CERTIFICACIÓN

C19A16695357

JOSÉ RIDRUEJO LÓPEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD N.º1 DE LA CIUDAD DE JEREZ DE LA FRONTERA Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE CÁDIZ, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA,

CERTIFICO: Que con arreglo al mandamiento que precede del **JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N.º7 de JEREZ DE LA FRONTERA**, Procedimiento: **Ejecución Hipotecaria**, número **754/2.021**, presentado en este Registro a las diez horas y veintidós minutos del día diecinueve de abril de dos mil veintidós según el **asiento 1580 del Diario 160**, para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de la **finca número 43399** de este Registro de la Propiedad, con **Código Registral Único** número **11018000371279**, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción de la finca, según su inscripción 3ª, es como sigue:

"URBANA: NÚMERO CUARENTA Y UNO.- VIVIENDA 3.13 ubicada en la planta segunda del edificio "PIZARRO", calle Pizarro, número 19, del municipio de Jerez de la Frontera, Cádiz.- Convenientemente distribuida para vivienda.- Tiene una superficie construida, con inclusión de parte proporcional de zonas comunes, aproximada, de setenta y ocho metros con sesenta y siete decímetros cuadrados y una superficie útil de cincuenta y siete metros con trece decímetros cuadrados.- Linda: por su frente, por donde tiene su entrada, con zona común de acceso; por la derecha entrando, con vivienda 3.12; por la izquierda, con vivienda 3.14; y por su fondo, con zona pavimentada que la separa de edificio de viviendas.- A esta vivienda le pertenece y forma parte integrante del mismo, como ANEJOS INSEPARABLES, el garaje G 2.17 situado en la planta de sótano número 2 del edificio, con una superficie construida de veintisiete metros con noventa decímetros cuadrados y una superficie útil de veintiséis metros con un decímetro cuadrados y el trastero número T 2.20, situado en la planta de sótano número 2 del edificio, con una superficie construida de ocho metros con cincuenta y siete decímetros cuadrados y una superficie útil de seis metros con cinco decímetros cuadrados.- Cuota: 1,41 por 100.".-

RESULTA actualmente inscrita, POR MITADES INDIVISAS, a favor de **DON FRANCISCO MANUEL PEÑA DÍAZ**, con N.I.F. 31.704.144-R, y de **DOÑA MARÍA DEL CARMEN TORO CABAÑAS**, con N.I.F. 48.809.129-R, ambos con carácter privativo, por título de COMPRAVENTA a que se contrae su **INSCRIPCIÓN 5ª**, obrante al folio 222 del tomo 1766, practicada con fecha veinte de octubre de dos mil once en virtud de la escritura autorizada por el notario DON ANTONIO URIBE ORTEGA, en JEREZ DE LA FRONTERA, el día veintidós de septiembre de dos mil once, protocolo 1634/2011.-

C.S.V. : 2110181210195CBF

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles ...; La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

DEL REGISTRO NO CONSTA QUE LA FINCA TENGA CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL DE LOS TITULARES DE LA MISMA.- No obstante se hace constar que su domicilio, según el Registro, es en Chipiona, Avenida de la Laguna, número 19, portal 2, 3°C.-

SEGUNDO: Que la indicada finca de que se certifica **se halla gravada** con las siguientes cargas:

CARGAS POR PROCEDENCIA:

SERVIDUMBRES: **A)** SERVIDUMBRE RECÍPROCA DE PASO DE INSTALACIONES: Sobre las 47 viviendas y 11 locales formados por propiedad horizontal de la finca de que procede, registral 42.944. Predios sirvientes: Todas y cada una de las fincas de la división. Predios dominantes: Todas y cada una de las fincas de la división. **B)** A favor de la Compañía ENDESA DISTRIBUCIÓN S.L.U., constituye sobre los terrenos de su propiedad sobre los que se levanta la edificación, servidumbre de paso aéreo/subterráneo de energía eléctrica con el alcance y contenido previstos en la normativa especial que la regula, a favor de la instalación objeto del presente acuerdo, y asimismo transmite a ENDESA DISTRIBUCIÓN S.L.U. y a quien en un futuro pudiera sustituirla, en todo contrato que otorgue de venta o cesión de terrenos o fincas sobre la que están establecidas aquellas, y a elevarlas a escritura publica en cualquier momento a requerimiento de dicha sociedad. El libre acceso a la instalación se realizará, sin necesidad de autorización específica en cada caso, previéndose tanto para vehículos como para el personal de servicio de ENDESA DISTRIBUCIÓN S.L.U., y de quien en un futuro pudiera sustituirla, y de sus empresas colaboradoras acreditadas al efecto, con el fin de poder llevar a cabo las tareas propias de operación, mantenimiento, inspección y reparación. Además, la parte constituyente se compromete a constituir las servidumbres de paso necesarias para el establecimiento de futuras ampliaciones, tanto para mejoras de la cantidad de servicios, como para atender nuevos suministros, percibiendo por ello la compensación legal que resulte procedente. Existiendo del mismo modo una servidumbre real de uso personal para la instalación de una caseta de transformador para energía eléctrica a favor de Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U. **C)**. A favor de GAS NATURAL ANDALUCÍA S.A., la siguiente servidumbre: Existe una instalación receptora de gas natural canalizado, que se corresponde con la instalación de gas comunitaria y que comprende desde la llave de acometida de la finca hasta las diversas llaves de contador, conforme a la documentación técnica o proyecto presentado en GAS NATURAL ANDALUCÍA S.A., que permite el suministro individualizado de gas natural en cada vivienda. La mencionada instalación es propiedad de GAS NATURAL ANDALUCÍA S.A., a quien se le otorga servidumbre de paso a las zonas por donde discurre la instalación para los trabajos de mantenimiento y explotación de la instalación. Además, la parte constituyente se compromete a constituir las servidumbres de paso necesarias para el establecimiento de futuras ampliaciones, tanto para mejoras de la calidad de servicio, como para atender nuevos suministros, percibiendo por ello la compensación legal que resulte procedente. Fueron constituidas en virtud de escritura otorgada el 18 de junio de 2007 ante el Notario de Carmona, don José María Florit de Carranza, número 672 de protocolo, subsada por otra de 10 de septiembre de 2008 ante el mismo Notario pero con residencia en Sevilla, que motivó la inscripción 8ª de la finca de que procede, registral 42.944, al folio 49 del tomo 1.679.-

C.S.V. : 2110181210195CBF

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:

HIPOTECA a favor de **CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA** para responder de **CIENTO VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS EUROS** de **PRINCIPAL**, un **QUINCE POR CIENTO** del capital del préstamo para costas, asimismo responderá además, de **un año** de intereses al tipo máximo del **cuatro enteros con seiscientos treinta y tres milésimas por ciento**, y de **dos años** al tipo máximo del **diez enteros con seiscientos treinta y tres milésimas por ciento** para cobertura en su caso de posibles intereses de demora, y hasta un máximo del **dos por ciento** para cobertura en su caso de los gastos, impuestos y tributos devengados sobre la finca hipotecada; con un plazo de AMORTIZACIÓN cuyo vencimiento tendrá lugar el **18 DE JUNIO DE 2045**; con un valor de SUBASTA de **CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS ONCE EUROS**; señalándose como DOMICILIO para requerimientos y notificaciones a la parte prestataria el siguiente: **EDIFICIO PUERTA ALJARAFE, PARQUE ALJARAFE S/N EN TOMARES.-** Constituida en virtud de escritura otorgada ante el Notario DON JOSÉ MARÍA FLORIT DE CARRANZA, en CARMONA, de fecha dieciocho de junio de dos mil siete, protocolo 673/2007, que motivó la **INSCRIPCIÓN 2ª** de fecha siete de octubre de dos mil ocho, obrante al folio **222** del tomo **1.766.-**

MODIFICADAS LAS CONDICIONES DE LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LAS INSCRIPCIONES 4ª y 5ª y CEDIDA POR LA INSCRIPCIÓN 6ª.-

AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN HIPOTECA que consta de la INSCRIPCIÓN 2ª a favor de **CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE, BANCAJA** para quedar respondiendo tras la ampliación de **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS** de **PRINCIPAL, SIETE MIL CIENTO CINCUENTA EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS** de intereses ordinarios, **TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS EUROS CON OCHO CÉNTIMOS** de intereses de demora, **VEINTITRÉS MIL CIENTO CINCUENTA Y UN EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS** para costas judiciales y **TRES MIL OCHENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS** para gastos; con un valor de SUBASTA de **CIENTO NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS.-** En virtud de escritura otorgada ante el Notario DON JOSÉ MARÍA FLORIT DE CARRANZA, en SEVILLA, de fecha doce de agosto de dos mil diez, protocolo 1728/2010, que motivó la **INSCRIPCIÓN 4ª** de fecha once de octubre de dos mil diez, obrante al folio **222** del tomo **1.766.-**

MODIFICACIÓN DE HIPOTECA que consta de la INSCRIPCIÓN 2ª a favor de **BANKIA, S.A.U.** en los siguientes términos, entre otros: La DURACIÓN del préstamo será hasta el día **5 DE OCTUBRE DE 2051**; Se tasa la finca a efectos de SUBASTA en la cantidad de **CIENTO NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS**; señalándose como DOMICILIO para requerimientos y notificaciones a la parte prestataria el siguiente: **LA**

C.S.V. : 21101812101 95CBF

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

FINCA HIPOTECADA DE ESTE NÚMERO.- En virtud de escritura otorgada ante DON ANTONIO URIBE ORTEGA, en JEREZ DE LA FRONTERA, de fecha veintidós de septiembre de dos mil once, protocolo 1634/2011, que motivó la **INSCRIPCIÓN 5ª** de fecha veinte de octubre de dos mil once, obrante al folio **222** del tomo **1.766.-**

ANOTACIÓN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO a favor de la **TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**, con C.I.F. número Q-1119002-B, sobre la mitad indivisa de esta finca perteneciente a DON FRANCISCO MANUEL PEÑA DÍAZ, en reclamación **TOTAL de TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA EUROS CON VEINTITRÉS CÉNTIMOS.** En virtud de mandamiento administrativo de embargo de fecha 19 de diciembre de 2019, expedido por la Unidad de Recaudación Ejecutiva de EL PUERTO DE SANTA MARIA de la citada TESORERÍA, **expediente administrativo de apremio 11041300313177**, según providencia de fecha 30 de octubre de 2015.- **ANOTADO BAJO LA LETRA C** con fecha 31 de diciembre de 2019, obrante al folio 35 del tomo 1820.-

CERTIFICACIÓN: En igual fecha y en virtud del mismo mandamiento que motivó la precedente anotación, fue expedida certificación de cargas de esta finca.-

CESIÓN DE HIPOTECA que consta de la INSCRIPCIÓN 2ª de esta finca a favor de **CAIXABANK, S.A.** en virtud de escritura otorgada ante el Notario DON FEDERICO ORTELLS PÉREZ, en VALENCIA, de fecha veintisiete de abril de dos mil veintiuno, protocolo 2388/2021, que motivó la **INSCRIPCIÓN 6ª** de fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno, obrante al folio **35** del tomo **1.820.-**

AFECCIÓN: Afección exenta de transmisiones por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del **4 de mayo de 2021.-**

TERCERO: Que sobre la finca de la que se trata no existen titularidades de otros derechos reales ni más gravámenes que los relacionados.-

CUARTO: Que la hipoteca objeto del procedimiento se halla inscrita a favor del ejecutante, **SE ENCUENTRA SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR**, y los extremos contenidos en los asientos respectivos que, conforme al artículo 130 de la Ley Hipotecaria, son la base del procedimiento de ejecución incoado, son los siguientes según traslado literal de los mismos:

INSCRIPCIÓN 2ª -CONSTITUCIÓN-:

"URBANA: Número CUARENTA Y UNO.- Vivienda descrita en la inscripción 1ª. ***REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA.- SUBASTA:*** *Se tasa la finca a estos efectos en* ***CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS ONCE EUROS .- CARGAS.-*** *GRAVADA por procedencia con las afecciones por autoliquidación y las servidumbres recíprocas relacionadas en la inscripción 1ª.- La entidad mercantil "ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.", es titular de esta finca por título de división horizontal según la inscripción 1ª, y* ***CONSTITUYE HIPOTECA sobre esta finca y cincuenta y siete más,*** *a favor de la entidad* ***Caja de Ahorros de Valencia Castellón y Alicante, RESPONDIENDO PARTICULARMENTE*** *la finca de éste numero de* ***CIENTO VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS EUROS*** *de principal, un* ***QUINCE POR CIENTO*** *del capital del préstamo para costas, asimismo responderá además, de un año de intereses al tipo máximo del* ***cuatro enteros con seiscientos treinta y tres milésimas por ciento,*** *y de dos años al tipo máximo del* ***diez enteros con***

C.S.V. : 2110181210195CBF

seiscientos treinta y tres milésimas por ciento *para cobertura en su caso de posibles intereses de demora, y hasta un máximo del* ***dos por ciento*** *para cobertura en su caso de los gastos, impuestos y tributos devengados sobre la finca hipotecada.- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el* ***dieciocho de Junio de dos mil cuarenta y cinco.***- *En su virtud, inscribo a favor de* ***CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE -BANCAJA-*** *el derecho de hipoteca sobre la finca de este número, en los términos expresados,* ***con el pacto expreso sobre vencimiento anticipado por impago de cuota de amortización.***- *Así resulta de la escritura otorgada en Carmona el dieciocho de Junio de dos mil siete ante el Notario don JOSE MARIA FLORIT DE CARRANZA, protocolo 673/2007, y de la* ***inscripción extensa*** *que es la* ***2ª de la finca 43.319*** *al folio 142 del tomo 1766.- Jerez de la Frontera a siete de Octubre del año dos mil ocho.".-*

INSCRIPCIÓN EXTENSA DE CONSTITUCIÓN -2ª de la finca 43.319-:

"URBANA: Número UNO.- Local descrito en la inscripción 1ª. ***REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA.- TITULAR REGISTRAL.-*** *La entidad* ***ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.,*** *domiciliada en Tomares, Sevilla, Edificio puerta Aljarafe, Parque Aljarafe, s/n, con C.I.F. B-41.944.513, inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al tomo 123 del tomo 2.790, hoja SE-35.070, inscripción 1ª, es titular de esta finca por título de división horizontal, según la inscripción 1ª.* ***DEUDOR.-*** *La entidad ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.* ***IV. ACREEDOR HIPOTECARIO.-*** *La entidad ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., representado por Don David Espada López, […], con N.I.F. número 28.765.365-R, como apoderado de la misma en virtud de escritura otorgada en Sevilla, el día veintiocho de Julio de dos mil seis, ante el Notario Don Antonio Ojeda Escobar, inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al tomo 3.516, folio 224, hoja SE-35.070, inscripción 27ª,* ***CONSTITUYEN HIPOTECA sobre esta finca y cincuenta y siete más, a favor de CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE, "BANCAJA",*** *con C.I.F. número G46/002804, domicilio en Castellón, calle caballeros, número 2, e inscrita en el Registro Mercantil de Castellón, por la hoja número CS-2749, actuando en su nombre Doña María del Carmen Guzmán Martín, […], con N.I.F. número 45.652.172-R, como apoderada en virtud de escritura de poder otorgada ante el Notario de Valencia, Don José Luis Pavía Sanz, el cuatro de febrero de dos mil cinco, inscrita en el Registro Mercantil de Castellón, al tomo 1.091, libro 655, folio 83, hoja CS-2749, inscripción 801ª.-* ***A) ESTIPULACIONES FINANCIERAS. 1ª. CAPITAL DEL PRÉSTAMO.*** *a) Importe de los préstamos. 1. La Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja -en lo sucesivo, "Bancaja" o "la Caja"- concede a "ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.", que acepta, un préstamo, destinado a la construcción y posible adquisición de viviendas LIBRES, no acogidas al régimen de Protección Oficial. 2. El importe en junto de los varios*

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

préstamos concedidos asciende a ***DIEZ MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO EUROS.*** *3. El importe de cada uno de los préstamos y la concreta vivienda a cuya construcción y posible adquisición se destina, se especifica más adelante. 4.En tanto no opere la subrogación en el adquirente, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 120 y 121 de la Ley Hipotecaria, los varios préstamos de los que en cada momento siga siendo deudor el aquí prestatario serán considerados como uno solo por el importe de la suma de todos ellos, como deuda indivisible, de modo que la Caja girará un sólo recibo, llevará una sola cuenta con el prestatario, no estará obligada a admitir pagos parciales y se considerarán causa de incumplimiento y, en su caso de vencimiento anticipado de todos los préstamos las que lo sean respecto de cualquiera de ellos.* ***b) Forma de entrega del importe del préstamo.*** *La parte prestataria reconoce deber la cantidad de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL EUROS que, representando el 38,50 por ciento de la total cantidad prestada y de cada uno de los préstamos, la Caja le va a entregar, en una o varias disposiciones, y a cuenta del principal del préstamo y de cada uno de ellos en cuanto al porcentaje indicado del importe respectivo, mediante uno o varios abonos en la cuenta número* ***20771103783100103581,*** *abierta a su nombre en la propia Entidad acreedora,* ***Oficina de Bancaja 1103, República Argentina -Sevilla-.*** *Dichas entregas serán efectuadas en la forma convenida entre ambas partes una vez que la entidad prestataria entregue a la entidad acreedora fotocopia de la prórroga o renovación de la licencia de la parcelación en la calle Pizarro, 19 de Jerez de la Frontera, requisito necesario para la plena validez e inscripción de las escrituras con número de protocolo precedentes y correlativos a ésta, y a esta misma. La cantidad ahora no entregada se hará efectiva en una o varias veces, según se vayan ejecutando las obras a cuya construcción se destina el préstamo, una vez haya quedado inscrita la presente escritura, sin otras cargas preferentes, en el Registro de la Propiedad correspondiente, y sin que, salvo justa causa, puedan transcurrir más de cinco meses entre cada una de las entregas. Salvo que Bancaja consienta la entrega de cantidad superior, el importe entregado a cuenta del préstamo asignado a cada finca hipotecada no podrá superar la cantidad resultante de sumar el 70% del valor de tasación del solar repercutido a la finca hipotecada (según la tasación efectuada para la concesión de este préstamo hipotecario), y el importe correspondiente al 90% del valor del coste de ejecución de las obras de la finca hipotecada, según la tasación por TINSA. Además, y también salvo que Bancaja consienta la entrega de cantidad superior, el importe entregado a cuenta del préstamo asignado a cada finca hipotecada tampoco podrá superar: El 55% del importe de la responsabilidad asignada como principal a la finca hipotecada, en tanto no se acredite a la Caja que existe adquirente de la finca hipotecada con contrato de compraventa. El 85% del importe de la responsabilidad asignada como principal a la finca hipotecada, en tanto no se acredite a la Caja: a) La total terminación de la obra del edificio en el que se integran las fincas hipotecadas; lo que necesariamente deberá producirse dentro del plazo de dos años desde la fecha de la escritura que motiva la presente y acreditarse mediante certificación librada por la dirección facultativa de la obra y visada por el Colegio Oficial correspondiente. b) Que se haya procedido a la venta de la finca hipotecada mediante escritura pública en la que se haga constar la subrogación del adquirente de vivienda en el préstamo asignado a la misma. La parte deudora faculta irrevocablemente a la Caja para que las sucesivas entregas del capital prestado las abone directamente mediante el correspondiente ingreso en la*

C.S.V. : 2110181210195CBF

cuenta que en la Caja tiene el deudor abierta y antes se ha referenciado. La parte deudora acepta desde ahora dichos ingresos a cuenta como modo de entrega real del capital del préstamo todavía no percibido, admitiendo, del mismo modo, las concretas imputaciones que en dicho justificante se puedan producir. La Caja podrá exigir a la parte deudora que firme en los resguardos de ingreso. Las entregas sucesivas, para su constancia en el Registro de la Propiedad, deberán figurar en acta notarial. Una sola acta podrá comprender varias entregas, e incluso todas ellas. El acta notarial podrá ser autorizada a instancia de ambas partes, o también a la sola instancia de la Caja. En este último caso, el acta incorporará testimonio notarial de los antes indicados resguardos de ingreso y acreditará que el fedatario tiene a la vista los extractos de la indicada cuenta y en ella figuran abonados los importes de las entregas reseñadas en el párrafo segundo de esta estipulación. Caso de que los resguardos de ingreso estuvieren firmados por la parte deudora, el Notario legitimará las firmas. El contenido del acta se notificará a continuación por el Notario autorizante a la parte deudora en el domicilio señalado para requerimientos y notificaciones en la escritura que motiva la presente. Sin perjuicio del régimen de entregas del capital del préstamo previsto en esta estipulación, Bancaja, previa notificación escrita al prestatario, podrá suspender la realización de nuevas entregas a cuenta del capital del préstamo, si tuviere conocimiento de haberse producido un deterioro o menoscabo en el patrimonio o solvencia del prestatario o de sus fiadores, o se minorasen las garantías ofrecidas para la concesión de la operación, o si cualquiera de los fiadores fuera declarado en concurso o presentase solicitud de concurso voluntario o fuese admitida a trámite la solicitud de su concurso necesario, o si concurre cualquiera de las causas de vencimiento anticipado previstas en este contrato. Asimismo, previa notificación escrita al prestatario, Bancaja podrá suspender la realización de nuevas entregas a cuenta del capital del préstamo, si tuviere conocimiento, por las tasaciones efectuadas por la sociedad de tasación anteriormente indicada, por las actas o informes emitidos por las Entidades de Control de Calidad de la Edificación u Organismos de Control Técnico (OCT´s) o por cualquier otro medio, de la existencia de reservas técnicas y/o vicios o defectos de la edificación que afecten a los elementos estructurales de las obras a cuya construcción se destina el préstamo. Salvo que Bancaja, voluntariamente, consienta la realización de nuevas entregas a cuenta del capital del préstamo, la suspensión se mantendrá en tanto no se acredite la subsanación de las reservas técnicas y vicios o defectos observados, mediante la presentación a la Caja del acta de cancelación de reservas técnicas o del informe emitido por el organismo correspondiente en el que se acredite la subsanación de los mismos. **2ª. AMORTIZACIÓN.** 1) La duración del presente préstamo será desde el día de hoy hasta el día **DIECIOCHO DE JUNIO DE DOS MIL CUARENTA Y CINCO.** 2) Hasta el vencimiento del día **dieciocho de Marzo de dos mil**

C.S.V. : 2110181210195CBF

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

diez, inclusive, no será exigible amortización alguna a cuenta del capital del préstamo y solamente se pagarán intereses vencidos sobre el capital pendiente de devolución, en las fechas a continuación indicadas para los vencimientos de las cuotas constantes. Una vez superado el período de **carencia**, la amortización del préstamo se realizará por el sistema de cuota constante, comprensiva de capital e intereses, que se recalculará en cada período de interés sucesivo en función del capital pendiente de amortización al inicio del período y del tipo nominal anual de interés que resulte aplicable; debiendo efectuarse la devolución del capital con sus intereses mediante el pago de **ciento cuarenta y una cuotas trimestrales**, con vencimientos los días dieciocho de cada trimestre de cada año; debiendo efectuarse el pago de la primera y última de las mismas los días **18 de Junio de 2.010** y **18 de Junio de 2.045**, respectivamente. 3) SUBROGACIONES DE ADQUIRENTES DE LAS FINCAS HIPOTECADAS. 3.A) Producida la subrogación del adquirente de finca hipotecada en el préstamo asignado a la misma, se modificará el tipo de interés vigente en el momento en que se produzca la subrogación, aplicándose a partir de la fecha de la subrogación, el tipo de interés variable regulado en el epígrafe B) PRÉSTAMO AL ADQUIRENTE DE FINCA HIPOTECADA SUBROGADO de la estipulación financiera 3ª. bis. TIPO DE INTERÉS VARIABLE. 3.B) La subrogación del adquirente de finca hipotecada en el préstamo asignado a la misma que se produzca dentro del período de carencia, además de los efectos señalados en el apartado 3.A) precedente, producirá los siguientes: 3.B.1) Finalización del período de carencia con efectos retroactivos al vencimiento inmediato anterior a la fecha de subrogación, quedando el subrogado obligado a efectuar el pago de la primera amortización en el vencimiento inmediato posterior. 3.B.2) Modificación del plazo del préstamo, que será de treinta y cinco años, contados también desde el vencimiento inmediato anterior a la fecha de subrogación. 3.C) A salvo lo dispuesto en los apartados 3.A) y 3.B) precedentes, la subrogación del adquirente de finca hipotecada en el préstamo asignado a la misma, no alterará el resto de condiciones del préstamo que se establecen en la escritura que motiva la presente. No obstante lo señalado precedentemente, el comprador de finca hipotecada, podrá optar en la escritura por la que subrogue en el préstamo asignado a la finca adquirida, por modificar la fecha de pago de las cuotas de capital e intereses, así como la periodicidad de pago las mismas. En el supuesto de que se modifique la fecha de pago y/o la periodicidad de las cuotas de capital e intereses se entenderá, a los efectos previstos en los apartados 3.B.1 y 3.B.2. precedentes y del apartado B.PRÉSTAMO AL ADQUIRENTE DE FINCA HIPOTECADA SUBROGADA de la estipulación financiera 3ª bis TIPO DE INTERÉS VARIABLE, que el vencimiento inmediato anterior a la fecha de subrogación es el día anterior en uno o tres meses a aquél en que deba efectuarse el primer pago, según que la periodicidad de pago elegida por el comprador sea mensual o trimestral, respectivamente. 4) Para el ejercicio de la facultad de reembolso anticipado del préstamo se establecen las siguientes condiciones: La parte prestataria podrá ejercitar la facultad de reembolso anticipado del capital del préstamo, total o parcial, en cualquier momento. El reembolso anticipado total deberá comprender, además del capital, los intereses devengados hasta ese momento que estén pendientes de pago. En los casos de reembolso anticipado, la parte deudora vendrá obligada a satisfacer, además, la comisión por cancelación anticipada del 0,00 por ciento, si el reembolso anticipado es total, o la comisión por amortización anticipada del 0,00 por ciento, si el reembolso anticipado es parcial, calculada en ambos supuestos sobre el capital cancelado o amortizado anticipadamente. En el

C.S.V. : 2110181210195CBF

supuesto de reembolso anticipado parcial, éste no podrá ser inferior a la vigésima parte del capital concedido. Efectuado el reembolso anticipado parcial, se fijará nueva cuota para el capital pendiente y las cantidades reembolsadas anticipadamente no devengarán interés a partir del día correspondiente a la entrega. No obstante, el prestatario podrá, al tiempo de efectuar el pago, optar por: a) Mantener la cuota vigente en el momento de efectuarse el reembolso anticipado, con el consecuente acortamiento del plazo del préstamo; tomándose el plazo resultante como base para el recálculo de la cuota de cada período de interés sucesivo. b) Mantener el plazo del préstamo aplicando el reembolso anticipado a las amortizaciones de capital inmediatamente posteriores a la fecha de pago, por lo que durante los períodos correspondientes a los plazos adelantados sólo abonará los intereses que correspondan al capital pendiente de devolución. **3ª. INTERESES ORDINARIOS.** a) El capital del préstamo pendiente de devolución devengará diariamente intereses a favor de la Caja acreedora al tipo nominal anual del **CUATRO CON SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MILÉSIMAS POR CIENTO.** Dicho tipo permanecerá vigente hasta el día **dieciocho de junio de dos mil ocho,** en el que se producirá la primera revisión del tipo de interés; pero sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.A) del epígrafe 3 SUBROGACIONES DE ADQUIRENTES DE LAS FINCAS HIPOTECADAS, de la estipulación precedente. b) El inicio del devengo de intereses se producirá el día de hoy. La periodicidad de la liquidación de intereses será trimestral, y se efectuará mediante la siguiente fórmula: "IA= Cit/36.000, siendo IA= importe absoluto de los intereses devengados en cada liquidación al tipo de interés nominal contractual; C= capital pendiente al inicio del período de liquidación; i= interés nominal anual expresado en tanto por ciento; t= Número de días del período de liquidación, considerando meses de 30 días". c) Cuando sea preciso convertir el tipo de interés nominal anual en un tipo de interés nominal diario para efectuar el cálculo de los intereses devengados durante períodos inferiores a un año, se considerará que el año tiene 360 días. **3ª. bis. TIPO DE INTERÉS VARIABLE. A) PRÉSTAMO AL PROMOTOR. EURIBOR A TRES MESES.** En tanto el deudor sea el promotor y no se haya producido la subrogación del adquirente de vivienda hipotecada en el préstamo correspondiente el tipo de interés nominal anual aplicable a cada uno de ellos, se calculará por la Caja con el procedimiento que se establece a continuación: 1. Definición del tipo de interés aplicable. A partir del día señalado en el apartado a) de la estipulación anterior para la primera revisión del tipo de interés, se aplicará por períodos sucesivos de tres meses, que se denominarán períodos de interés, el tipo de interés nominal anual resultante de sumar el tipo de interés de referencia y el margen o diferencial de **0,50 puntos.** 2. Identificación y ajuste del tipo de interés o índice de referencia. a) Indice de referencia: El índice de referencia es el Euribor a tres meses. Dicho índice se define como la media simple de los tipos de interés diarios a los que se han cotizado

C.S.V. : 2110181210195CBF

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será al único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

operaciones a plazo de tres meses en el mercado de depósitos interbancarios denominados en euros dentro de la Zona de la UME por un grupo representativo de Entidades de Crédito, excluyendo el 15 por ciento más alto y el 15 por ciento más bajo de todas las cotizaciones recogidas. Es calculado por BRIDGE TELERATE a las 11:00 a.m. hora de Europa Central (CET), e inmediatamente después dará una difusión adecuada al mismo mediante la inserción en la página 248. El tipo Euribor indicado tiene fecha-valor correspondiente al segundo día hábil siguiente al de cálculo y difusión. b) A los efectos del cálculo del tipo de interés nominal anual aplicable a cada uno de los períodos de interés, el valor del índice que se tomará será el que resulte de la media simple de los siete últimos tipos publicados como Euribor a tres meses, correspondientes por fecha-valor a los días anteriores al del inicio de cada período de interés, excluyendo para el cálculo dos de los siete valores que se hayan tomado y que se correspondan con el mayor y el menor de entre ellos. En dicho índice de referencia no se efectuará ningún ajuste o conversión para el cálculo del tipo de interés nominal anual aplicable. En caso de no publicarse dichos tipos durante los tres meses anteriores al día en que se inicia el nuevo período de interés, se aplicará el tipo de interés sustitutivo que más adelante se define. 3. Tipo de interés sustitutivo. Si por cualquier causa dejase de publicarse el índice de referencia aplicable se aplicará el tipo de interés sustitutivo, que será el tipo de interés nominal anual obtenido de conformidad con las siguientes reglas: a) Como índice de referencia se aplicará el ***tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedidos por el conjunto de las entidades de crédito****. Dicho índice se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes a que se refiere el índice por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario. Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos, cajas de ahorro y sociedades de crédito hipotecario. El citado índice es calculado por el Banco de España, quien dará una difusión adecuada al mismo que, en todo caso, se publicará mensualmente en el Boletín Oficial del Estado. b) A los efectos del cálculo del tipo de interés nominal anual sustitutivo, el índice de referencia que se utilizará es el del tercer mes inmediato anterior a aquél en que corresponda la aplicación de un nuevo tipo de interés. En dicho índice de referencia se efectuará un ajuste o conversión mediante la aplicación de la siguiente fórmula: TRA=[[(TR comisiones/n)/100 + 1] (1/FL) -1] 100 FL Siendo: TRA=Tipo de referencia ajustado que se utilizará para la determinación del tipo de interés nominal anual aplicable; TR=Tipo de referencia antes de efectuar el ajuste; n=número de años de la operación; FL=Frecuencia de liquidación. c) El tipo de interés nominal anual sustitutivo será el resultante de sumar el tipo de interés de referencia y el margen o diferencial de* ***0,25 puntos****. d) Si dejasen de publicarse los dos tipos de interés de referencia antes indicados, el tipo de interés aplicable a cada uno de los períodos siguientes sería el vigente en el momento de la no publicación. 4. Comunicación al prestatario del tipo de interés aplicable. La Caja comunicará por escrito el tipo de interés aplicable dentro de los quince días naturales siguientes al del inicio de cada período de interés, con expresión de los datos utilizados para el cálculo del mismo. Transcurrido el plazo de 15 días naturales desde la recepción de la comunicación por el prestatario*

C.S.V. : 2110181210195CBF

sin haber recibido contestación, se entenderá que por éste se ha aceptado tácitamente el tipo de interés comunicado por la Caja. El deudor se somete desde ahora al cálculo que efectúe la Caja, salvo manifiesto error material en cuyo caso una vez subsanado, se aplicará el tipo de interés resultante con efectos retroactivos a la fecha de inicio del período de interés en que corresponda su aplicación. En el supuesto de que el tipo de interés calculado por la Caja con base en los criterios establecidos en este contrato fuera rechazado por el prestatario por causas ajenas al puro error material el contrato quedará resuelto inmediatamente y el prestatario deberá proceder a la cancelación total del préstamo, así como al pago de la comisión por cancelación anticipada prevista en este contrato, en un plazo que no excederá de 45 días desde la finalización del anterior período de interés en que el tipo de interés hubiere sido aceptado, siendo aplicable hasta la cancelación el tipo de interés de aquel período y el tipo de interés de demora si excediere de dicho plazo. B) ***PRÉSTAMO AL ADQUIRENTE DE FINCA HIPOTECADA SUBROGADO.*** *El tipo de interés variable aplicable al adquirente de finca hipotecada subrogado en el préstamo se ajustará a las siguientes reglas: 1) Definición del tipo de interés aplicable. Producida la subrogación se aplicará por períodos sucesivos de un año, que se contarán desde el vencimiento inmediato anterior a la fecha de subrogación y se denominarán períodos de interés, el tipo de interés nominal anual resultante de sumar el tipo de interés de referencia y el margen o diferencial de* ***0,80 puntos****. 2) Identificación y ajuste del tipo de interés o índice de referencia. a) Indice de referencia: El índice de referencia es la* ***referencia interbancaria a un año (Euribor).*** *Dicho índice se define como la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación. El citado índice es calculado por el Banco de España, quien dará una difusión adecuada al mismo que, en todo caso, se publicará mensualmente en el Boletín Oficial del Estado. b) A los efectos del cálculo del tipo de interés nominal anual aplicable a cada uno de los períodos de interés, el índice de referencia que se utilizará es el del segundo mes anterior a aquél en que corresponda la aplicación de un nuevo tipo de interés. En dicho índice de referencia no se efectuará ningún ajuste o conversión para el cálculo del tipo de interés nominal anual aplicable. 3. Tipo de interés sustitutivo. Si por cualquier causa dejase de publicarse el índice de referencia aplicable se aplicará el tipo de interés sustitutivo, que será el tipo de interés nominal anual obtenido de conformidad con las siguientes reglas: a) Como índice de referencia se aplicará el* ***tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedidos por el conjunto de las entidades de crédito****. Dicho índice se define como la media simple de los*

C.S.V. : 2110181210195CBF

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles ...; La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes a que se refiere el índice por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario. Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos, cajas de ahorro y sociedades de crédito hipotecario. El citado índice es calculado por el Banco de España, quien dará una difusión adecuada al mismo que, en todo caso, se publicará mensualmente en el Boletín Oficial del Estado. b) A los efectos del cálculo del tipo de interés nominal anual sustitutivo, el índice de referencia que se utilizará es el del tercer mes inmediato anterior a aquél en que corresponda la aplicación de un nuevo tipo de interés. En dicho índice de referencia se efectuará un ajuste o conversión mediante la aplicación de la siguiente fórmula: TRA=[[(TR comisiones/n)/100 + 1] (1/FL) -1] 100 FL Siendo: TRA=Tipo de referencia ajustado que se utilizará para la determinación del tipo de interés nominal anual aplicable; TR=Tipo de referencia antes de efectuar el ajuste; n=número de años de la operación; FL=Frecuencia de liquidación. c) El tipo de interés nominal anual sustitutivo será el resultante de sumar el tipo de interés de referencia y el margen o diferencial de ***0,25 puntos****. d) Si dejasen de publicarse los dos tipos de interés de referencia antes indicados, el tipo de interés aplicable a cada uno de los períodos siguientes sería el vigente en el momento de la no publicación. 4. Comunicación al prestatario del tipo de interés aplicable. Las revisiones del tipo de interés se comunicarán por escrito a la parte prestataria con una antelación mínima de quince días respecto de la fecha de su aplicación, conforme a las normas aplicadas y criterios del Banco de España al momento de aplicación del nuevo tipo. A dicha comunicación las partes contratantes reconocen expresamente plena virtualidad jurídica sustantiva y probatoria, asumiendo sus consecuencias en orden a la aplicabilidad de las variaciones correspondientes de los tipos de interés. La parte deudora, asimismo, podrá tomar conocimiento y obtener la información pertinente del nuevo tipo de interés en el domicilio de la Entidad prestamista o en cualquiera de sus Oficinas mediante entrega, si así lo solicitare, de nota escrita y sellada comprensiva de dicha información, pudiendo la Caja exigir la firma del duplicado. Si la parte prestataria no aceptase este nuevo tipo de interés deberá a su vez, inexcusablemente, antes del día en que se inicie un nuevo período de interés, notificar a la Caja por cualquier modo fehaciente el rechazo del nuevo tipo de interés comunicado en la forma antes determinada. En tal caso, dispondrá del plazo de un mes para reembolsar la totalidad del préstamo, período que se liquidará al último tipo aplicado, así como la comisión por cancelación anticipada prevista en este contrato. Una vez transcurrido dicho plazo, si no se hubiese cancelado el préstamo, la Caja podrá darlo por vencido y reclamar judicialmente el capital, intereses y demás responsabilidades accesorias que acredite, independientemente de las demás causas generales de vencimiento anticipado previstas en este contrato. Se conviene expresamente que si la parte prestataria no comunicare a la Caja, en el tiempo y forma indicados, su decisión al respecto, se entenderá que acepta el tipo de interés comunicado por la Entidad acreedora por todo el período en que éste deba permanecer vigente según lo convenido anteriormente.* ***4ª. COMISIONES.*** *1. Comisión de apertura. El préstamo devengará por una sola vez, a favor de la Caja, una comisión de apertura de DIECISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS, cuya*

C.S.V. : 2110181210195CBF

liquidación y pago se realiza el día de hoy, adeudándose en la cuenta en que se abona el capital prestado. 2. Otras comisiones y gastos. Serán también a cargo del prestatario: a) La cantidad que haya de abonar el prestatario con ocasión del reembolso anticipado, conforme a lo dispuesto en la estipulación financiera 2ª. b) Los gastos de la operación mencionados en la siguiente estipulación financiera 5ª. c) Las siguientes comisiones, en los supuestos respectivos: Cuando se constituya en mora la parte deudora, se devengará una comisión en concepto de reclamación de posiciones deudoras vencidas de VEINTICINCO EUROS por cada una de las cuotas impagadas, en todo o en parte, que se liquidará al cobro de las mismas. Si a propuesta del prestatario y previa aceptación por la Caja se produjera la modificación del contrato o de sus garantías, se devengará una comisión por modificación del 2,00 por ciento sobre el capital pendiente de amortizar, con un mínimo de CERO EUROS, que se liquidará en el momento de la modificación. Asimismo, las subrogaciones que se produzcan conforme a lo dispuesto en la estipulación no financiera 2ª. SUBROGACIÓN, es decir, las subrogaciones por terceros en la deuda pendiente del préstamo correspondiente, devengarán por una sola vez una comisión por subrogación por cambio de deudor, a cargo del subrogado, del 0,50 por ciento sobre el importe del capital subrogado. La Caja se reserva el derecho a modificar las citadas comisiones, así como la de cancelación o amortización anticipada, cuando concurra una razón válida para ello. Las posibles variaciones se comunicarán a la parte prestataria, personalmente o a través de correo ordinario, con quince días de antelación al momento de su efectiva aplicación, conforme a las normas y criterios establecidos por el Banco de España. En este caso el prestatario ante dichas modificaciones, tendrá derecho a resolver el contrato dentro de los 30 días siguientes a la comunicación de las mismas y, en tal caso, se producirá el vencimiento anticipado del préstamo con los efectos señalados en este contrato para estos supuestos. No obstante, las comisiones que se devenguen hasta el completo pago de cuanto se adeude, se liquidarán a los tipos o importes anteriores a la modificación. 4ª. bis. TABLA DE PAGOS Y TIPO DE INTERÉS ANUAL EQUIVALENTE. La cuota total que, en función del capital ahora entregado, corresponderá satisfacer al prestatario en cada uno de los vencimientos que se produzcan hasta la fecha de la primera revisión del tipo de interés inicial se especifica en el cuadro de amortización referido a dicho período que se incorpora al presente contrato, como parte integrante del mismo. Al efectuarse cada revisión del tipo de interés, esa información se renovará mediante entrega al prestatario o remisión al mismo por correo ordinario de un nuevo cuadro de amortización referido al período en que el tipo revisado deba estar vigente. Asimismo se renovará al efectuarse sucesivas entregas de capital mediante la indicada entrega o remisión al prestatario de un nuevo cuadro de amortización actualizado al momento de efectuarse la correspondiente entrega de capital y referido

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

al período en que el tipo entonces aplicable deba estar vigente. Asimismo, a efectos informativos, se especifica en nota anexa que se protocoliza en este documento el tipo de interés anual equivalente, que variará con las revisiones del tipo de interés. ***5ª. GASTOS A CARGO DEL PRESTATARIO.*** *Serán a cargo del prestatario los gastos ocasionados por: a) Tasación del inmueble hipotecado, tanto la efectuada para la concesión de este préstamo hipotecario, como las que se efectúen para determinar el importe del préstamo cuya entrega puede percibir la parte prestataria, conforme a lo indicado en la estipulación financiera 1ª. b) Aranceles notariales y registrales ocasionados por la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca y demás garantías prestadas, si las hubiere. c) Impuestos ocasionados por los mismos conceptos. d) Gastos de Gestoría, por la tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y la Oficina liquidadora del Impuesto. e) Los gastos de Notaría, Registro, Impuestos y Gestoría que sean de aplicación a los títulos públicos que se hubiesen otorgado con carácter previo y necesario para la inscripción registral de la escritura en la que se formaliza esta operación, así como los que se ocasionen o deriven de la cancelación de las cargas o gravámenes preferentes a la hipoteca que se constituye en la escritura que motiva la presente. f) Los derivados de la conservación del inmueble hipotecado, así como del seguro de daños del mismo. g) Los gastos extrajudiciales derivados del incumplimiento por el prestatario de su obligación de pago, sin perjuicio de las costas judiciales que en su caso proceda. h) Los gastos suplidos previos producidos por la obtención de certificaciones y notas simples del Registro de la Propiedad. i) Los gastos de correo y envío derivados de esta operación.* ***6ª. INTERESES DE DEMORA.*** *En caso de demora y sin perjuicio del vencimiento anticipado previsto en la estipulación financiera 6ª. bis., el retraso en el pago a su vencimiento, en todo o en parte, de una cualquiera de las amortizaciones de capital devengará diariamente intereses de demora respecto de las cantidades impagadas al tipo resultante de* ***incrementar en seis puntos*** *porcentuales el tipo de interés nominal anual ordinario vigente en cada momento, durante todo el tiempo que dure la situación de impago. De igual forma, los intereses que no sean pagados a su vencimiento serán capitalizados a los solos efectos de devengar nuevos réditos calculados al tipo de interés de demora expresado en este mismo párrafo. Se entenderá constituido en mora el deudor por el mero hecho de dejar desatendida, en todo o en parte, una cualquiera de las amortizaciones por capital o intereses, a sus respectivos vencimientos, sin necesidad de aviso previo ni requerimiento especial alguno y aún cuando dichas demoras fueran consentidas por la propia Entidad acreedora. No se podrán devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora sobre la misma cantidad impagada. Los intereses ordinarios dejarán de devengarse respecto de las cantidades impagadas, una vez producida la mora. Los intereses de demora se liquidarán en la fecha en que se satisfagan o, en su caso, cuando se produzca el vencimiento natural o anticipado del préstamo.* ***6ª. bis. RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LA ENTIDAD DE CRÉDITO.*** *La Caja podrá declarar vencida anticipadamente la obligación y exigir el inmediato pago de cuanto se le adeude por capital e intereses, incluso de demora, por cualquiera de los procedimientos indicados en las siguientes estipulaciones no financieras 8ª y 9ª, perdiendo consecuentemente la parte prestataria el beneficio del plazo convenido para la devolución del préstamo, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias: a)* ***Si la parte deudora no abona a su vencimiento, en todo o en parte, alguna de las amortizaciones de capital o intereses*** *de conformidad con lo pactado en la escritura que motiva la presente. b) Si*

C.S.V. : 2110181210195CBF

la parte hipotecante no hiciese efectivas las obligaciones de pago que, en relación con cualquiera de las fincas hipotecadas, tengan preferencia legal de cobro sobre el gravamen que aquí se constituye. c) Si se denegara o suspendiera la inscripción de la escritura que motiva la presente en el Registro de la Propiedad correspondiente respecto de todas o alguna de las fincas hipotecadas por causas imputables a la parte deudora o hipotecante; o, en el supuesto de que adoleciera de algún defecto subsanable, no se aviniera la parte deudora e hipotecante a subsanarlo dentro del plazo de los quince días siguientes a aquél en que sea requerida para ello. d) Si apareciera algún gravamen, carga o limitación no declarados en este instrumento de rango preferente a la hipoteca que aquí se constituye. Este supuesto sólo podrá ser ejercitado por la Caja dentro del año siguiente a la inscripción de la presente escritura. e) Si la parte hipotecante arrendase las fincas que se hipotecan concurriendo cualquiera de las siguientes circunstancias: 1) por renta anual que, capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un 50 por ciento más, no cubra la responsabilidad total asegurada, como señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de enero de 1.986. 2) con prórroga forzosa. 3) por plazo superior a cinco años. 4) sin incluir en el contrato de arrendamiento cláusula válida de estabilización anual de las usuales en el tráfico; ello sin perjuicio de que la acreedora se reserva el derecho que le asiste a instar la purga de los derechos posteriores al gravamen o la acción de devastación que autoriza el artículo 219-2º del Reglamento Hipotecario. f) Si el principal del préstamo no se aplica al destino que se señala en la estipulación financiera 1ª. g) Si el prestatario deja transcurrir más de cinco meses entre la percepción de cada una de las distintas entregas a cuenta del capital del préstamo. h) Si antes de tres años a partir del día de hoy, no se acredita la terminación de las fincas hipotecadas mediante certificación librada por la dirección facultativa de la obra y visada por el Colegio Oficial correspondiente, así como la obtención de la correspondiente cédula de habitabilidad. ***B) ESTIPULACIONES NO FINANCIERAS.*** *1ª.FORMA DE PAGO. Los pagos correspondientes a este préstamo más las comisiones y los gastos de correo y envío se realizarán a través de la cuenta abierta en la Entidad acreedora que designe la parte deudora. A tales efectos, la parte prestataria faculta a la Caja para que produzca a cada vencimiento los correspondientes adeudos en la misma o en otra cualquiera abierta a su nombre si no hubiera saldo suficiente en la designada; y se compromete a mantenerla con saldo suficiente para dichos adeudos durante la vigencia de este contrato. Bancaja podrá compensar las sumas que el prestatario adeude a Bancaja, con cualquier posición acreedora que ostente frente a la misma, ya proceda de depósitos dinerarios a plazo o a la vista. A estos efectos, la Caja queda facultada para realizar las conversiones que sean necesarias, de moneda nacional a*

C.S.V. : 2110181210195CBF

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

divisa o de divisa a moneda nacional, al tipo de cambio vendedor o comprador, respectivamente. Salvo instrucciones concretas y específicas en contrario, el prestatario faculta a la Caja para que las entregas de cantidades que se efectúen a fin de reducir las deudas derivadas de las operaciones que el prestatario tenga con la Caja pueda imputarlas y atribuirlas a cualquiera de ellas o a otras obligaciones vencidas. 2ª.SUBROGACIÓN. a) En caso de transmisión de finca hipotecada con pacto de asunción por el adquirente de las obligaciones personales garantizadas con hipoteca sobre la finca que adquiere, y consecuente subrogación del adquirente, en la posición de deudor hipotecario, la Caja podrá o no, discrecionalmente, admitir la subrogación. Sin perjuicio de los requisitos exigidos en el apartado b) de esta misma cláusula, el consentimiento de la Caja a la asunción de deuda quedará acreditado por el hecho de girar recibo de cuota de amortización, o de intereses a nombre del adquirente, entendiéndose producida la subrogación en la fecha de inicio del período a que dicho recibo se refiera. Se excluye que el consentimiento de la Caja a la asunción de deuda pueda tácitamente deducirse de cualquier otro hecho, incluso de que los recibos girados a nombre del transmitente se carguen en cuenta de la que sea titular el adquirente. En caso de consentimiento a la subrogación, se conviene expresamente que el promotor será personalmente responsable, con carácter solidario con el adquirente subrogado, de los débitos que resultasen pendientes, en su caso, en la fecha en que produzca efecto la subrogación del adquirente frente a la Caja. b) En todo caso, para que se entienda prestado el consentimiento de la Caja a la asunción por el adquirente de las obligaciones personales garantizadas con hipoteca sobre la finca que adquiere, será requisito imprescindible que se cumplan las siguientes condiciones (1): 1.Que se aporte testimonio notarial de la escritura de compraventa de la que resulte su inscripción en el Registro de la Propiedad. 2.Que del contenido de la escritura resulte: La manifestación del comprador de conocer íntegramente la escritura que motiva la presente de préstamo hipotecario. Que el comprador asuma como único deudor personal las obligaciones garantizadas con hipoteca, con liberación del deudor originario, sin novación, subrogándose en la posición del deudor en el crédito hipotecario, con todos sus derechos y obligaciones. Que, caso de ser varios los compradores, incluso si son cónyuges, establezcan como solidarias sus obligaciones para con la Caja. Que el comprador o compradores señalen un único domicilio dentro del territorio nacional para oir toda clase de notificaciones y requerimientos. Si no se fija ninguno, se entenderá señalado como tal la vivienda hipotecada y sin efecto el señalado en la estipulación no financiera 8ª. Que el comprador o compradores autoricen a la Caja para obtener cuantas copias solicite de la escritura de compraventa con asunción de deuda, con carácter de primera copia y efectos ejecutivos. Que se faculte a la Caja y al vendedor para que éste reciba de aquélla la parte aun no entregada del préstamo concedido. Con la finalidad de evitar la negativa de la Caja a admitir subrogaciones de los compradores de las fincas hipotecadas o la rectificación de las escrituras de compraventa con subrogación, deberá observarse en éstas el cumplimiento de las condiciones que se indican. 3ª.GARANTÍA REAL DE LOS PRÉSTAMOS. Sin perjuicio de la responsabilidad personal, ilimitada y solidaria, en su caso, de la parte deudora, quedará constituida y concretada al final de la escritura que motiva la presente la garantía hipotecaria que, directamente, asegure las distintas obligaciones pecuniarias derivadas de este contrato. 4ª.EXTENSIÓN OBJETIVA. La hipoteca se extenderá a las accesiones, mejoras e indemnizaciones comprendidas en los artículos 109 y 110 de la Ley

C.S.V. : 2110181210195CBF

Hipotecaria y, por pacto expreso, a los objetos muebles, frutos y rentas mencionados en su artículo 111, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112 de la misma Ley. 5ª.CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO. La Caja podrá ceder el crédito o el contrato, total o parcialmente, a cualquier persona o entidad, sin consentimiento de la parte deudora y sin necesidad de notificarlo a la misma, quien renuncia al derecho que le concede el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, si bien en el supuesto de cesión del contrato, ésta no podrá engendrar merma de las garantías de la parte deudora. 6ª.OBLIGACIONES DEL HIPOTECANTE. 1) La parte hipotecante, durante la vida de este contrato y por lo que respecta a la(s) finca(s) hipotecada(s), se obliga a tener contratado un seguro de daños que cubra, al menos, los riesgos de incendio y ruina por valor igual o superior al fijado en la tasación efectuada para la concesión de este préstamo hipotecario, así como a satisfacer las primas correspondientes, consintiendo en que, si no lo hiciere, lo haga la Entidad acreedora por cuenta de la hipotecante y adeude el importe del recibo satisfecho en cualquier cuenta abierta a nombre de(l/los) obligado(s) al pago, sin perjuicio de lo dispuesto en la estipulación financiera 6ª. bis. Asimismo, se compromete a establecer en la póliza de seguro de daños una cláusula en virtud de la cual, en caso de siniestro, la Entidad aseguradora no pagará al asegurado cantidad alguna sin el previo consentimiento de la Entidad acreedora, la cual quedará subrogada en los derechos del asegurado con preferencia a cualquier otro beneficiario. En dicha cláusula también se dispondrá que la Entidad aseguradora se obliga a poner en conocimiento de la Caja acreedora la anulación, renovación, modificación y, en general, cualquier vicisitud afectante al seguro contratado. 2) Igualmente queda obligado a pagar dentro del período voluntario de recaudación, las contribuciones, impuestos y arbitrios que le correspondan por razón de la finca hipotecada, así como los gastos de comunidad del edificio en que se integra, pudiendo la Entidad acreedora hacer los pagos correspondientes por cuenta del hipotecante en los términos establecidos en el número primero de esta estipulación. 3) Si el hipotecante arrendase la finca hipotecada, deberá hacer constar en el contrato de arrendamiento la existencia de la hipoteca que se constituye en este instrumento. El hipotecante se compromete a no concertar el arriendo en circunstancias que puedan provocar el vencimiento anticipado del préstamo, de conformidad con lo pactado en la escritura que motiva la presente. 7ª.ADMINISTRACIÓN Y POSESIÓN INTERINA. Para todos los casos de reclamación judicial y, en general, cuando legalmente proceda, se concede a la Entidad acreedora el derecho de pedir la administración y posesión interina de los bienes hipotecados, con facultad de cobrar las rentas vencidas y las que fueren venciendo. 8ª.EJERCICIO DE ACCIONES Y PRESUPUESTOS PROCESALES. 1. La Caja, para reclamar lo que se le adeude, podrá acudir a la acción personal contra la parte deudora o a la acción real hipotecaria por cualquiera de los procedimientos admitidos en

C.S.V. : 2110181210195CBF

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en la estipulación siguiente. La acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V. 2. A tales efectos, la parte deudora e hipotecante fija como ***domicilio*** *para la práctica de requerimientos y notificaciones el de* ***Edificio Puerta Aljarafe, Parque Aljarafe, s/n, de Tomares, Sevilla,*** *y, como precio para su subasta, se tasa(n) la(s) finca(s) hipotecada(s) en la cantidad determinada en el apartado correspondiente. 3. Si bien del presente préstamo resulta una deuda líquida desde el mismo momento de entrega de la cantidad prestada, ambas partes convienen a efectos procesales -sin que ello suponga alterar dicha liquidez ni la naturaleza real del préstamo y la consiguiente preferencia y prelación de cobro que en su caso proceda que, en caso de ejecución, la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por la Caja en la forma convenida por las partes en el presente contrato. 9ª.VENTA EXTRAJUDICIAL DE LA FINCA HIPOTECADA Para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada se pacta también que podrá procederse a la venta extrajudicial del bien o bienes hipotecados conforme a lo dispuesto en el artículo 1.858 del Código Civil, que se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. A tal efecto, las partes convienen: 1. Como precio para su subasta, se tasa(n) la(s) finca(s) hipotecada(s) en la cantidad determinada en el apartado correspondiente, a continuación de su descripción. 2. La parte deudora e hipotecante señala como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el indicado a tal efecto en la estipulación anterior. 3. La parte hipotecante designa a la Caja acreedora como mandataria suya para representarle en la venta de la finca. 4. Si bien del presente préstamo resulta una deuda líquida desde el mismo momento de entrega de la cantidad prestada, ambas partes convienen a efectos procesales -sin que ello suponga alterar dicha liquidez ni la naturaleza real del préstamo y la consiguiente preferencia y prelación de cobro que en su caso proceda que, en caso de venta extrajudicial, la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por la Caja en la forma convenida por las partes en el presente contrato.* ***10ª.APODERAMIENTO.*** *"ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L." confiere a la "Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja" poder especial para otorgar cualquier escritura aclaratoria o subsanatoria de la presente, con el fin de que la hipoteca aquí constituida quede inscrita en el Registro de la Propiedad competente.* ***CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.*** *En garantía del préstamo concedido, "ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.". constituye hipoteca a favor de la Caja sobre esta finca y cincuenta y siete más. a) Responsabilidad por principal y costas judiciales: Esta finca responderá por el* ***CAPITAL DEL PRÉSTAMO*** *que se le asigna y un* ***QUINCE POR CIENTO*** *del mismo para costas. b) Responsabilidad por intereses: Asimismo, responderá, además, de* ***un año*** *de intereses al tipo máximo del* ***CUATRO ENTEROS CON SEISCIENTAS TREINTA Y TRES MILÉSIMAS POR CIENTO*** *y de* ***dos años*** *al tipo máximo del* ***DIEZ ENTEROS CON SEISCIENTAS TREINTA Y TRES POR CIENTO*** *para cobertura, en su caso, de posibles intereses de demora, calculados en ambos supuestos sobre el principal respectivamente garantizado por cada finca. c) Responsabilidad por gastos: Igualmente, cada finca responderá de hasta un máximo equivalente al* ***DOS POR CIENTO*** *del principal respectivamente garantizado para cobertura, en su caso, de los gastos, impuestos y tributos devengados sobre la finca hipotecada y que hubieran sido satisfechos por la Entidad acreedora de conformidad con lo dispuesto en la estipulación*

C.S.V. : 2110181210195CBF

no financiera 6ª de la escritura que motiva la presente. ***RESPONDIENDO LA FINCA DE*** *[…], d) Precio para subasta: Esta finca se tasa para su subasta en* ***CIENTO SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTE EUROS*** *la cantidad que aparece reflejada en el cuadro que se incorpora. Las partes aceptan la escritura que motiva la presente en todos su extremos y, a los efectos legales oportunos, la Caja hace entrega a la parte deudora, en este acto, de un folleto que contiene las tarifas de comisiones y normas de valoración aplicables a la operación concertada.* ***ACTA DE INSCRIPCION:*** *En su virtud inscribo a favor de* ***CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE, "BANCAJA",*** *el derecho de hipoteca sobre la finca de este número, en los términos expresados,* ***con el pacto expreso sobre vencimiento anticipado por impago de cuota de amortización.***- *Así resulta de la escritura autorizada por el Notario de CARMONA, DON JOSÉ MARÍA FLORIT DE CARRANZA, el dieciocho de Junio del año dos mil siete, protocolo número 673/2.007, que subsanada por otra escritura otorgada ante el mismo Notario pero con residencia en Sevilla, el día diez de septiembre de dos mil ocho, ha sido presentada a las once horas y cuarenta y nueve minutos del día diecisiete de Julio del año dos mil ocho, según el asiento 1131 del Diario 139.- Autoliquidado del Impuesto y archivada la carta de pago.- Jerez De La Frontera a siete de Octubre del año dos mil ocho.".-*

INSCRIPCIÓN 4ª -AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN-:

"URBANA: 41.- Vivienda descrita en las inscripciones 1ª y 3ª. REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA. ***CARGAS.-*** *Gravada por procedencia con las afecciones y con las servidumbres recíprocas relacionadas en la inscripción 1ª y particularmente con la hipoteca de la inscripción 2ª y la afección al margen de la misma.- TITULAR REGISTRAL: La Entidad ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., es titular de esta finca por título de división horizontal y rectificación de la misma, según las inscripciones 1ª y 3ª. Por la escritura que motiva la presente SE AMPLIA la hipoteca que consta de la inscripción 2ª de esta finca, en la cantidad de veintiséis mil cuatrocientos cuarenta y cinco euros con treinta y seis céntimos de principal y se MODIFICA la citada hipoteca en los términos que constan de la inscripción extensa que se dirá.- Esta finca, después de las citadas ampliación y modificación de hipoteca, queda RESPONDIENDO de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS de principal, SIETE MIL CIENTO CINCUENTA EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS de intereses ordinarios,* ***TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTITRES EUROS CON OCHO CÉNTIMOS*** *de intereses de demora,* ***VEINTITRES MIL CIENTO CINCUENTA Y UN EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS*** *para costas judiciales y* ***TRES MIL OCHENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS*** *para gastos; con un valor de subasta en cuanto a esta finca de CIENTO NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS, con las demás*

C.S.V. : 2110181210195CBF

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

estipulaciones expresadas en la inscripción extensa que se dirá.- En su virtud inscribo a favor de **CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE, "BANCAJA"**, el derecho de ampliación de hipoteca y novación modificativa sobre la finca de este número, en los términos expresados.- Así resulta de la escritura autorizada por el Notario de SEVILLA, DON JOSÉ MARÍA FLORIT DE CARRANZA, el doce de Agosto del año dos mil diez, protocolo número 1728/2.010, **y de la inscripción extensa, que es la 4ª de la finca 43319, al folio 53 del tomo 1774**. Jerez De La Frontera a once de Octubre del año dos mil diez.".-

INSCRIPCIÓN EXTENSA DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN -4ª DE LA FINCA 43.319-:

"URBANA: 1.- Local descrito en las inscripciones 1ª y 3ª. REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA. **CARGAS.-** Gravada por procedencia con las afecciones y con las servidumbres recíprocas relacionadas en la inscripción 1ª y particularmente con la hipoteca de la inscripción 2ª y la afección al margen de la misma.- TITULAR REGISTRAL: La Entidad ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., es titular de esta finca por título de división horizontal y rectificación de la misma, según las inscripciones 1ª y 3ª. Por la escritura que motiva la presente por DON DAVID ESPADA LÓPEZ, […], con D.N.I. número 28.765.365 R, como apoderado solidario, de la mercantil "ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.", en virtud de poder conferido a su favor por la representación de la aludida Sociedad mediante escritura otorgada en Sevilla, el día 28 de Julio de 2.006, ante el Notario Don Antonio Ojeda Escobar, bajo el número 2852 de protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Sevilla, al tomo 3.516, folio 224, hoja número SE 35.070, inscripción 27ª, y doña y DOÑA MARTA DE LAS FLORES CRUZADO PICÓN, […], con D.N.I. número 28.931.663 D, en nombre y representación, como apoderada, de la entidad "CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE", mediante escritura otorgada en Valencia, el día 7 de Noviembre de 2.007, ante el Notario de dicha capital Don José Luis Pavía Sanz; inscrito en el Registro Mercantil de Castellón, al folio 161 del tomo 1.091, libro 655, hoja número CS 2.749, inscripción 992ª. **EXPONEN: PRIMERO.** Que por escritura otorgada ante don José María Florit de Carranza, en Carmona (Sevilla), el día 18 de Junio de 2.007, bajo el número 672 de Protocolo, la entidad "Atalaya Desarrollos Inmobiliarios, S.L.", declaró la obra nueva y división horizontal de un edificio sito en Jerez de la Frontera (Cádiz), calle Pizarro, número 19, denominado "Edificio Pizarro", que motivó la inscripción 8ª de la finca 42944 de esta Sección. Como consecuencia de dicha división horizontal, se constituyeron cincuenta y ocho elementos independientes, registrales impares de la 43319 a la 43433. **SEGUNDO.** Que ese mismo día, en Carmona, ante el mismo Notario, bajo el número 673 de Protocolo, la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, concedió a la "Atalaya Desarrollos Inmobiliarios, S.L." un préstamo hipotecario por importe de **DIEZ MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO EUROS** con los pactos y condiciones que constan en dicha escritura, donde se procedió a la distribución de la total responsabilidad hipotecaria entre las fincas resultantes anteriormente citadas, que motivó las inscripciones 2ª de dichas fincas. **TERCERO.** De conformidad con lo establecido en la estipulación financiera primera de la señalada escritura de préstamo hipotecario antes citada: **"1ª. CAPITAL DEL PRÉSTAMO.** a) Importe de los préstamos. 1. La Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja (en lo sucesivo, "Bancaja" o "la Caja") concede a "ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.", que acepta,

C.S.V. : 2110181210195CBF

un préstamo, destinados a la construcción y posible adquisición de viviendas LIBRES, no acogidas al régimen de Protección Oficial. 2. El importe en junto de los varios préstamos concedidos asciende a **DIEZ MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO EUROS.** 3. El importe de cada uno de los préstamos y la concreta vivienda a cuya construcción y posible adquisición se destina, se especifica al final de esta escritura, al describir las viviendas hipotecadas. 4. En tanto no opere la subrogación en el adquirente, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 120 y 121 de la Ley Hipotecaria, los varios préstamos de los que en cada momento siga siendo deudor el aquí prestatario serán considerados como uno solo por el importe de la suma de todos ellos, como deuda indivisible, de modo que la Caja girará un sólo recibo, llevará una sola cuenta con el prestatario, no estará obligada a admitir pagos parciales y se considerarán causa de incumplimiento y, en su caso de vencimiento anticipado de todos los préstamos las que lo sean respecto de cualquiera de ellos. b) Forma de entrega del importe del préstamo. La parte prestataria reconoce deber la cantidad de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL EUROS que, representando el 38,50 por ciento de la total cantidad prestada y de cada uno de los préstamos, la Caja le va a entregar, en una o varias disposiciones, y a cuenta del principal del préstamo y de cada uno de ellos en cuanto al porcentaje indicado del importe respectivo, mediante uno o varios abonos en la cuenta número 20771103783100103581, abierta a su nombre en la propia Entidad acreedora, Oficina de Bancaja 1103, República Argentina (Sevilla). Dichas entregas serán efectuadas en la forma convenida entre ambas partes una vez que la entidad prestataria entregue a la entidad acreedora fotocopia de la prórroga o renovación de la licencia de la parcelación en la calle Pizarro, 19 de Jerez de la Frontera, requisito necesario para la plena validez e inscripción de las escrituras con número de protocolo precedentes y correlativos a ésta, y a esta misma. La cantidad ahora no entregada se hará efectiva en una o varias veces, según se vayan ejecutando las obras a cuya construcción se destina el préstamo, una vez haya quedado inscrita la presente escritura, sin otras cargas preferentes, en el Registro de la Propiedad correspondiente, y sin que, salvo justa causa, puedan transcurrir más de cinco meses entre cada una de las entregas. Salvo que Bancaja consienta la entrega de cantidad superior, el importe entregado a cuenta del préstamo asignado a cada finca hipotecada no podrá superar la cantidad resultante de sumar el 70% del valor de tasación del solar repercutido a la finca hipotecada (según la tasación efectuada para la concesión de este préstamo hipotecario), y el importe correspondiente al 90% del valor del coste de ejecución de las obras de la finca hipotecada, según la tasación por TINSA. Además, y también salvo que Bancaja consienta la entrega de cantidad superior, el importe entregado a cuenta del préstamo asignado a cada finca hipotecada tampoco podrá superar: El 85% del importe de la responsabilidad asignada

C.S.V. : 2110181210195CBF

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

como principal a la finca hipotecada, en tanto no se acredite a la Caja: a) La total terminación de la obra del edificio en el que se integran las fincas hipotecadas; lo que necesariamente deberá producirse dentro del plazo de dos años desde la fecha de esta escritura y acreditarse mediante certificación librada por la dirección facultativa de la obra y visada por el Colegio Oficial correspondiente. b) Que se haya procedido a la venta de la finca hipotecada mediante escritura pública en la que se haga constar la subrogación del adquirente de vivienda en el préstamo asignado a la misma. La parte deudora faculta irrevocablemente a la Caja para que las sucesivas entregas del capital prestado las abone directamente mediante el correspondiente ingreso en la cuenta que en la Caja tiene el deudor abierta y antes se ha referenciado. La parte deudora acepta desde ahora dichos ingresos a cuenta como modo de entrega real del capital del préstamo todavía no percibido, admitiendo, del mismo modo, las concretas imputaciones que en dicho justificante se puedan producir. La Caja podrá exigir a la parte deudora que firme en los resguardos de ingreso. Las entregas sucesivas, para su constancia en el Registro de la Propiedad, deberán figurar en acta notarial. Una sola acta podrá comprender varias entregas, e incluso todas ellas. El acta notarial podrá ser autorizada a instancia de ambas partes, o también a la sola instancia de la Caja. En este último caso, el acta incorporará testimonio notarial de los antes indicados resguardos de ingreso y acreditará que el fedatario tiene a la vista los extractos de la indicada cuenta y en ella figuran abonados los importes de las entregas reseñadas en el párrafo segundo de esta estipulación. Caso de que los resguardos de ingreso estuvieren firmados por la parte deudora, el Notario legitimará las firmas. El contenido del acta se notificará a continuación por el Notario autorizante a la parte deudora en el domicilio señalado para requerimientos y notificaciones en esta escritura. Sin perjuicio del régimen de entregas del capital del préstamo previsto en esta estipulación, Bancaja, previa notificación escrita al prestatario, podrá suspender la realización de nuevas entregas a cuenta del capital del préstamo, si tuviere conocimiento de haberse producido un deterioro o menoscabo en el patrimonio o solvencia del prestatario o de sus fiadores, o se minorasen las garantías ofrecidas para la concesión de la operación, o si cualquiera de los fiadores fuera declarado en concurso o presentase solicitud de concurso voluntario o fuese admitida a trámite la solicitud de su concurso necesario, o si concurre cualquiera de las causas de vencimiento anticipado previstas en este contrato. Asimismo, previa notificación escrita al prestatario, Bancaja podrá suspender la realización de nuevas entregas a cuenta del capital del préstamo, si tuviere conocimiento, por las tasaciones efectuadas por la sociedad de tasación anteriormente indicada, por las actas o informes emitidos por las Entidades de Control de Calidad de la Edificación u Organismos de Control Técnico (OCT´s) o por cualquier otro medio, de la existencia de reservas técnicas y/o vicios o defectos de la edificación que afecten a los elementos estructurales de las obras a cuya construcción se destina el préstamo. Salvo que Bancaja, voluntariamente, consienta la realización de nuevas entregas a cuenta del capital del préstamo, la suspensión se mantendrá en tanto no se acredite la subsanación de las reservas técnicas y vicios o defectos observados, mediante la presentación a la Caja del acta de cancelación de reservas técnicas o del informe emitido por el organismo correspondiente en el que se acredite la subsanación de los mismos." Entre dicho otorgamiento y a la fecha de la escritura que motiva la presente, se ha entregado, además, la cantidad de ***UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS***, por lo que el principal entregado a cuenta del préstamo asciende a



C.S.V. : 2110181210195CBF

CINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS *y el pendiente de entrega es de CINCO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS. Asimismo, a la fecha de otorgamiento no se ha producido ninguna amortización del capital prestado, por lo que el capital del préstamo pendiente de devolución asciende a CINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS.* ***CUARTO.*** *Que a la fecha de otorgamiento, con el número anterior de protocolo "ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L." ha procedido a formalizar la modificación de la obra nueva declarada y de la división horizontal efectuada, consistiendo, en esencia tal modificación, en lo pertinente a este otorgamiento, en la rectificación de descripción de algunas fincas de las configuradas inicialmente como elementos independientes, así como en la configuración de nuevos elementos independientes, como consta más extensamente en la inscripción 10ª de la finca 42944.* ***QUINTO.*** *Que no interesando a la parte deudora e hipotecante la percepción de parte del capital pendiente de percibir del préstamo referido en la parte expositiva, "ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L." ha solicitado de la Caja acreedora, que ha aceptado, la REDUCCIÓN DEL IMPORTE DEL PRÉSTAMO antes citado, conforme a lo establecido en el expositivo tercero, así como la CANCELACIÓN PARCIAL DE LA HIPOTECA constituida sobre la finca de este número y sobre las registrales 43321, 43323, 43325, 43329, 43331, 43333, 43335, 43337, 43339, 43341, 43343, 43345, 43347, 43349, 43351, 43353, 43355, 43359, 43361, 43363, 43365, 43367, 43369, 43373, 43375, 43375, 43377, 43379, 43381, 43383, 43387, 43389, 43391, 43393, 43395, 43397, 43401, 43403, 43405, 43407, 43409, 43411, 43415, 43417, 43419, 43421, 43423, 43425, 43429, 43431, 43433. SEXTO. Como consecuencia de la modificación de la propiedad horizontal efectuada "ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L." ha solicitado de la Caja acreedora, que ha aceptado, la AMPLIACIÓN DE HIPOTECA sobre determinadas fincas ya existentes resultantes de la citada escritura de modificación de la obra nueva declarada y de la división horizontal, las cuales ya estaban hipotecadas y ahora se amplia su responsabilidad respectiva en la forma y por los importes que se dirán y que son las registrales 43327, 43357, 43371, 43385,* ***43399****, 43413, 43427. SÉPTIMO. Que, además, como consecuencia de la modificación de la propiedad horizontal efectuada mediante la creación de treinta nuevos elementos independientes, "ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L." ha solicitado de la Caja acreedora, que ha aceptado, la AMPLIACION DE HIPOTECA YA CONSTITUIDA sobre las fincas antes referidas, así como la CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA sobre las fincas creadas, que son las registrales pares de la 47662 a la 47720, ambas inclusive.* ***OCTAVO.*** *Que "ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. ha solicitado además de la Caja acreedora, que ha aceptado, la NOVACIÓN MODIFICATIVA del préstamo hipotecario reseñado. La presente novación modificativa devenga en favor de Bancaja una comisión por modificación del contrato de CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SIETE EUROS CON DOCE CÉNTIMOS, que se devenga y liquida a la fecha de*

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

otorgamiento, adeudándose en la cuenta número 2077 1103 3100103581 abierta a nombre de "ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L." en la propia Entidad acreedora, Oficina. **NOVENO.** Que en consecuencia, los comparecientes en el mismo concepto en que intervienen, O T O R G A N: I) **CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA POR REDUCCIÓN DEL IMPORTE DEL PRÉSTAMO. PRIMERO. REDUCCIÓN DEL IMPORTE DEL PRÉSTAMO.** "ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L." renuncia expresamente a percibir el importe de **SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS** del capital no recibido del préstamo inicialmente concedido referido en la presente escritura, según resulta de las operaciones de cancelación parcial de hipoteca, ampliación de préstamo hipotecario sobre determinadas fincas y constitución de préstamos hipotecarios, reseñados en la parte expositiva de la presente escritura. **SEGUNDO. CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA.** En consecuencia, ambas partes, según intervienen, reducen el importe del préstamo concedido en la escritura reseñada en la parte expositiva de la presente en la cantidad de SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS, de modo que el importe total de los préstamos concedidos tras la reducción anteriormente indicada queda fijado definitivamente en la cantidad de **DIEZ MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL SETENTA Y NUEVE EUROS CON TRECE CÉNTIMOS.** Como consecuencia de lo anterior, se reduce el préstamo asignado a las fincas antes mencionadas, por el importe que se dirá; y, correspondiendo la reducción del préstamo de dichas fincas, en su conjunto, al total capital del préstamo no entregado a la parte prestataria, Doña Marta de las Flores Cruzado Picón según interviene, y a solicitud de la parte deudora e hipotecante, cancela parcialmente la hipoteca sobre cada una delas fincas antes referidas. **II) SUSTITUCIÓN DE GARANTÍAS: CANCELACIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN DE HIPOTECA YA CONSTITUIDA Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. TERCERO. CONSENTIMIENTO EXPRESO DE LA ENTIDAD ACREEDORA Y CANCELACIÓN DE HIPOTECA.** Doña MARTA DE LAS FLORES CRUZADO PICÓN, según interviene por la entidad acreedora, presta consentimiento expreso a las modificaciones formalizadas sobre la declaración de obra nueva y división horizontal en virtud de la escritura autorizada por mí, en esta ciudad, en el día de hoy, bajo el número de protocolo anterior al de la presente, y consiente expresamente la cancelación parcial de la hipoteca constituida sobre las fincas referidas en el ANEXO I incorporado a la presente escritura, lo que lleva a efecto de la siguiente forma: Tal cancelación parcial obedece, en cuanto a las distintas responsabilidades hipotecarias consignadas, a que las mismas quedan sustituidas, a satisfacción de Bancaja, por las que se garantizan en virtud de la hipoteca que se amplia sobre determinadas fincas, así como las que se constituyen en los dispositivos siguientes sobre las fincas que más adelante se detallan, siendo las fincas que se constituyen de nueva creación. **CUARTO. AMPLIACIÓN DE HIPOTECA YA CONSTITUIDA.** Como consecuencia de la cancelación parcial de hipotecas formalizada en el dispositivo tercero precedente, "ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L." amplía la hipoteca ya constituida a favor de La Caja, sobre las fincas reseñadas en el ANEXO II incorporado a esta escritura, por el importe y con las responsabilidades hipotecarias para cada una de dichas fincas que consta en el expresado ANEXO II incorporado. **QUINTO. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.** Como consecuencia de la cancelación parcial de hipoteca formalizada en el dispositivo tercero precedente, y para garantizar, en cuanto al resto, el préstamo reseñado en el expositivo tercero, "ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.", representada en este acto en la forma dicha, constituye hipoteca a favor de la Caja sobre los nuevos elementos

C.S.V. : 2110181210195CBF

configurados como independientes, por los importes y con las responsabilidades hipotecarias que se dirán. "ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L." reconoce deber a la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, en concepto de préstamo dispuesto, que acepta, la cantidad de ***CINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS.*** *Sin embargo, y de acuerdo con las operaciones de cancelación parcial de hipoteca, ampliación de préstamo sobre determinadas fincas y constituciones de préstamo hipotecarios llevados a cabo a lo largo en el presente instrumento público, el límite máximo de disposición queda establecido en* ***DIEZ MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL SETENTA Y NUEVE EUROS CON TRECE CÉNTIMOS.*** *La hipoteca constituida o ampliada en esta escritura sobre las fincas descritas se regirá por sus normas naturales y por las siguientes estipulaciones:* ***1ª. EXTENSIÓN OBJETIVA.*** *La hipoteca se extenderá a las accesiones, mejoras e indemnizaciones comprendidas en los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y, por pacto expreso, a los objetos muebles, frutos y rentas mencionados en su artículo 111, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112 de la misma Ley.* ***2ª. CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.*** *La Caja podrá ceder el crédito o el contrato, total o parcialmente, a cualquier persona o entidad, sin consentimiento de la parte deudora y sin necesidad de notificarlo a la misma, si bien en el supuesto de cesión del contrato, ésta no podrá engendrar merma de las garantías de la parte deudora.* ***3ª. OBLIGACIONES DE LA PARTE HIPOTECANTE.*** *1) La parte hipotecante, durante la vida de este contrato y por lo que respecta a las fincas hipotecadas, se obliga a tener contratado un seguro de daños que cubra, al menos, los riesgos de incendio y ruina por valor igual o superior al fijado en la tasación efectuada para la formalización de esta operación, así como a satisfacer las primas correspondientes, consintiendo en que, si no lo hiciere, lo haga la Entidad acreedora por cuenta de la hipotecante y adeude el importe del recibo satisfecho en cualquier cuenta abierta a nombre de los obligados al pago, sin perjuicio de lo dispuesto en la estipulación financiera 6ª. bis de la escritura de concesión del préstamo hipotecario. Asimismo, se compromete a establecer en la póliza de seguro de daños una cláusula en virtud de la cual, en caso de siniestro, la Entidad aseguradora no pagará al asegurado cantidad alguna sin el previo consentimiento de la Entidad acreedora, la cual quedará subrogada en los derechos del asegurado con preferencia a cualquier otro beneficiario. En dicha cláusula también se dispondrá que la Entidad aseguradora se obliga a poner en conocimiento de la Caja acreedora la anulación, renovación, modificación y, en general, cualquier vicisitud afectante al seguro contratado. 2) Igualmente queda obligado a pagar dentro del período voluntario de recaudación, las contribuciones, impuestos y arbitrios que le correspondan por razón de la finca hipotecada, así como los gastos de comunidad del edificio en que se integra, pudiendo la Entidad acreedora hacer los pagos correspondientes por cuenta del hipotecante en los términos establecidos en el número*

C.S.V. : 2110181210195CBF

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles ..., La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

primero de esta estipulación. 3) Si el hipotecante arrendase la finca hipotecada, deberá hacer constar en el contrato de arrendamiento la existencia de la hipoteca que se constituye en este instrumento. El hipotecante se compromete a no concertar el arriendo en circunstancias que puedan provocar el vencimiento anticipado del préstamo, de conformidad con lo pactado en la escritura de concesión del préstamo hipotecario reseñada en el expositivo primero. ***4ª. ADMINISTRACIÓN Y POSESIÓN INTERINA.*** *Para todos los casos de reclamación judicial y, en general, cuando legalmente proceda, se concede a la Entidad acreedora el derecho de pedir la administración y posesión interina de los bienes hipotecados, con facultad de cobrar las rentas vencidas y las que fueren venciendo.* ***5ª. EJERCICIO DE ACCIONES Y PRESUPUESTOS PROCESALES.*** *1. La Caja, para reclamar lo que se le adeude, podrá acudir a la acción personal contra la parte deudora o a la acción real hipotecaria por cualquiera de los procedimientos admitidos en Derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en la estipulación siguiente. La acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V. 2. A tales efectos, la parte deudora e hipotecante fija como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones en* ***Tomares (Sevilla), Edificio Puerta Aljarafe, Parque Aljarafe, sin número*** *y, como precio para su subasta, se tasa cada una de las fincas hipotecadas descritas en la exposición de esta escritura en la cantidad* ***de DOCE MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA EUROS,****. 3. Si bien del préstamo garantizado ha resultado una deuda líquida desde el mismo momento de entrega de la cantidad prestada, ambas partes convienen a efectos procesales sin que ello suponga alterar dicha liquidez ni la naturaleza real del préstamo y la consiguiente preferencia y prelación de cobro que en su caso proceda que, en caso de ejecución, la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por la Caja en la forma convenida por las partes en la escritura de concesión del préstamo que se garantiza.* ***6ª. VENTA EXTRAJUDICIAL DE LA FINCA HIPOTECADA.*** *Para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada se pacta también que podrá procederse a la venta extrajudicial del bien o bienes hipotecados conforme a lo dispuesto en el artículo 1.858 del Código Civil, que se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. A tal efecto, las partes convienen: 1. Como precio para su subasta, se tasa la finca hipotecada en la misma cantidad señalada en el apartado 2 de la estipulación precedente. 2. La parte deudora e hipotecante señala como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el indicado a tal efecto en la estipulación anterior. 3. La parte hipotecante designa a la Caja acreedora como mandataria suya para representarle en la venta de la fincas. 4. Si bien del préstamo garantizado ha resultado una deuda líquida desde el mismo momento de entrega de la cantidad prestada, ambas partes convienen a efectos procesales sin que ello suponga alterar dicha liquidez ni la naturaleza real del préstamo y la consiguiente preferencia y prelación de cobro que en su caso proceda que, en caso de venta extrajudicial, la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por la Caja en la forma convenida por las partes en la escritura de concesión del préstamo que se garantiza. 5. Tras las modificaciones formalizadas en la presente escritura, para su constancia en el Registro de la Propiedad competente, la parte prestataria reconoce deber a Bancaja la cantidad de CINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS que representa el 49,11 por ciento de la total cantidad*



prestada y de cada uno de los préstamos. **SEXTO.** No obstante todo lo anterior, subsiste en su integridad la hipoteca que se modifica por la presente, **III) NOVACIÓN MODIFICATIVA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO: SÉPTIMO.** Se modifican las condiciones del tipo de interés del préstamo hipotecario reseñado en el expositivo tercero; lo que determina la modificación de la cuota de amortización, así como de la tabla de pagos y tipo de interés anual equivalente; lo cual, a partir del día de hoy, queda sujeto a los siguientes pactos: **1°. INTERESES. INTERESES ORDINARIOS: TIPO DE INTERÉS INICIAL.** a) El capital del préstamo pendiente de devolución devengará diariamente intereses a favor de la Caja acreedora al tipo nominal anual del CUATRO por ciento. Dicho tipo permanecerá vigente hasta el día 18 de Septiembre de 2.010, en el que se producirá la primera revisión del tipo de interés; pero sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.A) de la cláusula 3. SUBROGACIONES DE ADQUIRENTES DE LAS FINCAS HIPOTECADAS de la estipulación financiera segunda. b) El inicio del devengo de intereses se producirá con carácter retroactivo, desde el día 18 de Junio de 2.010. c) Cuando sea preciso convertir el tipo de interés nominal anual en un tipo de interés nominal diario para efectuar el cálculo de los intereses devengados durante períodos inferiores a un año, se considerará que el año tiene 360 días. **INTERESES ORDINARIOS: TIPO DE INTERÉS VARIABLE. PRÉSTAMO AL PROMOTOR DURANTE EL PERIODO DE CARENCIA INTERESES ORDINARIOS:** A) **EURIBOR A TRES MESES.** El tipo de interés variable aplicable al promotor durante el período de carencia se ajustará a las siguientes reglas: 1. Definición del tipo de interés aplicable. A partir del día señalado en el párrafo a) del anterior apartado TIPO DE INTERES INICIAL para la primera revisión del tipo de interés y hasta la finalización del período de carencia, se aplicará por períodos sucesivos de tres meses, que se denominarán períodos de interés, el tipo de interés nominal anual resultante de sumar el tipo de interés de referencia y el margen o diferencial de dos puntos. Si la finalización del período de carencia no coincide con la finalización de un período de interés, la finalización del período de carencia determinará la finalización del período de interés en curso en tal momento, aunque la duración de dicho período resulte inferior. 2. Identificación y ajuste del tipo de interés o índice de referencia. a) Índice de referencia: El índice de referencia es el Euríbor a tres meses. Dicho índice se define como la media simple de los tipos de interés diarios a los que se han cotizado operaciones a plazo de tres meses en el mercado de depósitos interbancarios denominados en euros dentro de la Zona de la UME por un grupo representativo de Entidades de Crédito, excluyendo el 15% más alto y el 15% más bajo de todas las cotizaciones recogidas. Es calculado por BRIDGE TELERATE a las 11:00 a.m. hora de Europa Central (CET), e inmediatamente después dará una difusión adecuada al mismo mediante la inserción en la página 248. El tipo Euríbor indicado tiene fecha valor correspondiente al segundo día hábil siguiente al de cálculo y difusión. b) A los efectos del cálculo del tipo de

C.S.V. : 2110181210195CBF

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

interés nominal anual aplicable a cada uno de los períodos de interés, el valor del índice que se tomará será el que resulte de la media simple de los siete últimos tipos publicados como Euríbor a tres meses, correspondientes por fecha valor a los días anteriores al del inicio de cada período de interés, excluyendo para el cálculo dos de los siete valores que se hayan tomado y que se correspondan con el mayor y el menor de entre ellos. En dicho índice de referencia no se efectuará ningún ajuste o conversión para el cálculo del tipo de interés nominal anual aplicable. En caso de no publicarse dichos tipos durante los tres meses anteriores al día en que se inicia el nuevo período de interés, se aplicará el tipo de interés sustitutivo que más adelante se define. 3. Tipo de interés sustitutivo. Si por cualquier causa dejase de publicarse el índice de referencia aplicable se aplicará el tipo de interés sustitutivo, que será el tipo de interés nominal anual obtenido de conformidad con las siguientes reglas: a) Como índice de referencia se aplicará el **tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedidos por el conjunto de las entidades de crédito**. Dicho índice se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes a que se refiere el índice por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario. Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos, cajas de ahorro y sociedades de crédito hipotecario. El citado índice es calculado por el Banco de España, quien dará una difusión adecuada al mismo que, en todo caso, se publicará mensualmente en el Boletín Oficial del Estado. b) A los efectos del cálculo del tipo de interés nominal anual sustitutivo, el índice de referencia que se utilizará es el del tercer mes inmediato anterior a aquél en que corresponda la aplicación de un nuevo tipo de interés. En dicho índice de referencia se efectuará un ajuste o conversión mediante la aplicación de la siguiente fórmula: TRA=[[(TR comisiones/n)/100 + 1] (1/FL) 1] 100 FL Siendo: TRA=Tipo de referencia ajustado que se utilizará para la determinación del tipo de interés nominal anual aplicable; TR=Tipo de referencia antes de efectuar el ajuste; n=número de años de la operación; FL=Frecuencia de liquidación. c) El tipo de interés nominal anual sustitutivo será el resultante de sumar el tipo de interés de referencia **y el margen o diferencial de 0,25 puntos**. d) Si dejasen de publicarse los dos tipos de interés de referencia antes indicados, el tipo de interés aplicable a cada uno de los períodos siguientes sería el vigente en el momento de la no publicación. 4. Comunicación a la parte prestataria del tipo de interés aplicable. La Caja comunicará por escrito el tipo de interés aplicable dentro de los quince días naturales siguientes al del inicio de cada período de interés, con expresión de los datos utilizados para el cálculo del mismo. Transcurrido el plazo de 15 días naturales desde la recepción de la comunicación por el prestatario sin haber recibido contestación, se entenderá que por éste se ha aceptado tácitamente el tipo de interés comunicado por la Caja. El deudor se somete desde ahora al cálculo que efectúe la Caja, salvo manifiesto error material en cuyo caso una vez subsanado, se aplicará el tipo de interés resultante con efectos retroactivos a la fecha de inicio del período de interés en que corresponda su aplicación. En el supuesto de que el tipo de interés calculado por la Caja con base en los criterios establecidos en este contrato fuera rechazado por el prestatario por causas ajenas al puro

C.S.V. : 2110181210195CBF

error material el contrato quedará resuelto inmediatamente y el prestatario deberá proceder a la cancelación total del préstamo, así como al pago, según corresponda, de la compensación por desistimiento o comisión por cancelación anticipada previstas, en un plazo que no excederá de 45 días desde la finalización del anterior período de interés en que el tipo de interés hubiere sido aceptado, siendo aplicable hasta la cancelación el tipo de interés de aquel período y el tipo de interés de demora si excediere de dicho plazo. B) PRÉSTAMO AL PROMOTOR TRAS EL PERIODO DE CARENCIA Y PRÉSTAMO AL ADQUIRENTE DE FINCA HIPOTECADA SUBROGADO. 1. Definición del tipo de interés aplicable. El tipo de interés variable aplicable al promotor después del período de carencia y el aplicable al adquirente de finca hipotecada subrogado en el préstamo será, por períodos sucesivos de tres meses para el promotor; y de doce meses para los adquirentes subrogados, que se denominarán períodos de interés, el tipo de interés nominal anual resultante de sumar el tipo de interés de referencia y el margen o diferencial de ***dos puntos*** *para el promotor; y de* ***0'80 puntos para el adquirente subrogado.*** *Los períodos de interés se contarán, para el promotor, desde la finalización del período de carencia, y para el adquirente de finca hipotecada subrogado en el préstamo, desde el vencimiento inmediato anterior a la fecha de subrogación. 2) Identificación y ajuste del tipo de interés o índice de referencia. a) Índice de referencia:* ***El índice de referencia es la referencia interbancaria a un año (Euríbor).*** *Dicho índice se define como la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación. El citado índice es calculado por el Banco de España, quien dará una difusión adecuada al mismo que, en todo caso, se publicará mensualmente en el Boletín Oficial del Estado. b) A los efectos del cálculo del tipo de interés nominal anual aplicable a cada uno de los períodos de interés, el índice de referencia que se utilizará es el del segundo mes anterior a aquél en que corresponda la aplicación de un nuevo tipo de interés. En dicho índice de referencia no se efectuará ningún ajuste o conversión para el cálculo del tipo de interés nominal anual aplicable. 3. Tipo de interés sustitutivo. Si por cualquier causa dejase de publicarse el índice de referencia aplicable se aplicará el tipo de interés sustitutivo, que será el tipo de interés nominal anual obtenido de conformidad con las siguientes reglas:* ***a) Como índice de referencia se aplicará el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedidos por el conjunto de las entidades de crédito.*** *Dicho índice se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre,*

C.S.V. : 2110181210195CBF

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes a que se refiere el índice por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario. Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos, cajas de ahorro y sociedades de crédito hipotecario. El citado índice es calculado por el Banco de España, quien dará una difusión adecuada al mismo que, en todo caso, se publicará mensualmente en el Boletín Oficial del Estado. b) A los efectos del cálculo del tipo de interés nominal anual sustitutivo, el índice de referencia que se utilizará es el del tercer mes inmediato anterior a aquél en que corresponda la aplicación de un nuevo tipo de interés. En dicho índice de referencia se efectuará un ajuste o conversión mediante la aplicación de la siguiente fórmula: TRA=[[(TR comisiones/n)/100 + 1] (1/FL) 1] 100 FL Siendo: TRA=Tipo de referencia ajustado que se utilizará para la determinación del tipo de interés nominal anual aplicable; TR=Tipo de referencia antes de efectuar el ajuste; n=número de años de la operación; FL=Frecuencia de liquidación. c) El tipo de interés nominal anual sustitutivo será el resultante de sumar el tipo de interés de referencia y el margen o diferencial de 0,25 puntos. d) Si dejasen de publicarse los dos tipos de interés de referencia antes indicados, el tipo de interés aplicable a cada uno de los períodos siguientes sería el vigente en el momento de la no publicación. 4. Comunicación al prestatario del tipo de interés aplicable. Las revisiones del tipo de interés se comunicarán por escrito a la parte prestataria con una antelación mínima de quince días respecto de la fecha de su aplicación, conforme a las normas aplicadas y criterios del Banco de España al momento de aplicación del nuevo tipo. A dicha comunicación las partes contratantes reconocen expresamente plena virtualidad jurídica sustantiva y probatoria, asumiendo sus consecuencias en orden a la aplicabilidad de las variaciones correspondientes de los tipos de interés. La parte deudora, asimismo, podrá tomar conocimiento y obtener la información pertinente del nuevo tipo de interés en el domicilio de la Entidad prestamista o en cualquiera de sus Oficinas mediante entrega, si así lo solicitare, de nota escrita y sellada comprensiva de dicha información, pudiendo la Caja exigir la firma del duplicado. Si la parte prestataria no aceptase este nuevo tipo de interés deberá a su vez, inexcusablemente, antes del día en que se inicie un nuevo período de interés, notificar a la Caja por cualquier modo fehaciente el rechazo del nuevo tipo de interés comunicado en la forma antes determinada. En tal caso, dispondrá del plazo de un mes para reembolsar la totalidad del préstamo, período que se liquidará al último tipo aplicado, así como, según corresponda, la compensación por desistimiento o comisión por cancelación anticipada previstas. Una vez transcurrido dicho plazo, si no se hubiese cancelado el préstamo, la Caja podrá darlo por vencido y reclamar judicialmente el capital, intereses y demás responsabilidades accesorias que acredite, independientemente de las demás causas generales de vencimiento anticipado previstas. Se conviene expresamente que si la parte prestataria no comunicare a la Caja, en el tiempo y forma indicados, su decisión al respecto, se entenderá que acepta el tipo de interés comunicado por la Entidad acreedora por todo el período en que éste deba permanecer vigente según lo convenido anteriormente. ***INTERESES DE DEMORA*** *En caso de demora y sin perjuicio del vencimiento anticipado previsto, el retraso en el pago a su vencimiento, en todo o en parte, de una cualquiera de las amortizaciones de capital devengará diariamente intereses de demora respecto de las cantidades impagadas al tipo resultante de incrementar en* ***SEIS PUNTOS PORCENTUALES*** *el tipo de interés*

C.S.V. : 2110181210195CBF

*nominal anual ordinario vigente en cada momento, durante todo el tiempo que dure la situación de impago. De igual forma, los intereses que no sean pagados a su vencimiento serán capitalizados a los solos efectos de devengar nuevos réditos calculados al tipo de interés de demora expresado en este mismo párrafo. Se entenderá constituido en mora el deudor por el mero hecho de dejar desatendida, en todo o en parte, una cualquiera de las amortizaciones por capital o intereses, a sus respectivos vencimientos, sin necesidad de aviso previo ni requerimiento especial alguno y aún cuando dichas demoras fueran consentidas por la propia Entidad acreedora. No se podrán devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora sobre la misma cantidad impagada. Los intereses ordinarios dejarán de devengarse respecto de las cantidades impagadas, una vez producida la mora. Los intereses de demora se liquidarán en la fecha en que se satisfagan o, en su caso, cuando se produzca el vencimiento natural o anticipado del préstamo. La fórmula utilizada para el cálculo de los intereses de demora devengados por cada cuota vencida e impagada es: "IA=Ci1 t1/36.500 + Ci2 t2/36.500 + . Cin tn/36.500, siendo IA= importe absoluto de los intereses de demora devengados al tipo de interés nominal contractual de demora; C= cantidades vencidas e impagadas; i1, i2 . in= interés nominal anual de demora del período de interés correspondiente, expresado en tanto por ciento; t1, t2 . tn= Número de días naturales del período de interés correspondiente que se comprenden en el período de liquidación". **2º. AMORTIZACIÓN.** 1) La duración del presente préstamo será hasta el **dieciocho de Junio de dos mil cuarenta y cinco.** 2) Se pacta expresamente por los comparecientes, con efectos retroactivos al día 18 de Junio de 2.010, que hasta el vencimiento del día 18 de Marzo de 2.012, inclusive, será periodo de carencia, en el que no será exigible amortización alguna a cuenta del capital del préstamo y solamente se pagarán intereses vencidos sobre el capital pendiente de devolución, en las fechas a continuación indicadas para los vencimientos de las cuotas constantes. Una vez superado el período de carencia, la amortización del préstamo se realizará por el sistema de cuota constante, comprensiva de capital e intereses, que se recalculará en cada período de interés sucesivo en función del capital pendiente de amortización al inicio del período y del tipo nominal anual de interés que resulte aplicable; debiendo efectuarse la devolución del capital con sus intereses mediante el pago de ciento treinta y dos cuotas trimestrales para el promotor, con vencimientos los días 18 de los meses de Junio, Septiembre, Diciembre y Marzo de cada año; debiendo efectuarse el pago de la primera y última de las mismas los días 18 de Junio de 2.012 y 18 de Junio de 2.045, respectivamente. La fórmula utilizada para el cálculo del importe de las cuotas comprensivas de capital e intereses es la siguiente: q=(Pjm/12)/[1 (1+jm/12) n/m]. Siendo: q = importe de la cuota; P = capital pendiente de amortización; n = plazo pendiente, en meses; m = periodicidad de la liquidación, en meses; j = tipo de interés*

C.S.V. : 2110181210195CBF

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

nominal anual aplicable. ***3) SUBROGACIONES DE ADQUIRENTES DE LAS FINCAS HIPOTECADAS.*** *3.A) Producida la subrogación del adquirente de finca hipotecada en el préstamo asignado a la misma, se modificará el tipo de interés vigente en el momento en que se produzca la subrogación, aplicándose a partir de la fecha de la subrogación, el tipo de interés variable regulado en el epígrafe B)* ***PRÉSTAMO AL PROMOTOR TRAS EL PERIODO DE CARENCIA Y PRÉSTAMO AL ADQUIRENTE DE FINCA HIPOTECADA SUBROGADO del apartado INTERESES ORDINARIOS:*** *TIPO DE INTERÉS VARIABLE de la estipulación financiera primera, con las particularidades establecidas en el mismo respecto del cómputo de los períodos de interés en relación con el adquirente subrogado. 3.B) La subrogación del adquirente de finca hipotecada en el préstamo asignado a la misma que se produzca dentro del período de carencia, además de los efectos señalados en el apartado 3.A) precedente, producirá los siguientes: 3.B.1) Finalización del período de carencia con efectos retroactivos al vencimiento inmediato anterior a la fecha de subrogación, quedando el subrogado obligado a efectuar el pago de la primera amortización en el vencimiento inmediato posterior. 3.B.2) Modificación del plazo del préstamo, que será de treinta y tres años, contados también desde el vencimiento inmediato anterior a la fecha de subrogación. 3.C) A salvo lo dispuesto en los apartados 3.A) y 3.B) precedentes, la subrogación del adquirente de finca hipotecada en el préstamo asignado a la misma, no alterará el resto de condiciones del préstamo que se establecen en esta escritura. No obstante lo señalado precedentemente, el comprador de finca hipotecada, podrá optar en la escritura por la que subrogue en el préstamo asignado a la finca adquirida, por modificar la fecha de pago de las cuotas de capital e intereses, así como la periodicidad de pago las mismas. En el supuesto de que se modifique la fecha de pago y/o la periodicidad de las cuotas de capital e intereses se entenderá, a los efectos previstos en los apartados 3.B.1 y 3.B.2. precedentes y del apartado B. PRÉSTAMO AL PROMOTOR TRAS EL PERIODO DE CARENCIA Y PRÉSTAMO AL ADQUIRENTE DE FINCA HIPOTECADA SUBROGADA del apartado INTERESES ORDINARIOS: TIPO DE INTERÉS VARIABLE de la estipulación financiera primera, que el vencimiento inmediato anterior a la fecha de subrogación es el día anterior en uno o tres meses a aquél en que deba efectuarse el primer pago, según que la periodicidad de pago elegida por el comprador sea mensual o trimestral, respectivamente. 4) Para el ejercicio de la facultad de reembolso anticipado del préstamo se establecen las siguientes condiciones: La parte prestataria podrá ejercitar la facultad de reembolso anticipado del capital del préstamo, total o parcial, en cualquier momento. El reembolso anticipado total deberá comprender, además del capital, los intereses devengados hasta ese momento que estén pendientes de pago. En los casos de reembolso anticipado, la parte deudora vendrá obligada a satisfacer, además, la compensación por desistimiento o comisión por cancelación o amortización anticipada exigibles conforme a los pactos actualmente vigentes sobre este extremo, que no se modifican por la presente. En el supuesto de reembolso anticipado parcial, éste no podrá ser inferior a la vigésima parte del capital concedido. Efectuado el reembolso anticipado parcial, se fijará nueva cuota para el capital pendiente y las cantidades reembolsadas anticipadamente no devengarán interés a partir del día correspondiente a la entrega. No obstante, el prestatario podrá, al tiempo de efectuar el pago, optar por: a) Mantener la cuota vigente en el momento de efectuarse el reembolso anticipado, con el consecuente acortamiento del plazo del préstamo; tomándose el plazo resultante como base para el recálculo de la cuota de cada período de interés sucesivo. b) Mantener el plazo del préstamo aplicando el reembolso anticipado a las*

C.S.V. : 2110181210195CBF

amortizaciones de capital inmediatamente posteriores a la fecha de pago, por lo que durante los períodos correspondientes a los plazos adelantados sólo abonará los intereses que correspondan al capital pendiente de devolución. **3º. TABLA DE PAGOS Y TIPO DE INTERÉS ANUAL EQUIVALENTE.** La cuota total que, en función del capital entregado, corresponderá satisfacer al prestatario en cada uno de los vencimientos que se produzcan hasta la fecha de revisión del tipo de interés inicial se especifica en el cuadro de amortización referido a dicho período que se incorpora al presente contrato, como parte integrante del mismo. Al efectuarse cada revisión del tipo de interés, esa información se renovará mediante entrega al prestatario o remisión al mismo por correo ordinario de un nuevo cuadro de amortización referido al período en que el tipo revisado deba estar vigente. Asimismo se renovará al efectuarse sucesivas entregas de capital mediante la indicada entrega o remisión al prestatario de un nuevo cuadro de amortización actualizado al momento de efectuarse la correspondiente entrega de capital y referido al período en que el tipo entonces aplicable deba estar vigente. Asimismo, a efectos informativos, se especifica en nota anexa que se protocoliza en este documento el tipo de interés anual equivalente, que variará con las revisiones del tipo de interés. Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, se **CANCELA PARCIALMENTE Y SE MODIFICA** la hipoteca que motivó la inscripción 2ª de esta finca y de cincuenta fincas más, cancelándose en cuanto a esta finca en la cantidad de **VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CENTIMOS** de principal, quedando **RESPONDIENDO PARTICULARMENTE** la finca de esta número, tras la cancelación parcial y modificación expresadas, de una cantidad de **NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS** de principal, **CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON SIETE CÉNTIMOS** de intereses ordinarios, **DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS** de intereses de demora, **CATORCE MIL SETENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTISÉIS CÉNTIMOS** para costas judiciales y **MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS** para gastos; con un valor de subasta en cuanto a esta finca de **CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL CINCUENTA EUROS. IV) OTRAS ESTIPULACIONES: OCTAVO. NOVACIÓN MERAMENTE MODIFICATIVA.** En lo no expresamente modificado conservan su vigencia en todas sus partes la escritura de Préstamo hipotecario que modifica la presente. En su virtud inscribo a favor de **CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE, "BANCAJA"**, el derecho de cancelación parcial y novación modificativa sobre la finca de este número, en los términos expresados.- Así resulta de la escritura autorizada por el Notario de SEVILLA, DON JOSÉ MARÍA FLORIT DE CARRANZA, el doce de Agosto del año dos mil diez, protocolo número 1728/2.010, que ha sido presentada a las nueve horas del día trece de Agosto del año dos mil diez, según el asiento 567 del Diario 143.- Autoliquidado del

C.S.V. : 2110181210195CBF

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Impuesto y archivada la carta de pago.- Jerez De La Frontera a once de Octubre del año dos mil diez.".-

INSCRIPCIÓN 5ª -COMPRA, SUBROGACIÓN Y NOVACIÓN-:

"URBANA: Número 41.- Vivienda descrita en la inscripción 2ª.- CARGAS: Gravada por procedencia con las afecciones y servidumbres relacionadas en la 1º inscripción y particularmente con la hipoteca de la inscripción 2ª modificada por 4ª y las afecciones por autoliquidación según notas a las inscripciones 2ª, 3ª y 4ª.- SITUACION ARRENDATICIA.- Libre.- REFERENCIA CATASTRAL: no consta.- La entidad ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., con domicilio en Puerta Aljarafe, Parque Aljarafe, s/n, Tomares, Sevilla, con CIF numero B-41944513, inscrita en el registro Mercantil de Sevilla al tomo 2790, folio 141, inscripción 1ª, es titular de esta finca por división horizontal, según la inscripción 1ª, y representada por doña África Ramos Guerrero, […], DNI 45.079.939-P, en virtud del poder otorgado en Sevilla el 3 de Noviembre de 2010, ante el Notario don José María Florit de Carranza, que causo la inscripción 38ª en la hoja SE-35070, la VENDE, de por mitad y proindiviso, a Don FRANCISCO MANUEL PEÑA DÍAZ y Doña MARÍA DEL CARMEN TORO CABAÑAS, ambos mayores de edad, solteros, empleados de hostelería y vecinos de Chipiona, con domicilio en Avenida De La Laguna, número 19, portal 2, 3ºC, con D.N.I. 31.704.144-R y 48.809.129-R, por el precio de […],. b) Y el resto, por la cantidad a que asciende el préstamo hipotecario que en favor de la entidad acreedora antes citada grava esta finca a la fecha de otorgamiento, que asciende a CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS EUROS, que la parte compradora retiene para hacer frente a sus sucesivos vencimientos, y subrogándose solidariamente no solo en la responsabilidad hipotecaria, sino también en la obligación personal con ella garantizada, liberando con ello de toda responsabilidad al primitivo deudor, lo que se comunicará a la Entidad acreedora, a los efectos del artículo 118 de la Ley Hipotecaria; señalando como domicilio para cuantos requerimientos y notificaciones se derivan del préstamo, el de la finca adquirida; consintiendo que la entidad acreedora pueda solicitar primera, segunda y posteriores copias de esta escritura, con carácter ejecutivo, haciéndolo constar al pie de copia. Les advierto de la trascendencia de las manifestaciones realizadas respectos de los medios de pago realizados. c) Las cantidades entregadas por la compradora señaladas en la letra a), sumadas a la cantidad pendiente de amortizar en la que ésta se ha subrogado, hacen un total de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE EUROS, que supera en TRECE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UN EUROS Y TRES CÉNTIMOS el precio de la vivienda junto con su IVA. Esto es así porque la compradora ha satisfecho, posteriormente a la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 9/2011, el IVA de determinados ingresos al 8%, cuando debía haberlos satisfechos al 4%. Por ello, al otorgamiento, la parte vendedora entrega a la compradora un cheque por el importe del saldo a su favor. En cuanto al préstamo hipotecario en el que se subroga, la parte compradora hace constar: - Que conoce y acepta el contenido de la escritura del préstamo hipotecario en el que se subroga; así como su modificación posterior. - Los vencimientos de capital e intereses quedan domiciliados en una cuenta abierta a nombre de la subrogada en la entidad acreedora, número […].- El adquirente/subrogado se obliga a suscribir una póliza de seguro de riesgo de incendio de la finca hipotecada, por un importe equivalente a su valor y por el tiempo de duración de este préstamo, en cualquier compañía legalmente establecida, consintiendo el/los prestatario/s, si no lo hiciere/n, a que lo efectúe por su cuenta

C.S.V. : 2110181210195CBF

la Institución acreedora, consignándose en la póliza, en todo caso, la cláusula de la indemnización a la Caja de Ahorros, en caso de siniestro, hasta donde alcance para el reintegro de lo que en aquel momento se le adeude por razón del préstamo. - De conformidad con lo establecido en la escritura de constitución del préstamo hipotecario, y efectuada la subrogación en el mismo por parte del adquirente, este opta por modificar la fecha de pago de las cuotas de capital e intereses, así como la periodicidad de pago de las mismas. Se pacto un plazo de amortización de **TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS meses.** El tipo de interés nominal anual será la suma resultante de **añadir 0,80 puntos** al tipo de interés equivalente al **EURIBOR** (media aritmética simple de los valores diarios de los días de mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de deposito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación) que será el correspondiente a la fecha de cada revisión, revisable anualmente que tendrá lugar el primer día de cada periodo de revisión, hasta el vencimiento del préstamo. - Y que las comisiones pactadas en dicha escritura para los adquirentes son las siguientes: - Comisión por subrogación del deudor: 0,50%sobre la cantidad subrogada. - Comisión por cancelación anticipada: Sobre la cantidad cuyo pago se anticipe que, como mínimo, habrá de ser la vigésimas parte del capital concedido, la entidad acreedora no exigirá comisión alguna por reembolso anticipado, total o parcial. - Comisión por modificación de condiciones o garantías: 2,00%sobre el principal pendiente. - Comisión por reclamación de recibos impagados: 25,00 Euros por cada cuota impagada a su vencimiento, siendo el interés de demora el tipo resultante de incrementar en seis puntos porcentuales el tipo de interés nominal anual ordinario vigente en cada momento. **CUARTA.- NOVACION:** La parte prestataria/subrogada ha solicitado de la entidad **CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, hoy la entidad "BANKIA, S.A.", SOCIEDAD UNIPERSONAL"**, domiciliada en la calle Monte Esquinza, número 48, 28010-Madrid; con C.I.F. número A-14010342. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 11.883, folio 173, sección 8, hoja número M-186664, la cual confirió poder a la entidad "GRUPO BC DE ASESORIA HIPOTECARIA, S.L.", con domicilio en Madrid, calle San Bernardo, número 64; con C.I.F. número B-81207078; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.649, libro 0 de la Sección 8ª, folio 102, hoja M- 155.130, inscripción 1ª, mediante escritura otorgada en Madrid el 10 de Mayo de dos mil once ante don Ignacio Paz Ares Rodríguez, debidamente inscrita en el Registro Mercantil correspondiente, y esta a su vez, subapoderó a DON PABLO SILVA BRAVO, […], con D.N.I. número 27.294.091-Z para que en nombre y representación de "BANKIA, S.A. SOCIEDAD UNIPERSONAL", ejerza las facultades antes transcritas, con carácter solidario; en virtud de poder otorgado a su favor en Barcelona el 19 de Mayo de 0211 ante don Francisco Boisan

C.S.V. : 2110181210195CBF

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Benito, que se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 28.451, folio 52, hoja M- 155.130, inscripción 422ª, ha aceptado, modificación de determinadas condiciones del préstamo hipotecario. La subrogación del préstamo hipotecario devenga en favor de BANKIA, S.A.U. una comisión por subrogación del contrato de SEISCIENTOS SETENTA Y UN EUROS, que se devenga y liquida en la fecha de otorgamiento. La modificación del préstamo en el que se ha subrogado, la llevan a cabo en los siguientes términos: ***ESTIPULACIONES FINANCIERAS. 1ª. AMORTIZACIÓN.*** *Con carencia. La duración del presente préstamo será hasta el día* ***CINCO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CINCUENTA Y UNO.*** *Hasta el vencimiento del día CINCO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE, inclusive, no será exigible amortización alguna a cuenta del capital del préstamo y solamente se pagarán intereses vencidos sobre el capital pendiente de devolución, en las fechas a continuación indicadas para los vencimientos de las cuotas constantes. Una vez superado el período de carencia, la amortización del préstamo se realizará por el sistema de cuota constante, comprensiva de capital e intereses, que se recalculará en cada período de interés sucesivo en función del capital pendiente de amortización al inicio del período y del tipo nominal anual de interés que resulte aplicable; debiendo efectuarse la devolución del capital con sus intereses mediante el pago de 480 cuotas que deberán satisfacerse con la periodicidad que se indica en el apartado "Periodicidad de amortización" del cuadro de amortización que se incorpora al presente contrato, con vencimientos los días que se indican en el apartado "Día de pago" del cuadro de amortización, de "cada mes" de cada año (entendiéndose que si no hubiera dicho día en alguno de los meses indicados, el vencimiento tiene lugar el último día del mes); debiendo efectuarse el pago de la primera cuota el día CINCO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE y el pago de la última cuota el día del vencimiento del plazo del préstamo, fijado anteriormente. Para el ejercicio de la facultad de reembolso anticipado del préstamo se establecen las siguientes condiciones: - La parte prestataria podrá ejercitar la facultad de reembolso anticipado del capital del préstamo, total o parcial, en cualquier momento. El reembolso anticipado total deberá comprender, además del capital, los intereses devengados hasta ese momento que estén pendientes de pago. - En los casos de reembolso anticipado, la parte deudora vendrá obligada a satisfacer, además, lo siguiente: a) Si al tiempo de efectuarse el reembolso anticipado, la hipoteca recae sobre una vivienda y el prestatario es persona física, o si el prestatario es persona jurídica y tributa por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el Impuesto sobre Sociedades, la parte deudora vendrá obligada a satisfacer una compensación por desistimiento, que será la siguiente: a.1) Si la amortización anticipada se produce dentro de cinco años desde hoy, la compensación por desistimiento será del 0,5 por ciento , si el reembolso anticipado es total, o del 0 por ciento, si el reembolso anticipado es parcial, calculada en ambos supuestos sobre el capital amortizado anticipadamente. a.2) Si la amortización anticipada se produce una vez transcurridos cinco años desde el otorgamiento, la compensación por desistimiento será del 0,25 por ciento por ciento, si el reembolso anticipado es total, o del 0 por ciento, si el reembolso anticipado es parcial, calculada en ambos supuestos sobre el capital amortizado anticipadamente. a.3) No obstante, en el supuesto de subrogación de otra Entidad en la posición acreedora del préstamo hipotecario conforme a lo establecido en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, la compensación por desistimiento será del 0,5 por ciento sobre el capital amortizado anticipadamente si la amortización anticipada se produce dentro de cinco años desde el otorgamiento, o del 0,25 por*

C.S.V. : 2110181210195CBF

ciento sobre el capital amortizado anticipadamente si la amortización anticipada se produce en un momento posterior. b) En los demás supuestos, la parte deudora vendrá obligada a satisfacer la comisión por cancelación anticipada del 0,50 por ciento, si el reembolso anticipado es total, o la comisión por amortización anticipada del 0 por ciento, si el reembolso anticipado es parcial, calculada en ambos supuestos sobre el capital cancelado o amortizado anticipadamente. No obstante, en el supuesto de subrogación de otra Entidad en la posición acreedora del préstamo hipotecario conforme a lo establecido en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, la comisión por cancelación anticipada será del "0,5" por 100 sobre el capital cancelado anticipadamente. **2ª. COMISIONES.** 1. Comisión de apertura.- Sin perjuicio de la comisión pactada en la escritura de concesión del préstamo, la ampliación del mismo devengará por una sola vez, a favor de la Caja, una comisión de apertura de CERO EUROS, cuya liquidación y pago se realiza el día de hoy, adeudándose en la cuenta en la que se abona el importe de la ampliación del préstamo. 2. Otras comisiones y gastos.- Serán también a cargo del prestatario: a) La cantidad que haya de abonar el prestatario con ocasión del reembolso anticipado, conforme a lo dispuesto en la estipulación financiera 2ª. b) Los gastos de la operación mencionados en la siguiente estipulación financiera 5ª. c) Las siguientes comisiones, en los supuestos respectivos: - Cuando se constituya en mora la parte deudora, se devengará una comisión en concepto de reclamación de posiciones deudoras vencidas de TREINTA Y CINCO EUROS por cada una de las cuotas impagadas, en todo o en parte, que se liquidará al cobro de las mismas. - Si a propuesta del prestatario y previa aceptación por la Caja se produjera la modificación del contrato o de sus garantías, se devengará una comisión por modificación del dos por ciento sobre el capital pendiente de amortizar. No obstante, si la novación modificativa tuviese por objeto exclusivamente la ampliación del plazo del préstamo, la comisión por modificación del contrato será del 0,1 por ciento sobre el capital pendiente de amortizar. Asimismo, si a propuesta del prestatario y previa aceptación por la Entidad acreedora se produjese la subrogación por un tercero en la deuda pendiente del préstamo, se devengará por una sola vez una comisión por subrogación por cambio de deudor, a cargo del subrogado, del 1 por ciento sobre el importe del capital subrogado. **3ª. TABLA DE PAGOS Y TIPO DE INTERÉS ANUAL EQUIVALENTE.** La cuota total que corresponderá satisfacer al prestatario en cada uno de los vencimientos que se produzcan hasta la fecha de la primera revisión del tipo de interés inicial se especifica en el cuadro de amortización referido a dicho período que se incorpora al presente contrato, como parte integrante del mismo. Al efectuarse cada revisión del tipo de interés, esa información se renovará mediante entrega al prestatario o remisión al mismo por correo ordinario de un nuevo cuadro de amortización referido al período en que el tipo revisado deba estar vigente. Asimismo, a efectos

C.S.V. : 2110181210195CBF

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

informativos, se especifica en nota anexa que se protocoliza en este documento el tipo de interés anual equivalente, que variará con las revisiones del tipo de interés... ***5ª. INTERESES DE DEMORA.*** *En caso de demora y sin perjuicio del vencimiento anticipado previsto en la estipulación financiera 6ª. bis., el retraso en el pago a su vencimiento, en todo o en parte, de una cualquiera de las amortizaciones de capital devengará diariamente intereses de demora respecto de las cantidades impagadas al tipo resultante de* ***incrementar en seis puntos porcentuales*** *el tipo de interés nominal anual ordinario vigente en cada momento, durante todo el tiempo que dure la situación de impago. De igual forma, los intereses que no sean pagados a su vencimiento serán capitalizados a los solos efectos de devengar nuevos réditos calculados al tipo de interés de demora expresado en este mismo párrafo. Se entenderá constituido en mora el deudor por el mero hecho de dejar desatendida, en todo o en parte, una cualquiera de las amortizaciones por capital o intereses, a sus respectivos vencimientos, sin necesidad de aviso previo ni requerimiento especial alguno y aún cuando dichas demoras fueran consentidas por la propia Entidad acreedora. No se podrán devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora sobre la misma cantidad impagada. Los intereses ordinarios dejarán de devengarse respecto de las cantidades impagadas, una vez producida la mora. Los intereses de demora se liquidarán en la fecha en que se satisfagan o, en su caso, cuando se produzca el vencimiento natural o anticipado del préstamo.* ***6ª. RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LA ENTIDAD DE CRÉDITO.*** *La Caja podrá declarar vencida anticipadamente la obligación y exigir el inmediato pago de cuanto se le adeude por capital e intereses, incluso de demora, por cualquiera de los procedimientos indicados en las siguientes estipulaciones no financieras 7ª y 8ª, perdiendo consecuentemente la parte prestataria el beneficio del plazo convenido para la devolución del préstamo, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:* ***a) Si la parte deudora no abona a su vencimiento, en todo o en parte, alguna de las amortizaciones de capital o intereses de conformidad con lo pactado en esta escritura.*** *b) Si la parte hipotecante no hiciese efectivas las obligaciones de pago que, en relación con la finca hipotecada, tengan preferencia legal de cobro sobre el gravamen constituido en garantía del préstamo. c) Si se denegara o suspendiera la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente respecto de la finca hipotecada por causas imputables a la parte deudora o hipotecante; o, en el supuesto de que adoleciera de algún defecto subsanable, no se aviniera la parte deudora e hipotecante a subsanarlo dentro del plazo de los quince días siguientes a aquél en que sea requerida para ello. d) Si apareciera algún gravamen, carga o limitación no declarados en este instrumento de rango preferente a la ampliación de hipoteca que aquí se formaliza. Este supuesto sólo podrá ser ejercitado por la Caja dentro del año siguiente a la inscripción de la presente escritura. e) Si la parte hipotecante arrendase la finca hipotecada concurriendo cualquiera de las siguientes circunstancias: 1) por renta anual que, capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un 50 por ciento más, no cubra la responsabilidad total asegurada, como señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de enero de 1.986. 2) con prórroga forzosa. 3) por plazo superior a cinco años. 4) sin incluir en el contrato de arrendamiento cláusula válida de estabilización anual de las usuales en el tráfico; ello sin perjuicio de que la acreedora se reserva el derecho que le asiste a instar la purga de los derechos posteriores al gravamen o la acción de devastación que autoriza el artículo 219-2º del Reglamento Hipotecario.* ***ESTIPULACIONES NO***

C.S.V. : 2110181210195CBF

FINANCIERAS. 1ª.- FORMA DE PAGO. *Los pagos correspondientes a este préstamo más las comisiones y los gastos de correo y envío se realizarán a través de la cuenta abierta en la Entidad acreedora que designe la parte deudora. A tales efectos, la parte prestataria faculta a la Caja para que produzca a cada vencimiento los correspondientes adeudos en la misma o en otra cualquiera abierta a su nombre si no hubiera saldo suficiente en la designada; y se compromete a mantenerla con saldo suficiente para dichos adeudos durante la vigencia de este contrato. La Caja podrá compensar las sumas que el prestatario le adeude, con cualquier posición acreedora que ostente frente a la misma, ya proceda de depósitos dinerarios a plazo o a la vista. A estos efectos, la Caja queda facultada para realizar las conversiones que sean necesarias, de moneda nacional a divisa o de divisa a moneda nacional, al tipo de cambio vendedor o comprador, respectivamente. Salvo instrucciones concretas y específicas en contrario, el prestatario faculta a la Caja para que las entregas de cantidades que se efectúen a fin de reducir las deudas derivadas de las operaciones que el prestatario tenga con la Caja pueda imputarlas y atribuirlas a cualquiera de ellas o a otras obligaciones vencidas.* ***2ª.- GARANTÍA REAL DEL PRÉSTAMO.*** *Sin perjuicio de la responsabilidad personal, ilimitada y solidaria, en su caso, de la parte deudora, quedará concretada y ampliada al final de esta escritura la garantía hipotecaria que, directamente, como ampliación de la anterior, asegure las distintas obligaciones pecuniarias derivadas de este contrato.* ***3ª.- EXTENSIÓN OBJETIVA.*** *La hipoteca se extenderá a las accesiones, mejoras e indemnizaciones comprendidas en los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y, por pacto expreso, a los objetos muebles, frutos y rentas mencionados en su artículo 111, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112 de la misma Ley.* ***4ª.- CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.*** *La Caja podrá ceder el crédito o el contrato, total o parcialmente, a cualquier persona o entidad, sin consentimiento de la parte deudora y sin necesidad de notificarlo a la misma, si bien en el supuesto de cesión del contrato, ésta no podrá engendrar merma de las garantías de la parte deudora.* ***5ª.- OBLIGACIONES DEL HIPOTECANTE.*** *1) La parte hipotecante, durante la vida de este contrato y por lo que respecta a la(s) finca(s) hipotecada(s), se obliga a tener contratado un seguro de daños que cubra, al menos, los riesgos de incendio y ruina por valor igual o superior al fijado en la tasación efectuada para la concesión de este préstamo hipotecario, así como a satisfacer las primas correspondientes, consintiendo en que, si no lo hiciere, lo haga la Entidad acreedora por cuenta de la hipotecante y adeude el importe del recibo satisfecho en cualquier cuenta abierta a nombre de(l/los) obligado(s) al pago, sin perjuicio de lo dispuesto en la estipulación financiera 6ª. bis. Asimismo, se compromete a establecer en la póliza de seguro de daños una cláusula en virtud de la cual, en caso de siniestro, la Entidad aseguradora no pagará al asegurado cantidad alguna sin el*

C.S.V. : 2110181210195CBF

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

previo consentimiento de la Entidad acreedora, la cual quedará subrogada en los derechos del asegurado con preferencia a cualquier otro beneficiario. En dicha cláusula también se dispondrá que la Entidad aseguradora se obliga a poner en conocimiento de la Caja acreedora la anulación, renovación, modificación y, en general, cualquier vicisitud afectante al seguro contratado. 2) Igualmente queda obligado a pagar dentro del período voluntario de recaudación, las contribuciones, impuestos y arbitrios que le correspondan por razón de la finca hipotecada, así como los gastos de comunidad del edificio en que se integra, pudiendo la Entidad acreedora hacer los pagos correspondientes por cuenta del hipotecante en los términos establecidos en el número primero de esta estipulación. 3) Si el hipotecante arrendase la finca hipotecada, deberá hacer constar en el contrato de arrendamiento la existencia de la hipoteca constituida en garantía del préstamo. El hipotecante se compromete a no concertar el arriendo en circunstancias que puedan provocar el vencimiento anticipado del préstamo, de conformidad con lo pactado en esta escritura. ***6ª.- ADMINISTRACIÓN Y POSESIÓN INTERINA.*** *Para todos los casos de reclamación judicial y, en general, cuando legalmente proceda, se concede a la Entidad acreedora el derecho de pedir la administración y posesión interina de los bienes hipotecados, con facultad de cobrar las rentas vencidas y las que fueren venciendo.* ***7ª.- EJERCICIO DE ACCIONES Y PRESUPUESTOS PROCESALES.*** *1. La Caja, para reclamar lo que se le adeude, podrá acudir a la acción personal contra la parte deudora o a la acción real hipotecaria por cualquiera de los procedimientos admitidos en Derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en la estipulación siguiente. La acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V. 2. A tales efectos, la parte deudora e hipotecante fija como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones en la* ***propia finca hipotecada*** *y, como precio para su subasta, se tasa(n) la(s) finca(s) hipotecada(s) en la cantidad de* ***CIENTO NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS.*** *3. Si bien del presente préstamo resulta una deuda líquida desde el mismo momento de entrega de la cantidad prestada, ambas partes convienen a efectos procesales -sin que ello suponga alterar dicha liquidez ni la naturaleza real del préstamo y la consiguiente preferencia y prelación de cobro que en su caso proceda- que, en caso de ejecución, la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por la Caja en la forma convenida por las partes en el presente contrato.* ***8ª.- VENTA EXTRAJUDICIAL DE LA FINCA HIPOTECADA.*** *Para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada se pacta también que podrá procederse a la venta extrajudicial del bien o bienes hipotecados conforme a lo dispuesto en el artículo 1.858 del Código Civil, que se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. A tal efecto, las partes convienen: 1. Como precio para su subasta, se tasa(n) la(s) finca(s) hipotecada(s) en la cantidad de CIENTO NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS. 2. La parte deudora e hipotecante señala como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el indicado a tal efecto en la estipulación anterior. 3. La parte hipotecante designa a la Caja acreedora como mandataria suya para representarle en la venta de la finca. 4. Si bien del presente préstamo resulta una deuda líquida desde el mismo momento de entrega de la cantidad prestada, ambas partes convienen a efectos procesales -sin que ello suponga alterar dicha*

liquidez ni la naturaleza real del préstamo y la consiguiente preferencia y prelación de cobro que en su caso proceda- que, en caso de venta extrajudicial, la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por la Caja en la forma convenida por las partes en el presente contrato.- ***SUBSISTENCIA DE LAS RESTANTES CONDICIONES.*** Las partes dejan subsistente la escritura citada en la parte expositiva en la que la compradora se ha subrogado, y que ahora se modifica, en todos los demás pactos y estipulaciones que permanecen inalterados y que serán de íntegra aplicación a la presente. En su virtud INSCRIBO el dominio de esta finca a favor de ***Don FRANCISCO MANUEL PEÑA DÍAZ y Doña MARÍA DEL CARMEN TORO CABAÑAS*** por título de compra, ***de por mitad y proindiviso***, ambos con carácter privativo, y a favor de ***"BANKIA, S.A.", SOCIEDAD UNIPERSONAL"***, su título de modificación de hipoteca en los términos expresados.- Así resulta de la escritura autorizada por el Notario de JEREZ DE LA FRONTERA, DON ANTONIO URIBE ORTEGA, el veintidós de Septiembre del año dos mil once, protocolo número 1634/2.011, que ha sido presentada a las nueve horas del día veintitrés de Septiembre del año dos mil once, según el asiento 1883 del Diario 144.- Autoliquidado del Impuesto y archivada la carta de pago.- Jerez De La Frontera a veinte de Octubre del año dos mil once.".-

INSCRIPCIÓN 6ª -CESIÓN-:

"URBANA: Número cuarenta y uno.- Vivienda descrita en las inscripciones 1ª y 3ª.- CARGAS: Gravada por procedencia con las servidumbres relacionadas en la inscripción 1ª y particularmente con la hipoteca de la inscripción 2ª modificada por 4ª y 5ª, que va a ser objeto de cesión por la presente.- Don FRANCISCO MANUEL PEÑA DÍAZ y doña MARÍA DEL CARMEN TORO CABAÑAS son dueños de esta finca por compra segun la inscripción 5ª.- La entidad BANKIA, S.A.U., es titular del crédito hipotecario de ***la inscripción 2ª modificada por 4ª y 5ª;*** y por el documento que motiva la presente, don ÁLVARO TOMÁS MARTÍNEZ YERBES, […], con D.N.I. 52.739.618-C, en nombre y representación, como apoderado, de CAIXABANK, S.A., con domicilio en Valencia, calle Pintor Sorolla número 2-4, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 10370, folio 1, hoja V 178351, inscripción 2ª, en virtud del poder que inicialmente BANKIA S.A.U., concedió a favor de la mercantil "SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L.U" con domicilio social en Madrid, en Avenida de Burgos número 12; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 37153, folio 143, hoja M 663089. C.I.F. B 66082629, en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Pérez Coca Crespo, el 31 de mayo de 2019, número 2695 de protocolo, BANKIA, S.A. otorgó poderes inscritos en el Registro de Madrid, tomo 37153, folio 143, hoja M 663089, y a su vez, dicha "SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L.U" otorgó poderes a favor de dicho señor en escritura autorizada el día 5 de julio de 2019, por el

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Notario de Madrid, Don Antonio Pérez Coca Crespo, número 3650 de protocolo, sustituyendo a su favor las facultades antes indicadas, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 37153, folio 177, hoja M 663089, inscripción 77ª, con facultades suficientes para el otorgamiento que se inscribe, a juicio del Notario autorizante, ***EXPONE:*** *Que mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia Don Alfonso Maldonado Rubio, el día 25 de marzo de 2021, número 2.929 de Protocolo, se otorgó escritura de fusión por absorción de "BANKIA, SA", -sociedad absorbida- y "CAIXABANK, SA", -sociedad absorbente- con extinción, vía disolución sin liquidación, de la primera y transmisión en bloque por sucesión universal de todos sus activos, pasivos, derechos y obligaciones a "CAIXABANK, S.A.". Dicha escritura consta inscrita en fecha 26 de marzo de 2021 en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 10804, libro 8083, folio 121, Sección 8, hoja V 178351, inscripción 504ª, en cuanto a la sociedad absorbente; y en el mismo Registro Mercantil de Valencia, el mismo día, al tomo 10602, libro 7883, folio 6 219, Sección 8, hoja V 17.274, inscripción 911ª, en cuanto a la sociedad absorbida. Por tanto, como consecuencia de dicha escritura de fusión y su posterior inscripción, "BANKIA, S.A." se ha extinguido como persona jurídica, y "CAIXABANK, S.A." ha devenido titular de todas las participaciones y acciones ostentadas por "BANKIA, S.A." en el capital social de las diferentes sociedades en las que ésta última era accionista, socio o partícipe en cuanto parte integrante de su activo. Por todo lo expuesto, queda modificado el acreedor hipotecario de la mencionada hipoteca, pasando de ser BANKIA, S.A.U. al actual acreedor hipotecario* ***CAIXABANK, S.A.****.- En su virtud INSCRIBO el derecho de hipoteca constituido sobre la finca de este número en la inscripción 2ª modificada por 4ª y 5ª a favor de* ***CAIXABANK, S.A.*** *por título de fusión por absorción.- Así resulta del acta autorizada por el Notario de VALENCIA, DON FEDERICO ORTELLS PÉREZ, el veintisiete de Abril del año dos mil veintiuno, protocolo número 2388/2.021, que ha sido presentada a las nueve horas del día veintinueve de Abril del año dos mil veintiuno, según el asiento 1786 del Diario 158.- Autoliquidado del Impuesto y archivada la carta de pago.- Firmado digitalmente por OSCAR EIMIL TRASANCOS registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE JEREZ DE LA FRONTERA 1, el cuatro de mayo del año dos mil veintiuno (21101806D7C85201)."*.-

QUINTO: A los efectos de los artículos 674, 688.2, 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 las personas contra las que se sigue el procedimiento.-

2°.- **Que la expedición de la presente certificación se ha hecho constar por nota al margen de las inscripciones 2ª, 4ª, 5ª y 6ª.-**

3°.- Que a los efectos del artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se hace constar que con esta fecha, se han cumplimentado las oportunas comunicaciones al titular registral posterior al gravamen que se ejecuta, esto es:

* TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL.-

SEXTO: Que en el Diario de Operaciones de este Registro y referente a esta finca, se encuentran pendientes de despacho los siguientes asientos: **NO hay documentos pendientes de despacho.-**

C.S.V. : 2110181210195CBF

CERTIFICACIÓN

C19A16695378

Y no existiendo presentado en el Libro Diario, antes de su apertura en el día de hoy, documento alguno pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, libro la presente extendida en veintidós folios de papel especial del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles números C19A16695357 al C19A16695378, ambos inclusive.

ACTO/S SIN BASE DE CUANTÍA

OBSERVACIONES: Se ha observado en la expedición de la precedente certificación, la exclusión de Datos de Carácter Personal en base al principio de exclusión de datos sensibles, conforme dispone el artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria, y 332.6 de su Reglamento, Directiva 95/46 de la U.E; arts 9.3 de Seguridad jurídica y 18.4 de derecho a la intimidad personal, S.T.C. 290 y 292/2000; Ley Orgánica 15/1.999 de Protección de Datos, y el Protocolo de colaboración entre la Agencia de Protección de Datos y el Colegio de Registradores 3-11-94. Se han excluido de la certificación por aplicación de la legislación de Protección de Datos Personales los asientos relativos a titularidades, cargas o limitaciones canceladas o caducadas.

ADVERTENCIAS:

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

C.S.V. : 2110181210195CBF

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente al contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

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 JOSÉ RIDRUEJO LÓPEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE JEREZ DE LA FRONTERA 1 a día veintisiete de abril del dos mil veintidós.

(*) C.S.V. : 2110181210195CBF

Servicio Web de Verificación: https://www.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. : 2110181210195CBF

Copia auténtica verificable de documento CSV: OSEQRGKSD24Z4PASNHG2N7DCJYYA4H