,4,5,7,10,15,20 y 30 años de los aquí indicados se aplicará el tipo de interés de referencia que más se aproxime al plazo de préstamo hipotecario que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés**).-** publicados por el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial que se fijará teniendo en cuenta los más comunes aplicados para los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda en España a diferentes plazos de amortización. En el caso de cancelación parcial se le aplicará al resultado de la fórmula anterior el porcentaje del capital pendiente que se amortiza. Esta compensación de devengará y liquidará en el momento de proceder a la cancelación, total o parcial, anticipada. El devengo de las comisiones y compensaciones antes citadas se producirá sin perjuicio del límite máximo legalmente establecido en el momento en que se devenguen, en cuyo caso el importe de la comisión y/o compensación correspondiente se ajustará al máximo legalmente aplicable. **SÉPTIMA. RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LA ENTIDAD.** La Entidad podrá dar por vencido el préstamo en su totalidad, aunque no hubiere transcurrido el plazo total del mismo, y en tal caso podrá ejercitar acciones de todo tipo, incluso judiciales y de ejecución que correspondan frente a la parte prestataria y demás obligados en razón del presente contrato o como consecuencia de las garantías prestadas a favor de la Entidad, que podrá reclamar la totalidad de las cantidades adeudadas, tanto vencidas como pendientes de vencer, con sus intereses, incluso los de demora, gastos y costas procesales, en los casos siguientes: **1º**.- La demora en el pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses solicitando expresamente las partes, en este acto, la constancia de este pacto en los libros del Registro de la Propiedad. **OCTAVA. SALDO RECLAMABLE.** Para el supuesto de reclamación judicial, las partes acuerdan expresamente que el saldo reclamable será aquel que certifique la Entidad en documento fehaciente, en el que se expresará el principal pendiente de amortización, los intereses remuneratorios devengados y no satisfechos por el deudor, así como los de demora pendientes de pago. Este cálculo deberá indicar el tipo de interés aplicado, así como el número de días transcurridos desde el impago. Asimismo, si fuera procedente, este cálculo se fraccionará con el fin de indicar los diferentes tipos de interés aplicables. El cálculo practicado de esta forma se considerará ajustado a lo convenido en el presente contrato. **DÉCIMA. SUBSISTENCIA DE PACTOS NO** MO**DIFICADOS** Las partes contratantes, manifiestan expresamente su aceptación a las modificaciones efectuadas, quedando subsistentes todas las cláusulas y pactos no modificados expresamente. **DECIMOSEXTA. DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS.** En cumplimiento de lo previsto en los artículos 682 y 683 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la parte Prestataria, de ahora en adelante, señala como domicilio único para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el siguiente domicilio en España: **C/ TENA SILICIA, 4, 18500, GUADIX**, solicitando al Sr. Registrador que lo haga constar en los libros registro de su digno cargo. En su virtud **INSCRIBO** la novación y modificación de la hipoteca constituida en la inscripción **séptima** previamente novada por la inscripción **undécima** a favor de la **BANCO MARE NOSTRUM, SOCIEDAD ANONIMA,** en los términos antes expresados, sin ampliación en cuanto a responsabilidad hipotecaria y plazo de amortización y previa inscripción del cambio de acreedor hipotecario perada por sucesión universal. Así resulta de primera copia de la escritura otorgada en Guadix, el día treinta de Octubre de dos mil catorce, ante su Notario **Don Julián Santiago de Sebastián López** protocolo número mil doscientos dieciséis, que se presentó a las quince horas y veintiocho minutos del día treinta de octubre de dos mil catorce, Asiento número ciento sesenta y ocho del Diario ciento sesenta y nueve. Alegada exención en relación con el Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, archivo copia de la carta de pago.----------

---------- Firmado digitalmente por PILAR MARTIN MOYA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE GUADIX, el diecinueve de Diciembre del año dos mil catorce (21800506D61AA992).

CUARTO.- Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho o INSCRITOS PARCIALMENTE, vigente el asiento de presentación(Art. 322 L.H.).

NO hay documentos pendientes de despacho.

QUINTO.-NOTIFICACIONES ACREEDORES POSTERIORES:

NOTIFICACIONES: Conforme a lo previsto en el Art. 659 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se han practicado las notificaciones a los titulares de derechos inscritos que figuran en la certificación y los que aparecen en asientos posteriores al del derecho del ejecutante.

AL TITULAR Según la Inscripción 8ª, de fecha 21 de julio de 2010, al folio 144, del Libro 524, Tomo 2264 la totalidad de esta finca, se encuentra gravada con una HIPOTECA, a favor de
A **CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA**, titular de la hipoteca constituida en la inscripción 8ª.

A la mercantil **E. 60 Malaga, S.L.**, titular de la hipoteca constituida en la inscripción 9ª.

Lo relacionado está conforme con los asientos consultados y no existiendo presentado al Libro Diario de Operaciones de este Registro de la Propiedad documento alguno que altere o modifique la presente, a excepción del reseñado anteriormente, en su caso, si procediere, se expide la presente el día de la fecha.

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; 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 art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones

colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

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

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MIGUEL ÁNGEL ÁLVAREZ DELGADO registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUADIX a día dos de octubre del dos mil veinticuatro.

(*) C.S.V. : 21800512400693AA

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

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

C.S.V. : 21800512400693AA