Certificación Registral expedida por

TERESA BEATRIZ SANCHEZ HERNANDEZ

Registradora de la Propiedad de MARTORELL 2

RB Bóbiles, Edifici l'illa despatx U-4/5
08760 - MARTORELL
Telefono : 93.775.24.71
Fax : 93.776.98.91

Correspondiente a la solicitud formulada por

PROINVEST SANDIC S.L.

con DNI/CIF: B65888885

DOÑA TERESA BEATRIZ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Registradora de la Propiedad del Registro de la Propiedad número 2 de Martorell, provincia de Barcelona y Tribunal Superior de Justicia de Catalunya.

CERTIFICACION DE DOMINIO Y CARGAS
PARA EL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO HIPOTECARIO
JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 7 MARTORELL
AUTOS 935/2023

Finca numero 319 de ESPARREGUERA
CRU: 08128000003073

A) Que la descripción de la finca, su titularidad y estado de cargas al día de la fecha es el siguiente:

PRIMERO:
DESCRIPCION:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente descripción:

URBANA: EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS; que tiene señalada el número dos-A. de la calle Gran de Esparreguera, compuesta de planta baja, planta primera y planta segunda. La planta baja, destinada a oficinas y formada por dos despachos, recepción, archivo o almacén, baño, pasillo, escalera interior de acceso a la planta superior y un porche mediante el cual se accede a un patio exterior situado en la parte posterior de la edificación. La superficie construida de esta planta es de 115'42 m2 y la útil de 89'57 m2. la planta primera, destinada a oficinas y formada por dos despachos, baño, pasillo, recibidor, trastero, dos balcones que dan a la fachada principal, terraza que sale a la fachada posterior y escalera interior de acceso a la planta superior e inferior. La superficie total construida de esta planta es de 101'00 m2, y la útil de 79'31 m2. La planta segunda, destinada a sala polivalente, y formada por dos salas, baño, paso, archivo, distribuidor, dos balcones que dan a la fachada principal, terraza que sale a la fachada posterior y escalera de acceso a las plantas inferiores. La superficie construida de esta planta es de 86'80 m2 y la útil de 65'65 m2. La superficie total edificada es de 303'25 m2 y la útil de 234'53 m2. Se está construyendo sobre el terreno, que **LINDA en junto:** al frente, con finca segregada y calle Gran; derecha entrando, con finca segregada; izquierda, con herederos de J. Galcerán; y fondo, con finca segregada de esta matriz de don Orenci Altirriba Valls y doña Rosa María Vives Ribe. Referencia Catastral: 5895631/DF0959N/0001/SR.

SEGUNDO:
TITULO:

La compañía **LIDIA ALBERT B&B S.L.**, con CIF número B61769287, es dueño de la finca de que se certifica, por COMPRAVENTA, en virtud de la escritura autorizada por el Notario de MARTORELL, Don JOSE ANTONIO BUITRON CRESPO, en fecha trece de mayo de mil novecientos noventa y nueve, que motivó la

inscripción 9ª, de fecha dieciséis de julio de mil novecientos noventa y nueve, de la finca número 319, al folio 189 del tomo 2476, libro 214 de ESPARREGUERA y por accesión en méritos de declaración de OBRA NUEVA, en virtud de la escritura autorizada por el Notario de ESPARREGUERA, Doña MARIA JOSE GARCIA CUECO, en fecha diecinueve de mayo de dos mil, que motivó la inscripción 11ª, de fecha veinticuatro de julio de dos mil, de la finca número 319, al folio 189 del tomo 2476, libro 214 de ESPARREGUERA.

TERCERO:
CARGAS:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, **LAS SIGUIENTES CARGAS:**

1) HIPOTECA constituida por **LIDIA ALBERT B&B S.L.** a favor de **"CAIXA D'ESTALVIS DE MANRESA"**, en garantía de la devolución de: 1. El importe del principal del préstamo, de **CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL EUROS** de capital. 2. El pago de intereses ordinarios convenidos en las cláusulas tercera y tercera-bis que, a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo máximo previsto en el primer párrafo de la cláusula tercera-bis, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de **CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TRECE EUROS**; 3. El pago de los intereses de demora convenidos en la cláusula sexta, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTISEIS EUROS**; 4. De la cantidad de **CUARENTA Y SIETE MIL CIEN EUROS**, que se fijan en concepto de costas, y gastos en perjuicio de tercero, por un plazo inicial de veinticinco años, a partir del día veinticinco de enero de dos mil ocho. Se designa como domicilio para notificaciones el de la finca hipotecada y se tasa la misma para el caso de subasta en **ochocientos ochenta y nueve mil ochocientos noventa y cinco euros**. Fue constituida en escritura autorizada el veinticinco de enero de dos mil ocho por el Notario de ABRERA, Don/Doña MATILDE FARRIOL BONET, la cual motivó la inscripción **16ª**, de fecha cinco de marzo de dos mil ocho de la finca número 319, al folio 215 del tomo 2506, libro 225 de ESPARREGUERA.

En escritura autorizada por el Notario de MARTORELL, Don MATILDE FARRIOL BONET, el seis de febrero de dos mil nueve, que motivó la inscripción **17ª**, de fecha veintitrés de marzo de dos mil nueve, de la finca número 319, al folio 60 del tomo 2952, libro 287 de ESPARREGUERA, la relacionada hipoteca fue MODIFICADA en cuanto a los intereses que serán del cuatro enteros, cuarenta y cinco centésimas por ciento por un primer periodo, siendo luego revisado, en cuanto al plazo que será doscientos ochenta y dos meses, a partir del seis de febrero de dos mil nueve hasta el seis de febrero de dos mil treinta y tres.

En escritura autorizada por el Notario de MARTORELL, Don FRANCISCO DE PAULA POLO ORTI, el veintinueve de agosto de dos mil diecisiete, que motivó la inscripción **21ª**, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil diecinueve, de la finca número 319, al folio 189 del tomo 3049, libro 339 de ESPARREGUERA, la relacionada hipoteca, hoy a favor de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., fue MODIFICADA, en cuanto al plazo que será a partir del veintinueve de agosto de dos mil diecisiete hasta el **veinticinco de febrero de dos mil cuarenta y nueve.**

Se hace constar que la relacionada hipoteca se halla subsistente y sin cancelar. Al margen de la inscripción de la relacionada hipoteca, se ha consignado una nota, con la misma fecha de expedición de la presente certificación, acreditativa de haberse expedido la citada certificación.

2) HIPOTECA constituida por **LIDIA ALBERT B&B S.L.** a favor de **"GENERALI ESPAÑA S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS"**, para garantizar el cumplimiento de la obligación de pago de la deuda de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTIUN EUROS CON DIECISEIS CENTIMOS**; del pago de sus correspondientes intereses remuneratorios y de los intereses de demora al tipo pactado del CINCO ENTEROS por ciento por un plazo de SIETE AÑOS, a partir del día treinta de noviembre de dos mil dieciséis. Se designa como domicilio para notificaciones el de la finca hipotecada y se tasa la misma para el caso de subasta en **novecientos veinte mil euros**. Fue constituida en escritura autorizada el treinta de noviembre de dos mil dieciséis por el Notario de BARCELONA, Doña BLANCA MARIA GARCIA OQUENDO, la cual motivó la inscripción **18** ª, de fecha catorce de marzo de dos mil diecisiete de la finca número 319, al folio 61 del tomo 2952, libro 287 de ESPARREGUERA.

3) HIPOTECA constituida por **LIDIA ALBERT B&B S.L.** a favor de **"BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A."**, en garantía del préstamo de **VEINTISIETE MIL QUINIENTOS EUROS (27.500)**, en los casos, forma y plazos convenidos, y además: a)Del pago de los intereses ordinarios convenidos en las estipulaciones 3ª y 3ª bis que, a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo máximo del SEIS ENTEROS POR CIENTO (6%) nominal anual, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de **MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS** (1.650) b) Del pago de los intereses de demora convenidos en la estipulación 6ª al tipo máximo a efectos hipotecario del VEINTE ENTEROS POR CIENTO (20%) nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de **ONCE MIL EUROS (11.000)**. c) Del pago de las costas procesales limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al DIEZ ENTEROS POR CIENTO (10%) del capital del préstamo, y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al DOS ENTEROS POR CIENTO (2%) de dicho capital. En consecuencia, el importe total máximo de responsabilidad por cada uno de estos dos conceptos es de **DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (2.750)** y de **QUINIENTOS CINCUENTA EUROS (550)**, respectivamente. No obstante lo anterior, en el supuesto en los que la garantía sea la vivienda habitual de la Parte Prestataria o de sus fiadores, la responsabilidad máxima por costas procesales no podrá superar el 5% de la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva. Por un plazo de trescientos setenta y nueve meses, a partir del día veintinueve de agosto de dos mil diecisiete. Se designa como domicilio para notificaciones el de la finca hipotecada y se tasa la misma para el caso de subasta en **cuatrocientos noventa y un mil ochocientos noventa y seis euros**. Fue constituida en escritura autorizada el veintinueve de agosto de dos mil diecisiete por el Notario de MARTORELL, Don/Doña FRANCISCO DE PAULA POLO ORTI, la cual motivó la inscripción **19**ª, de fecha diecisiete de octubre de dos mil diecisiete de la finca número 319, al folio 25 del tomo 3044, libro 336 de ESPARREGUERA.

4) Afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la/s

liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha diecinueve de septiembre de dos mil diecinueve, al margen de la inscripción **21ª** de la finca número 319, al folio 189 del tomo 3049, libro 339 de ESPARREGUERA.

CARGAS CADUCADAS Y PENDIENTES DE CANCELACION:

Se ha practicado la cancelación de tres notas marginales de afección fiscal y de la anotación preventiva letra A, de conformidad con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento.

CUARTO:
ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:

Con referencia a la finca de que se trata, hay presentados en el libro diario y pendientes de inscripción, los siguientes documentos:

Asiento: **3825** Diario: **46**.
Fecha de presentación: 08/05/2024. Fecha de caducidad: 05/08/2024.

"JOSEP RAMON JANSA MORELL presenta a las 10:39:19 horas, mandamiento expedido por Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Martorell, el día 22/04/2024, en el que, en sede de los autos de procedimiento de ejecución hipotecaria 63/2024, se solicita CERTIFICACION de titularidad y cargas edificio c/. GRAN, 2-A, de ESPARREGUERA, finca registral 319, folio 59, tomo 2952, libro 287. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA 63/2024 del JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 2 MARTORELL".

B) Que la hipoteca objeto del procedimiento se halla inscrita a favor del ejecutante, y se ENCUENTRA SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR, y los extremos contenidos en el asiento respectivo, y en el de los asientos de odificación, modificación y cambio de titularidad de la ejecutante, en virtud del tracto sucesivo, que conforme al Articulo 130 de la Ley Hipotecaria son la base del procedimiento de ejecución incoado, son los siguientes según traslado literal de los asientos:

Inscripción 16ª: "*Finca descrita en las anteriores inscripciones 8ª y 11ª. Afecta a las cargas que resulten de sus anteriores inscripciones. REFERENCIA CATASTRAL: 5895631DF0959N0001SR. La sociedad "LIDIA ALBERT B&B, S.L.", hoy con domicilio en Esparreguera, calle Gran, número 2, letra A, es dueña de esta finca, por compraventa y accesión, según las inscripciones 9ª y 11ª respectivamente, obrando sus restantes circunstancias en la ya citada inscripción 9ª, y con la misma representación que allí consta, la hipoteca, a favor de la "CAIXA D'ESTALVIS DE MANRESA", domiciliada en Manresa, Passeig Pere III, número 24, con CIF número G-08-169831, e inscrita en el Registro Mercantil, representada por Don J. C. G. y Don P. B. L. (...) facultados ambos en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario de Sant Fruitós de Bagés Don Jaime Bercovitz Rodríguez-Cano el día 2 de febrero de 2005, número 255 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil. CLAUSULAS. I).- CLAUSULAS FINANCIERAS: PRIMERA - CAPITAL DEL PRESTAMO.- La Caixa d'Estalvis de Manresa, concede a los titulares registrales un préstamo de CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL EUROS, que la parte prestataria confiesa haber recibido de la entidad acreedora, antes del*

acto de otorgamiento de la escritura que se inscribe y a su entera satisfacción mediante ingreso en cuenta, y de cuya suma firma eficaz carta de pago, obligándose a su devolución en la forma, condiciones y plazo que se expresan en los pactos siguientes. SEGUNDA - AMORTIZACION. 1).- La Parte prestataria se obliga a devolver el capital del préstamo en el plazo de VEINTICINCO AÑOS, contados a partir de la fecha de esta escritura. La parte prestataria deberá satisfacer la primera cuota de amortización, comprensiva de capital e intereses, el día veinticinco de febrero de dos mil ocho y la última el día veinticinco de enero de dos mil treinta y tres. 2).- La caja percibirá TRESCIENTAS cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, de importe DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS CON EUROS TREINTA Y SIETE CENTIMOS, que deberán ser satisfechas en las fechas de vencimiento de los períodos mensuales, hasta la total amortización del préstamo. Estas cuotas variarán al alza o a la baja, de acuerdo con las variaciones del tipo de interés previstas. 3).- Condiciones para el ejercicio de la facultad de reembolso anticipado. a).- La parte prestataria podrá solicitar, en cualquier momento, el reembolso anticipado, total o parcial, de la suma que adeude por capital. b).- En dichos supuestos, la parte prestataria deberá satisfacer la comisión de "amortizaciones anticipadas" que se especifica en la cláusula financiera cuarta-comisiones. c).- En el supuesto de que la parte prestataria solicite el reembolso anticipado de la total suma que adeude por capital deberá, en tal caso, liquidar todos los intereses devengados hasta la fecha, que se calcularán y liquidarán en la misma forma que la prevista para los de demora, pero al tipo de interés nominal anual aplicable. Asimismo, la parte prestataria podrá solicitar reembolsos anticipados parciales a cuenta, sin limitación de cuantía, que se imputarán a la deuda, ajustando las amortizaciones a la incidencia de tal variación, mediante la reducción del importe de las cuotas, pudiendo, en tales supuestos, a elección de la parte prestataria, liquidar los intereses devengados en la fecha en que se realice la amortización anticipada o bien satisfacerlos conjuntamente con el pago de la siguiente cuota que corresponda, que se calcularán y liquidarán en la misma forma que la prevista para los de demora, pero al tipo de interés nominal anual aplicable. TERCERA - INTERESES ORDINARIOS. A).- A efectos de la determinación del tipo de interés nominal anual aplicable al capital prestado, el plazo total del préstamo se divide en dos etapas. Durante la primera, el tipo de interés será fijo o invariable. Durante la segunda etapa, el tipo de interés aplicable podrá variar, al alza o a la baja, de conformidad a lo que se establece en la siguiente cláusula financiera tercera-bis-tipo de interés variable. Plazo de duración de las etapas en que se divide el préstamo, a efectos de la determinación del tipo de interés nominal anual aplicable. La primera etapa, de interés predeterminado, comprenderá desde el día de otorgamiento de la escritura que se inscribe hasta el día veinticinco de enero de dos mil nueve, inclusive. La segunda etapa, de interés variable, comprenderá desde el día siguiente al de finalización de la primera hasta el día de vencimiento del préstamo, y se subdividirá en períodos anuales de interés nominal fijo durante cada uno de ellos, el primero de los cuales comenzará el día del inicio de la segunda etapa y los restantes al cumplirse las anualidades sucesivas, contadas de fecha a fecha. El tipo de interés nominal anual de la primera etapa, será del CINCO ENTEROS, TREINTA CENTESIMAS POR CIENTO por ciento, invariable. B).- Los intereses pactados se devengarán desde el día de otorgamiento de la escritura que se inscribe y serán satisfechos mensualmente, por vencido, por la parte prestataria, los días 25 de febrero próximo y de los meses sucesivos. Los intereses se abonarán conjuntamente con la devolución de capital mediante el pago de la cuota de amortización indicada en la cláusula financiera segunda-amortización. TERCERA-BIS - TIPO DE INTERES VARIABLE. Durante la segunda etapa,

de interés variable del préstamo, el tipo de interés nominal anual, aplicable a cada una de las anualidades sucesivas en que ha de considerarse subdividida la misma, será el que resulte de adicionar un margen constante al tipo de interés de referencia, o en su caso, substitutivo, según se detalla en los siguientes epígrafes. No obstante, se pacta expresamente que el tipo de interés aplicable al devengo de los intereses ordinarios no podrá ser, en ningún caso, superior al QUINCE ENTEROS por ciento nominal anual ni inferior al TRES ENTEROS, SETENTA Y CINCO CENTESIMAS por ciento nominal anual. 1a).- Tipo de Interés de Referencia. Es la "Referencia Interbancaria a un año" (EURIBOR). El Tipo de Interés de Referencia que se utilizará para las revisiones de tipo de interés referenciadas al presente índice será el último publicado en el B.O.E. con anterioridad a los 10 días naturales precedentes al inicio del nuevo período. 1b).- El tipo de interés nominal anual aplicable, a cada una de las anualidades sucesivas en que queda subdividida la segunda etapa de interés variable del préstamo, será el que resulte de adicionar directamente un margen constante de CERO CON SETENTA Y CINCO PUNTOS al Tipo de Interés de Referencia que deba utilizarse en cada una de las sucesivas revisiones del tipo de interés anual. Con la aplicación de lo que se establece en esta cláusula, las cuotas de amortización de capital e intereses a que se refiere la cláusula financiera segunda - amortización, variarán, al alza o a la baja, durante la etapa de interés variable. 2a).- Interés Sustitutivo. Si dicho Tipo de Interés de Referencia dejase de publicarse de forma expresa, o no se hubiere publicado durante los tres meses inmediatamente anteriores a la fecha de revisión, se utilizará como tipo de interés de referencia sustitutivo, el "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, de Cajas". El Tipo de Interés de Referencia que se utilizará para las revisiones de tipo de interés referenciadas al presente índice será el último publicado en el B.O.E. con anterioridad a los 20 días naturales precedentes al inicio del nuevo período. 2b).- Para el caso en que sea de aplicación el Tipo de Interés Sustitutivo, el tipo de interés nominal anual aplicable, a cada una de las anualidades sucesivas en que queda subdividida la segunda etapa de interés variable del préstamo, será el que resulte de adicionar directamente un margen constante de CERO CON SETENTA Y CINCO puntos a dicho tipo de interés sustitutivo. En el supuesto de que el Banco de España dejara de disponer la publicación del "Tipo de Interés Sustitutivo", se tomará como Tipo de Interés de Referencia, con carácter sustitutivo, el que, aplicando los mismos criterios de determinación y con la misma periodicidad, publicare el Banco de España a través del Boletín Oficial del Estado. Cuando se vuelva a publicar el "Tipo de Interés de Referencia" correspondiente por el Banco de España, se tomará éste nuevamente como Tipo de Interés de Referencia y se aplicará al efectuar, según lo pactado en esta escritura, la siguiente revisión anual del tipo de interés nominal anual aplicable al préstamo. Durante la anualidad o anualidades en que, por no haberse publicado ninguna de las previsiones anteriores, no exista Tipo de Interés de Referencia específico utilizable, se mantendría el mismo tipo de interés nominal anual aplicado en la anterior anualidad. 5).- Cancelación anticipada a iniciativa de la parte deudora. De no convenirle el nuevo tipo de interés nominal anual aplicable a cualquiera de los períodos anuales en que se subdivide la etapa sujeta a intereses variables, la parte deudora deberá comunicarlo a la Caixa d'Estalvis de Manresa en el plazo máximo de un mes contado desde la fecha de entrada en vigor de aquél, quedando obligada, en tal caso, a cancelar anticipadamente el préstamo en un plazo de dos meses contados a partir de la aludida fecha, inclusive, durante cuyo plazo los intereses se satisfarán al tipo nominal anual anterior. 6).- Vencimiento anticipado del préstamo y reclamación judicial por la Caja. En el supuesto previsto en el epígrafe anterior, si el préstamo no hubiere

sido cancelado una vez transcurrido el indicado plazo de dos meses, la Caixa d'Estalvis de Manresa podrá darlo por vencido y reclamar judicialmente tanto el capital y los intereses como las demás responsabilidades accesorias que acredite. CUARTA - COMISIONES.- El presente préstamo devengará a favor de la Caja comisiones por los siguientes conceptos: 2).- Otras comisiones: Comisión de amortización anticipada: Será del 0,50 por ciento sobre el nominal amortizado; la cual será objeto de liquidación y se satisfará en la fecha en que se efectúe la amortización anticipada, mediante su adeudo en la cuenta de cargo de los recibos del préstamo. QUINTA - GASTOS A CARGO DEL PRESTATARIO.- Los gastos futuros o pendientes de pago a cargo de la parte deudora serán los siguientes: e).- Los derivados de la conservación del inmueble hipotecado, así como del seguro de incendios del mismo. SEXTA - INTERESES DE DEMORA.- A partir del día siguiente de su vencimiento, el importe de cada recibo no satisfecho, devengará, día a día, a favor de la Caja, intereses de demora al tipo de interés nominal anual que resulte de adicionar QUINCE puntos porcentuales al interés nominal anual aplicable en aquel momento. SEXTA-BIS - RESOLUCION ANTICIPADA POR LA ENTIDAD DE CREDITO.- La Caixa d'Estalvis de Manresa, podrá dar por vencido el préstamo y exigir la inmediata devolución del capital no amortizado y el pago de las demás cantidades que acredite, aunque no hubiera transcurrido el plazo estipulado, en cualquiera de los supuestos siguientes: a).- Si no se le hiciese efectivo a su vencimiento cualquiera de los pagos pactados de intereses y/o de cuotas mixtas de amortización de capital e intereses. b).- Si no se pagase a su debido tiempo la prima del seguro de daños, incluido incendios, que la cubra o las contribuciones, impuestos, arbitrios o tasas que la graven o los gastos de la comunidad en que está integrada en régimen de propiedad horizontal o cualesquiera otros que gozasen de preferencia legal de cobro sobre la hipoteca. c).- Si le afectara alguna carga o gravamen, no conocido en este momento o formalizado con posterioridad, que tuviera rango registral prioritario al de la hipoteca que se constituye en esta escritura, a excepción de las afecciones al pago del Impuesto provocadas por esta misma escritura o por cualquiera otra previa de igual fecha. d).- Si, por cualquier causa, disminuyera en la cuarta parte o más el valor de la garantía hipotecaria que en esta escritura se constituye, si tal disminución, con relación al valor de tasación pericial, resultara de nueva valoración practicada de conformidad con la normativa del Mercado Hipotecario. e).- En el supuesto del epígrafe 6 de la cláusula financiera tercera bis-tipo de interés variable. g).- Si la parte deudora arrendase la finca hipotecada y no cumpliese los requisitos exigidos en la cláusula no financiera décimo-tercera - Arrendamiento ulterior de las fincas hipotecadas. II).- CLAUSULAS NO FINANCIERAS: OCTAVA - CONSTITUCION DE HIPOTECA.- Sin perjuicio de la responsabilidad personal solidaria e ilimitada de la parte deudora, éstaconstituye hipoteca voluntaria sobre esta finca, a favor de la "CAIXA D'ESTALVIS DE MANRESA", que la acepta, en garantía de la devolución de: 1. El importe del principal del préstamo. 2. El pago de intereses ordinarios convenidos en las cláusulas tercera y tercera-bis que, a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo máximo previsto en el primer párrafo de la cláusula tercera-bis, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TRECE EUROS; 3. El pago de los intereses de demora convenidos en la cláusula sexta, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTISEIS EUROS; 4. De la cantidad de CUARENTA Y SIETE MIL CIEN EUROS, que se fijan en concepto de costas, y gastos en perjuicio de tercero. NOVENA - EXTENSION DE LA HIPOTECA.- La hipoteca se hace extensiva no solo a las accesiones, mejoras e indemnizaciones por siniestro y

expropiación, a que se refieren los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, sino también a cualquier clase de agregación de terrenos y construcción de nuevas edificaciones; y a los muebles colocados permanentemente en la finca, frutos, y rentas vencidas y no satisfechas, del artículo 111; con las excepciones de muebles y mejoras que, por ser costeados por tercer poseedor se excluyen en el artículo 112 de la misma Ley. En orden a las citadas indemnizaciones por siniestro o expropiación forzosa, total o parcial, a que se refieren los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, la parte prestataria concede a la Caixa d'Estalvis de Manresa el derecho y el consiguiente mandato representativo para el percibo de tales indemnizaciones directamente de la compañía aseguradora o de la Administración expropiante con la finalidad de aplicarlas, hasta donde alcancen, a la extinción total o parcial del préstamo y de las obligaciones que del mismo se derivan. DECIMA - EJECUCION JUDICIAL DE LA HIPOTECA.- La Caixa d'Estalvis de Manresa, podrá reclamar el préstamo, y cuantos derechos del mismo a su favor dimanen, mediante el ejercicio de cualesquiera de las acciones judiciales que le competan, es decir, el procedimiento declarativo ordinario y la acción ejecutiva dineraria, y en especial el procedimiento judicial que establecen los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A los efectos de proceder a la reclamación judicial de la hipoteca, los otorgantes tasan el valor de la finca hipotecada, para que sirva de tipo para la subasta, en la cantidad de OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS. La parte deudora designa como domicilio para la práctica de emplazamientos, requerimientos y notificaciones, incluso de tasación de costas y liquidación de intereses y gastos, el de la finca hipotecada. Las partes contratantes pactan expresamente que para cualquier reclamación judicial, la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por la Caja en la forma convenida por las partes en este título y acreditada mediante certificación librada por la misma e intervenida por notario. DECIMO-PRIMERA - EJECUCION EXTRAJUDICIAL DE LA HIPOTECA.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, las partes convienen la posibilidad de venta extrajudicial de la finca hipotecada, conforme a lo previsto en el artículo 1.858 del Código Civil y de acuerdo con lo previsto en los artículos 234 a 236 del Reglamento Hipotecario. La venta extrajudicial se efectuará, en su caso, por medio de notario, con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. En dicho supuesto, las partes convienen como valor de tasación de la finca hipotecada y domicilio para notificaciones los previstos en el anterior pacto para la ejecución judicial. Con esta finalidad, la parte prestataria designa a la Caixa d'Estalvis de Manresa como mandataria, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 234, 3º del Reglamento Hipotecario. DECIMO-SEGUNDA - POSESION Y ADMINISTRACION DE LA FINCA HIPOTECADA.- Transcurrido el plazo de 10 días desde el requerimiento de pago o, cuando dicho requerimiento se hubiera efectuado extrajudicialmente, a contar desde la resolución ordenando la ejecución, la Caja podrá solicitar que le sea conferida la administración o la posesión interina de la finca hipotecada, en los términos que resulten del artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, percibiendo las rentas vencidas y no satisfechas y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ellos los gastos de conservación y explotación y después aplicándolos al pago de costas, intereses y capital del préstamo. Para que el derecho de la Caja a administrar la finca sea eficaz, la parte hipotecante renuncia desde ahora al derecho que tiene de percibir las rentas de la finca que se hipoteca, por plazos anticipados superiores a un trimestre. DECIMO-TERCERA - ARRENDAMIENTO ULTERIOR DE LA FINCA HIPOTECADA.- La parte prestataria podrá arrendar la finca hipotecada con la única condición de que el contrato de arrendamiento a concertar cumpla el

requisito de que la renta anual pactada sea tal que, como mínimo, su capitalización al tanto por ciento resultante de incrementar en dos puntos el interés legal del dinero el día de formalizarse el arrendamiento, sea superior a la total responsabilidad hipotecaria; y asimismo deberá contener cláusula válida de estabilización de la renta, que tome como índice de referencia el general de precios al consumo. DECIMO-QUINTA- SEGURO DE LA FINCA HIPOTECADA.- La parte deudora se obliga a tener la finca que se hipoteca asegurada de daños, incluido el riesgo de incendio, en compañía de notoria solvencia, durante toda la vigencia del préstamo, en las condiciones establecidas en las normas reguladoras del Mercado Hipotecario, con expresa designación de la Caixa d'Estalvis de Manresa como beneficiaria del seguro. Entre las condiciones de la póliza, deberá figurar la obligación del asegurador de notificar a la Caixa d'Estalvis de Manresa la falta de pago de la prima así como cualquier modificación o incidencia que afecte al seguro. En su virtud inscribo el derecho real de hipoteca sobre esta finca a favor de la "CAIXA D'ESTALVIS DE MANRESA", así como el pacto de vencimiento total del préstamo, por impago de una cualquiera de las cuotas. Así resulta de la escritura otorgada en ABRERA el día veinticinco de enero de dos mil ocho ante el Notario Doña MATILDE FARRIOL BONET, cuya primera copia ha sido presentada a las nueve horas del día veintiséis de enero de dos mil ocho, según el Asiento 1789 del Diario 23. Practicada autoliquidación y archivada la carta de pago. Martorell, a cinco de marzo de dos mil ocho."

Inscripción 17ª: *"DERECHO REAL: Hipoteca objeto de la anterior inscripción 16ª. La entidad "CAIXA D'ESTALVIS DE MANRESA", es titular del mencionado derecho y representada por Don P. B. L. (...), facultado en virtud de la escritura de poder autorizada en Sant Fruitós de Bages, por el Notario de Manresa Don Jaime Bercovitz Rodríguez-Cano, el día 2 de febrero de 2.005, número 255 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil, que se transcribe en su parte necesaria, CONJUNTAMENTE con la parte deudora y titular de esta finca, la mercantil "LIDIA ALBERT B&B S.L.", con las mismas circunstancias y representación que constan a la anterior inscripción 11ª, acuerdan modificar el sistema de amortización de préstamo, en el sentido de que la duración del mismo será de DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MESES, contados a partir de la fecha de la escritura que se inscribe, mediante DOSCIENTAS OCHENTA Y DOS CUOTAS mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses, la primera de las cuales se satisfará el día seis de marzo de dos mil nueve y la última el día seis de febrero de dos mil treinta y tres. En el mismo documento también modifican el referido crédito en el sentido que el tipo de interés nominal a aplicar será del CUATRO ENTEROS, CUARENTA Y CINCO CENTESIMAS POR CIENTO desde la fecha de la escritura que se inscribe hasta el día seis de febrero de dos mil diez. Los intereses pactados se devengarán desde el dia del otorgamiento de la escritura que se inscribe y los satisfará la parte prestataria mensualmente, por vencido, los días SEIS DE MARZO, próximo y de los meses sucesivos. Los intereses se abonarán conjuntamente con la devolución de capital, mediante el pago de las cuotas de amortización. Entonces y por periodos sucesivos de un año, el tipo aplicable se fijará según la "Referencia *Interbancaria a un año", (EURIBOR A UN AÑO), con un diferencial de 1,00 punto. En defecto del anterior, se aplicará el "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a mes de tres años de Cajas de ahorro", con un diferencial de 0,75 puntos. En defecto de los anteriores, se aplicará el mismo tipo de interés del periodo anterior. En su virtud inscribo a favor de la "CAIXA D'ESTALVIS DE MANRESA", la expresada MODIFICACION del derecho real de hipoteca sobre esta finca. En lo no modificado se mantiene subsistente la hipoteca a que se refiere la anterior inscripcion 16ª. Así resulta de la escritura otorgada en MARTORELL el día seis de febrero de dos mil nueve ante la*

Notario Doña MATILDE FARRIOL BONET, cuya primera copia ha sido presentada a las once horas con cincuenta y ocho minutos del día seis de febrero de dos mil nueve, según el Asiento 1543 del Diario 25. Practicada autoliquidación y archivada la carta de pago. Martorell,a veintitrés de marzo de dos mil nueve."

Inscripción 21ª: *"DERECHO REAL: Hipoteca objeto de la anterior inscripción 16ª, modificada por la 17ª. La entidad "CAIXA D'ESTALVIS DE MANRESA" hoy "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.", es titular del citado derecho y representada por Don J.-M. N. H. (...), facultado en virtud de la escritura de poder autorizada por el Notario de Madrid, Don Carlos Rives Gracia, de fecha 29 de julio de 2016, números 279 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil, copia auténtica de la cual ha sido exhibida al fedatario de documento que se inscribe, que juzga suficiente para el otrogamiento de misma, CONJUNTAMENTE con la parte deudora y titular de esta finca, la mercantil "LIDIA ALBERT B&B S.L.", domiciliada en Esparreguera, calle Gran, número 9, con CIF número B-61769287 e inscrita en el Registro Mercantil, es dueña de esta finca, por compra y accesión, según las anteriores inscripciones 9ª y 11ª, y representada por su Administrador único Don J. B. M., cargo y facultades que le resultan de la escritura de poder autorizada por la Notario que fue de Esparreguera, doña María José García Cueco, el día 7 de octubre de 1998, número 1788 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil, copia auténtica de la cual ha sido exhibida al fedatario del documento que se inscribe que juzga suficiente para el otorgamiento de la misma, de conformidad con lo previsto en la Ley 2/94 de 30 de marzo, han acordado MODIFICAR la hipoteca objeto de dicha inscripción 16ª, cuyo capital pendiente de amortizar el dia del otorgamiento de la escritura que se inscribe es de TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA EUROS CON CUARENTA Y UN CENTIMOS (328.590,41), de conformidad con las siguientes ESTIPULACIONES: PRIMERA. Con efectos a partir de la fecha de formalización de la escritura que se inscribe se modifican las condiciones del préstamo pactadas en las escrituras de préstamo y de novación modificativa referidas, en la forma que resulta de lo que aqui se establece. Creación de "Períodos de interés". A partir de la fecha antes citada, y a efectos de determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses ordinarios, la duración delpréstamo se entiende dividida en "periodos deinterés". Los aludidos "periodos de interés" son el"periodo de interés fijo", coincidente con los treinta y seis primeros meses de la duración restante del préstamo una vez transcurrido el denominado "periodo de ajuste" que estará integrado por los dias comprendidos desde la fecha de formalización de la escritura que se inscribe y el dia VEINTICINCO DE SEPTIEMBRE próximo, ambos inclusive, y los sucesivos "periodos de interés variable",(el primero de los cuales comenzará el dia siguiente al de la finalización del citado "periodo de interés fijo"), cada uno de los cuales comprenderá doce meses. En cada uno de los periodos de interés antes definidos el valor de dicho tipo nominal se designa como "tipo de interés vigente" en el periodo, dentro del cual será invariable. Se entiende que los años, plazos y periodos en los que, en su caso, se divide el préstamo, son siempre sucesivos, sin solución de continuidad, y que el dia inicial que en cada caso se indica estáincluido en el cómputo. Tipo nominal de intereses ordinarios. Los intereses ordinarios se devengarán a razón del tipo nominal anual que se determina a continuación. En cada uno de los periodos deinterés definidos anteriormente, el valor de dicho tipo nominal se designa como "tipo de interés vigente" en el periodo, dentro del cual será invariable. Durante el "periodo de interés fijo" el "tipo de interés vigente" será el cero enteros y setenta centésimas de entero por ciento (0,70%) nominal anual. Cálculo del "tipo de interés vigente". En cada "periodo de interés variable" el "tipo de interés vigente" será el tipo nominal, expresado en tasa*

porcentual anual, que para cada modalidad de tipo de interés se define a continuación y, en su defecto, el tipo nominal sustitutivo que también se define seguidamente, con indicación en ambos casos del Indice de referencia y margen constante que se utilizan para la determinación del respectivo tipo nominal. Para la realización de esos cálculos, no se efectuará en los índices de referencia ningún ajuste o conversión, aún cuando dichos índices correspondan a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la de los vencimientos pactados en la escritura que se inscribe o incluya conceptos que estén previstos como concepto independiente en el préstamo objeto de este contrato. REGLAS E INDICES DE REFERENCIA. Los índices que a continuación se expresan están establecidos con carácter oficial en la Norma Decimocuarta de la Circular 5/2012 del Banco de España, y se definen en el Anexo VIII de la misma a la que se remiten las partes. En todos los casos,se tomará el valor del último Indice que en la fecha anterior más próxima a la fecha inicial del período haya sido publicado en el Boletín Oficialdel Estado. 1. INDICE DE REFERENCIA PRINCIPAL: "REFERENCIAINTERBANCARIA A UN AÑO". ("EURIBOR"). Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en cero con ochenta y cinco puntos porcentuales. 2.) INDICE DE REFERENCIA SUSTITUTIVO: INDICE"MERCADO SECUNDARIO DE LA DEUDA PUBLICA". ("Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años"). Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en cero con ochenta y cinco puntos porcentuales. Para información adicional sobre los citados índices puede ser consultada en la Orden y Circular del Banco de España citadas anteriormente. 3.) INDICE DE REFERENCIA POR IMPOSIBILIDAD DE APLICACION DE LOS INDICES DE REFERENCIA ANTERIORES. Si en los 90 dias naturales inmediatamenteanteriores a la fecha inicial de cualquier periodode interés, no hubiese sido publicado el Indice dereferencia principal, o hubiera sido publicado comoinexistente o igual a cero, se utilizará el siguiente índice de referencia sustitutivo, y si tampoco se hubiese publicado éste en ese periodo de tiempo o su valor fuese igual a cero, el Indiceque se aplicará será el índice de Entidades deCrédito en España". ("Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre concedidos por las entidades decrédito en España"). Cuando se utilice este índice, el tipo nominalserá el valor del último índice adicionado en cerocon ochenta y cinco puntos porcentuales. Modificaciones del "tipo de interés vigente". Al iniciarse cada período de interés, el tipo vigente quedará determinado, automáticamente, por aplicación de las reglas anteriores, sin necesidad de ningún acuerdo o declaración de las partes. No obstante, cuando el "tipo de interés vigente" para un periodo resulte distinto del aplicable en el periodo anterior, el Banco lo comunicará a la parte prestataria, antes de que concluya el primer mes del nuevo periodo. La comunicación de estas modificaciones del "tipo de interés vigente" podrá entenderse realizada con la publicación en el Boletín Oficial del Estado del Indice de referencia aplicable. Limites a la variación del tipo de interés. En todo caso, aunque el valor del Indice dereferencia que resulte de aplicación sea inferioral 0,00%, éste valor, adicionado con los puntos porcentuales expresados anteriormente para cada supuesto, determinará el "tipo de interés vigente"en el "período de interés". El tipo aplicable aldevengo de los intereses ordinarios no podrá ser,en ningún caso, superior al 15,00 % nominal anual. Acreditación del tipo de interés en caso de reclamación judicial. Cuando se reclamen judicialmente intereses, ordinarios o de demora, bastará, a efectos ejecutivos, acreditar la oportuna publicación en el "Boletin Oficial del Estado" del Indice de referencia que deba tomarse en consideración. A los mismos efectos el índice de referencia podrá acreditarse, en su caso, mediante certificación expedida por el Banco de España, o también por cualquier otro medio admitido en

Derecho. Modificación de la cláusula de interés de demora Las obligaciones dinerarias de la parte prestataria, dimanantes de este contrato, vencidas y no satisfechas, devengarán desde el día siguiente al de su vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de la facultad de vencimiento anticipado atribuida al Banco en la cláusula "Vencimiento Anticipado del Préstamo", un interés de demora del nueve enteros por ciento (9%) nominal anual, calculado y liquidable por meses naturales o fracción en su caso y siempre por períodos vencidos. Los intereses vencidos y no satisfechos devengarán y se liquidarán en igual forma nuevos intereses al tipo de interés moratorio aqui establecido. Las cantidades resultantes como intereses de demora se considerarán firmes en el momento en que se perciban, sin perjuicio del derecho del Banco a exigir los intereses moratorios devengados hasta cada momento, y quedarán garantizadas exclusivamente con cargo a la cantidad máxima consignada en el apartado b) de la cláusula de "Ampliación de la responsabilidad hipotecaria de la finca". Duración. El préstamo tendrá una duración hasta el dia veinticinco de febrero del año dos mil cuarenta y nueve VENCIMIENTOS Y AMORTIZACION Vencimientos en periodo de ajuste. El periodo de ajuste estará integrado por los dias comprendidos desde la fecha de formalización de la escritura que se inscribe y el dia veinticinco de septiembre próximo. En esta fecha vencerá y será exigióle la "cuota inicial", compuesta por los intereses ordinarios correspondientes al periodo de ajuste, que se devengarán al mismo tipo de interés que el que se establezca para el "periodo de interés fijo", junto con la cuota de amortización. Asimismo en la fecha de la formalización de la escritura que se inscribe vencerán y serán exigibles los intereses correspondientes al periodo comprendido entre la última liquidación periódica de intereses efectuada y dicha fecha de formalización, que se devengarán al tipo vigente aplicable al préstamo según lo establecido en las escrituras referidas. Vencimientos en periodo de amortización. El dia equivalente al señalado en el primerpárrafo de esta cláusula Primera de cada uno de losmeses comprendidos dentro del plazo de duración pendiente del préstamo vencerán y serán exigiólesconjuntamente los intereses ordinarios devengados yuna fracción del capital. El préstamo se amortizará gradualmente mediante reembolso del principal en una primera cuota inicial y trescientas setenta y siete cuotas mensuales, calculadas de acuerdo con el sistema francés de amortización, cuya fórmula se recoge en el Anexo de la escritura que se inscribe. En cada uno de los sucesivos "períodos de interés", las cuotas se recalcularán considerando el tipo de interés que resulte aplicable y el plazo restante al inicio del período, conforme a la fórmula antes indicada. En consecuencia, conforme al plazo fijado ymientras el "tipo de interés vigente" sea el pactado para el "periodo de interés fijo", existirá una "cuota inicial", cuyo importe se calculará según el apartado "Vencimientos en período deajuste" de la presente estipulación y el resto de las "cuotas ordinarias", cuyo importe será de NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS Y NOVENTACENTIMOS (968,90). La fecha de pago de la primeracuota será el día veinticinco de septiembre del año dos mil diecisiete y el pago de la última cuota serealizará el día veinticinco de febrero del año dosmil cuarenta y nueve. A los efectos del cómputo de los vencimientos si uno de estos fuese inhábil o no tuvieraequivalente, el vencimiento se entenderá producido el inmediato dia hábil anterior. El defecto deduración que pudiera producirse en un periodo, comoconsecuencia de lo anterior, se añadirá en elinmediato siguiente. Vencimientos no periódicos. Además, siempre que, conforme a lo previsto enla escritura que se inscribe o a lo acordado por las partes, se produzca un reembolso de capital anticipado, vencerán los intereses, los cuales en estos casos se devengarán por dias, a contar desde el último vencimiento periódico producido, sobre el capitalque se amortiza. Amortización anticipada. Compensación por desistimiento por

amortización anticipada subrogatoria o no subrogatoria. La parte prestataria tendrá la facultad de amortizar anticipadamente la totalidad o parte del capital del préstamo con las siguientes condiciones: a) que dé aviso por escrito al Banco con un mes de antelación a la fecha de pago, indicando el importe de capital que desea reembolsar, b) que dicho importe no sea inferior a TRESCIENTOS EUROS (300), c)que abone también los débitos vencidos, que en su caso existieran, y los intereses que devengue elcapital anticipadamente reembolsado hasta la fechade pago. Estos intereses se calcularán por dias al"tipo de interés vigente" en la citada fecha. Compensación por riesgo de tipo de interés. En los supuestos de amortización o cancelaciónsubrogatoria o no subrogatoria del préstamo, total o parcial, que se produzcan dentro de un periodo deinterés que comprenda una duración superior a 12 meses, el Banco tendrá el derecho a percibir una compensación por riesgo de tipo de interés equivalente al cero enteros por ciento (0%) del capital pendiente en el momento de la cancelación, siempre que dicha cancelación genere una pérdida de capital para el Banco. Se entiende por pérdida de capital por exposición al riesgo de tipo de interés la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado del préstamo. El valor de mercado del préstamo 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 quedaria en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés a aplicar para determinar el valor actual será el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de dos, tres, cuatro, cinco, siete, diez, quince, veinte y treinta años. Para el calculo del valor de mercado, en cada caso, se tomará el IRS al plazo que mas se aproxime al que reste desde el momento en que se produzca la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés que hubiera debido efectuarse según lo previsto en el presente contrato o hasta la fecha de vencimiento en caso deque no estuviera prevista tal revisión; incrementando en un diferencial. La cuantía de este diferencial será la que resulte de sustraer al tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España, según se define en el Anejo 8 de dicha Circular, el valor del IRS al plazo de un año. El IRS viene definido en la Circular 5/2012, de27 de junio del Banco de España, a entidades yproveedores de servicios de pago, sobre trasparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de créditos, y en particular en su Anejo 8. Para la realización de los cálculos contemplados anteriormente se utilizaran los valores publicados de cada uno de los Indices o tipos de referencia correspondientes al mes más cercano al de cancelación anticipada para el que se hayan publicado valores para todos los índices o tipos de referencia que hubieran de tomarse en consideración. Comisiones. Serán a cargo de la parte prestataria, sin perjuicio de otras obligaciones del presente contrato y de la escritura de préstamo inicial, las siguientes comisiones: 1. Comisión de novación modificativa. La parte prestataria queda obligada a abonar al Banco una comisión, por novación modificativa, quese devenga por una sola vez en este acto, porimporte de CERO EUROS (0). 2. Comisión de subrogación. En cualquier transmisión del dominio de la finca de la escritura que se inscribe, la toma de razón por el Banco del cambio de titular de la finca gravada y, en su caso, de la subrogación, pactada entre transmitente y adquirente, en la obligación personal garantizada por la hipoteca, a efectos de la emisión de los recibos del préstamo a cargo del nuevo titular de la finca hipotecada, devengará en favor del Banco, en el momento en que se presente la correspondiente escritura, que tendrá a tales efectos el carácter de solicitud de ese servicio y a cargo, solidariamente, de transmitente y adquirente, la comisión por subrogación, que

se liquidará sobre el capital no vencido del préstamo, al tipo del un entero y veinticinco centésimas de entero por ciento (1,25%) (con un mínimo de CERO EUROS (0)). Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en lacláusula de "SUBROGACION DE LOS ADQUIRENTES" de la escritura de préstamo inicial. 3. Comisión por gestión de reclamación de débitos. La reclamación por el Banco a la parte prestataria de débitos vencidos e impagados devengará una comisión por gestión de VEINTICINCO EUROS (25,00) por cada recibo impagado, que se hará efectiva por la parte prestataria en el momento delpago de los débitos previamente reclamados, sin perjuicio de la repercusión a la parte prestataria de los gastos y costes originados por su incumplimiento, conforme a lo pactado en la escritura inicial del préstamo. Tipo de subasta. Se establece como precio en que los interesados tasan la finca y para que sirva de tipo en la subasta la cantidad de CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS (491.896), la cual no es inferior al 75 por cien del valor que figura en el certificado de tasación que se incorpora como Anexo a la escritura que se inscribe, realizada conforme a las disposiciones de la Ley2/1981, de 25 de marzo de Regulación del MercadoHipotecario. SEGUNDA. Ambas partes dejan subsistentes las escrituras citadas en la parte expositiva en todos los demás pactos y estipulaciones, que permanecen inalterados y que serán de integra aplicación a la presente. TERCERA. La parte prestataria deberá entregar al Banco en el plazo de ciento ochenta (180) dias naturales a contar desde hoy una certificación del Registro de la Propiedad que acredite que la hipoteca consta inscrita con la extensión pactada en la escritura que se inscribe y que no existen cargas ni limitaciones inscritas o anotadas ni documentos presentados a los mismos efectos que resulten preferentes a dicha hipoteca o puedan disminuir s efectividad. Transcurrido dicho plazo sin que se haya producido la inscripción de la escritura que se inscribe y la entrega al Banco de la certificación registral en los términos indicados, por motivo atribuible a la parte prestataria (incluyendo como tal la falta de subsanación de posibles defectos), el Banco podrá optar, comunicándolo a la parte prestataria, por que cesen de tener efecto alguno las citadas modificaciones y se mantendrá integramente subsistentes las condiciones establecidas en la escritura antes citada. CUARTA. Las partes hacen constar que las modificaciones pactadas en la estipulación Primera están acogidas a los beneficios establecidos en el articulo 9 de la mencionada Ley 2/1994. QUINTA. Cuantos gastos y tributos sean consecuencia del otorgamiento y tramitación de la escritura que se inscribe pública, de su inscripción registral o presupuesto previo de la misma (incluyendo por tanto los honorarios regístrales por la constancia registral de las fusiones de la entidad titular del préstamo) de la expedición de la certificación exigida en la cláusula Tercera, asi como los derivados de los afianzamientos personales prestados por terceros, que en el futuro acuerden en aseguramiento de todas las obligaciones que se deriven de este contrato, serán de exclusiva cuenta de la parte prestataria SEXTA. La parte prestataria apodera expresamente al BANCO, en la forma más amplia y necesaria en derecho, para que en su nombre y representación pueda realizar las subsanaciones o aclaraciones necesarias a la vista de la calificación verbal o escrita del Registrador por adolecer la escritura que se inscribe de algún defecto subsanable, para lograr la inscripción de la misma,siempre que ello no afecte a las condicioneseconómicas del crédito garantizado, y aunque ello incurra en la figura juridica de la autocontratación. Asimismo, la parte prestataria queda obligada, si la subsanación del defecto así lo exigiera, a la adopción por sus órganos sociales de los acuerdos necesarios a tal fin. DECLARACION ESPECIAL: La parte prestataria deja expresa constancia de que el inmueble sobre el que se constituye la garantía hipotecaria NO constituye su vivienda habitual. CLAUSULA ADICIONAL. I.) Las partes acuerdan modificar, a todos los efectos sin carácter

retroactivo, el contenido de los siguientes pactos que se hallen establecidos en la escritura de préstamo objeto de modificación, en las posibles escrituras de novación del mismo y en la presente, (en adelante "el contrato" para referirnos a todas las citadas escrituras), en aquello que se diferencie de los términos y condiciones que aqui se regulan: Gastos. Son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de la garantía y ejecución de este contrato, a excepción de las costas judiciales cuyo pago será de quien determinen los jueces y tribunales en el correspondiente procedimiento, y por los pagos y reintegros derivados del mismo, asi como por la constitución, conservación y cancelación de su garantía hipotecaria y de otras garantías, incluso los afianzamientos personales prestados por terceros, que en el futuro acuerden en aseguramiento de todas las obligaciones que se deriven de este contrato, siendo igualmente a su cargo las primas y demás gastos correspondientes al seguro de daños, que la parte prestataria se obliga a tener vigente en las condiciones expresadas en el contrato. La parte prestataria queda obligada a satisfacer y resarcir al Banco cuantos daños, perjuicios y gastos de cualquier naturaleza, se generen u originen al Banco por la constitución, cumplimiento, comunicación o extinción de las obligaciones resultantes del contrato o para el cobro del crédito, incluyendo los gastos y costes, directos o indirectos, causados por las actuaciones del Banco que tengan por objeto la reclamación de la deuda (tales como, en especial, los requerimientos de pago por correo, teléfono, telegrama o notariales); a excepción de las costas judiciales cuyo pago será de quien determinen los jueces y tribunales en el correspondiente procedimiento. El Banco queda facultado para cargar en cuenta o reclamar en cualquier momento a la parte prestataria cuantas cantidades se le adeuden por los conceptos antes indicados. Las cantidades asi adeudadas al Banco devengarán, desde la fecha en que éste las hubiera satisfecho y sin necesidad de reclamación, el interés de demora establecido, y quedarán garantizadas con cargo a la cifra de responsabilidad hipotecaria prevista para gastos y costas. Vencimiento anticipado del préstamo. No obstante el plazo pactado, el BANCO podráconsiderar vencido de pleno derecho el préstamo yexigibles todas las obligaciones de pago contraidaspor los deudores, o por cualquiera de ellos cuando fueren varios, en las siguientes circunstancias: a)Falta de pago en sus vencimientos de, al menos tres plazos mensuales, ya sea capital del préstamo, sus intereses ordinarios y moratorios, sin cumplirel prestatario su obligación de pago o un número decuotas tal que suponga que el prestatario haincumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses. b)Impago de impuestos y contribuciones que sean preferentes a la hipoteca constituida o cuando resulten cargas o gravámenes preferentes a la hipoteca que aqui se constituye distintas de las reseñadas en el apartado cargas de la escritura que se inscribe, c)No destinar el importe del préstamo a lafinalidad establecida. d) Cuando se incumplieren las obligaciones de Conservación de la Garantía establecidas en estaescritura y cualquier otra por parte del/de los deudor/es que, conforme a lo pactado, tengacarácter de esencial para el otorgamiento delcontrato. f) Cuando el/los deudor/es no ofrezcan al Banconuevas garantías igualmente seguras en el plazo de un mes, de ser requeridos para ello por causa de haberse cumplido alguno de los supuestos siguientes: (i)Cuando el/los deudor/es enajenen o graven más del 25% de su patrimonio en un plazo inferior a seis meses o en condiciones económicas inferiores aprecios de mercado, atendida la naturaleza y las características de dichos bienes, o existanembargos que afecten a un porcentaje superior al50% de su patrimonio declarado. (ii)Cuando el prestatario no ofrezca al Banconuevas garantías igualmente seguras para cubrir

elvalor de la depreciación, en el plazo de un mes deser requerido por deterioro del bien hipotecado debido a dolo, culpa o voluntad del dueño siempre que su valor descienda por debajo de la tasacióninicial en más del 20 por ciento, conforme la tasación efectuada por Sociedad homologada. (iii)La falta de pago de sus obligaciones tributarias o de las cuotas de Seguridad Social durante un plazo de un mes, de forma generalizada. (iv)La falta de pago de salarios, indemnizaciones y demás retribuciones derivadas de relaciones de trabajo o de prestación de servicios correspondientes a una mensualidad, de forma generalizada. (v)La falta de pago a acreedores por operacionesde la actividad corriente de su negocio durante el plazo de un mes, de forma generalizada. g) Cuando cualquiera de los deudores solicitara ser declarado en situación legal de concurso o losea a instancia de los acreedores u otros terceros legitimados. h) Cuando incumpla alguna de las siguientes obligaciones de carácter esencial asumidas por el/los deudor/es en virtud de este contrato: -Las obligaciones dinerarias, incluido el pagode intereses moratorios por importe equivalente deal menos tres mensualidades. -Compromiso de otorgar garantía o conservarla según lo previsto en la cláusula de "Conservaciónde la Garantía". -Aquellas obligaciones que, conforme a lopactado, se haya determinado por las partescontratantes su carácter de condiciones esencialespara el otorgamiento de dichos contratos. a la aplicación de los depósitos en efectivo y a la realización de todo tipo de derechos de crédito, efectos mercantiles o títulos valores que, asimismo, puedan estar depositados en el Banco, al objeto de, con su importe, atender hasta donde alcance los pagos pendientes. II.) Asimismo, las partes acuerdan dejar sinefecto, sin carácter retroactivo, el contenido de los siguientes pactos que se hallen establecidos enla escritura de préstamo (el "contrato") objeto demodificación por la presente: a) La renuncia de la parte prestataria renuncia para el caso de cesión del crédito efectuada por el Banco, a la notificación prevista en el articulo 149 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con lo establecido en el articulo 242 de su Reglamento. b) La prohibición de arrendamiento del inmueblehipotecado en aquellos supuestos en que dicho arriendo no sea de vivienda sometido a prórroga forzosa. c)La sumisión expresa, si la hubiera, a Juzgados y Tribunales. CLAUSULA ADICIONAL. BIS) VENTA EXTRAJUDICIAL: Asimismo, las partes acuerdan dejar sin efecto, sin carácter retroactivo, el contenido de la cláusulade Venta Extrajudicial que se hallen establecidos en la escritura de préstamo objeto de modificación por la presente: Sin perjuicio de las acciones judiciales previstas en la escritura de constitución del garantía hipotecaria referida en el expositivo, convienen expresamente las partes la posibilidad deventa extrajudicial de la/s finca/s hipotecada/s, sólo para el caso de falta de pago del capital o delos intereses de la cantidad garantizada, deacuerdo con el articulo 1.858 del Código Civil ycon las formalidades previstas en el articulo 129 de la Ley Hipotecaria y en el Reglamento Hipotecario. A los efectos de lo previsto en el articulo 129 de la Ley Hipotecaria, las partes establecen como valor de tasación para que sirva de tipo en la subasta, el mismo que se ha fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, y como domicilio a efectos de notificaciones el que constaen la escritura de constitución de hipoteca. Que la finca NO tiene carácter habitual del prestatario. En su virtud inscribo a favor de "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.", la expresada AMPLIACION Y MODIFICACION de hipoteca sobre esta finca, así como el pacto de vencimiento total del préstamo por impago de al menos tres plazos mensuales. Así resulta de la escritura otorgada en MARTORELL a veintinueve de agosto de dos mil diecisiete ante el Notario Don FRANCISCO DE PAULA POLO ORTI, cuya primera copia ha sido presentada a las once horas con doce minutos y cuarenta y un segundos del día veinticuatro de noviembre de dos mil diecisiete, según el asiento 1778 del diario 38. Practicada autoliquidación y

archivada la carta de pago. Martorell, a diecinueve de septiembre de dos mil diecinueve".

ADVERTENCIA: De conformidad con la legislación sobre protección de datos, se advierte que no se certifica sobre las circunstancias personales.

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

1°. Que la finca figura inscrita a favor de la persona contra la que se sigue el procedimiento.

2°. Que seguidamente a esta certificación el Registrador practica, la comunicación prevenida en el articulo 689.2., por correo certificado con acuse de recibo, a los titulares de cargas y derechos posteriores.

3°. Que las cifras garantizadas por la hipoteca por cada uno de los conceptos son las que constan en el asiento transcrito, en el mandamiento presentado no se ha hecho constar las cifras adeudadas de modo que en su momento habrán de desglosarse dichas cifras para dar cumplimiento a los preceptos citados y pueda procederse a la cancelación de las cargas posteriores.

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 Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

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

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene

carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por TERESA BEATRIZ SANCHEZ HERNANDEZ Registradora de MARTORELL 2 a día doce de Julio del año dos mil veinticuatro.

(*) C.S.V. : 2081289948AC95D1

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

(*) Código Seguro de Verificación: este código 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 sitemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)