404334

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 6 DE ORIHUELA

TELÉFONO: 966984100
FAX: 966984187
E_MAIL: orihpi06_ali@gva.es

N.I.G.:03099-42-1-2021-0004714
Procedimiento: Ejecución hipotecaria [EJH] - 000915/2021-

De: D/ña. BANCO SABADELL con DNI/NIE/NIF: A08000143
Domicilio:
Procurador/a Sr/a. MANZANARO SALINES, JORGE LUIS

Contra: D/ña. JOSE IGNACIO ROMERO BAUTISTA con DNI/NIE/NIF: 74177188H
Domicilio:
Procurador/a Sr/a.

M A N D A M I E N T O

D./Dª ELENA ROMAN GARCIA SECRETARIO JUDICIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 6 DE ORIHUELA.

AL SR. REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE DOLORES

ATENTAMENTE SALUDO Y PARTICIPO:

Que en este tribunal se siguen autos de Ejecución hipotecaria [EJH] - 000915/2021 a instancia de BANCO SABADELL contra D./Dñª. JOSE IGNACIO ROMERO BAUTISTA en reclamación de **53.976,18 euros**, importe correspondiente al principal del crédito que se ejecuta más las cantidad de **16.192,85 euros** presupuestado provisionalmente en concepto de intereses y costas, cantidades garantizadas con el/los bien/es que se dirá/n teniéndolo acordado en Auto y Decreto del día de la fecha, ejecutables, en virtud de lo establecido en el artículo 688 en relación con el apartado 1 del artículo 656, ambos de la L.E.C., dirijo el presente, por duplicado, a ese Registro de su cargo a fin de que a la mayor brevedad posible remita a este tribunal **Certificación** en la que consten los extremos previstos en el antedicho apartado 1 del artículo 656 de la L.E.C., y en la que se exprese, además, que la hipoteca a favor del ejecutante en estos autos se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en ese Registro.

Al mismo tiempo, hágase constar en ese Registro, por nota marginal en la inscripción de hipoteca, que se ha expedido la certificación de dominio y cargas, expresando su fecha y la existencia del presente procedimiento, debiendo igualmente proceder, en su caso, a las notificaciones previstas en el artículo 659 y siguientes de la L.E.C.

CSV:2KY2X2M4:3ILL8ZI:M4E8S9U URL de validación https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?code=2KY2X2M4:3ILL8ZI:M4E8S9U

El/los bien/es objeto de la certificación reclamado es/son:

Finca registral nº 3987, inscrita en el Registro de la Propiedad de Dolores, tomo 2221, Libro 237, Folio 160.

El valor de la finca fijado en la escritura pública de hipoteca a efectos de subasta es de 57.446,24 euros.

Una vez expedida la certificación requerida, remítase la misma a este tribunal por el conducto del recibo del presente mandamiento o, en su caso, nota comprensiva de las causas que impidiesen su cumplimiento.

En ORIHUELA, a dos de diciembre de dos mil veintiuno.

EL/LA SECRETARIO JUDICIAL

Localidad: ORIHUELA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE DOLORES

Fecha Presentación: 08/08/2022 16:16:00

Asiento Nº/Diario: 713/184

Entrada Nº: 2261/2022

Juzgado: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO 6 DE ORI...

Juicio: 915/2021 Fecha juicio: 02/12/2021

Objeto: CERTIFICACION ART° 656 Caducidad: 02/09/...

Fecha de Entrada: 08/08/2022 16:16:00

Modo pres.: Correo

CSV:2KYDXMLDLLRZ1A0E4696U URL de validación:https://www.sede.mju.es/csv-bevfrontv/verDocumento?csv=2KYDXMLDLLRZ1A0E4696U

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 6 DE ORIHUELA

TELÉFONO: 966904189
FAX: 966904107
E_MAIL: orihpi06_ali@gva.es

N.I.G.:03099-42-1-2021-0004714
Procedimiento: Ejecución hipotecaria [EJH] - 000915/2021-

De: D/ña. BANCO SABADELL con DNI/NIE/NIF: A08000143
Domicilio:
Procurador/a Sr/a. MANZANARO SALINES, JORGE LUIS

Contra: D/ña. JOSE IGNACIO ROMERO BAUTISTA con DNI/NIE/NIF: 74177180H
Domicilio:
Procurador/a Sr/a.

A U T O

Juez/Magistrado-Juez
Sr./a: MARÍA TERESA MARTÍNEZ SOTO

En ORIHUELA a dos de diciembre de dos mil veintiuno.

ANTECEDENTES DE HECHO

Único.- Se ha presentado por el procurador de los tribunales D/Dª MANZANARO SALINES, JORGE LUIS, actuando en nombre y representación de BANCO SABADELL, demanda ejecutiva frente a JOSE IGNACIO ROMERO BAUTISTA, en ejecución de escritura de préstamo hipotecario, ejercitando su acción contra el/los siguiente/s bien/es inmueble/s hipotecado/s vivienda urbana.

Finca Inscrita en el Registro de la Propiedad de Dolores, al tomo 2221, Libro 237, Folio 160, Finca número 3987.

HIPOTECA CONSTITUIDA EN ESCRITURA PÚBLICA OTORGADA CON FECHA 16/12/2019, ANTE EL NOTARIO DE DOLORES, DÑA. ALICIA RUIZ TORREGROSA y nº 1279, DE SU PROTOCOLO.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Dispone el artículo 684 de la LEC, en su apartado 1, párrafo 1º, que para conocer de los procedimientos a que se refiere el presente capítulo será competente, si los bienes hipotecados fueren inmuebles, el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si ésta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren en diferentes partidos, el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en la presente Ley. En el caso de autos, la finca hipotecada se encuentra ubicada en este partido judicial

CSV:A39N9Y7R:M2C2S5PY:4QJV94K URL de validación:https://www.sede.gva.es/csv-front/index.jsp?valores=A39N9Y7R:M2C2S5PY:4QJV94K

y, en consecuencia, corresponde a este Juzgado la competencia territorial, objetiva y funcional para conocer de la presente demanda.

Segundo.- La demanda ejecutiva cumple los requisitos establecidos en el artículo 685 de la L.E.C., y el título que se acompaña es susceptible de ejecución, conforme al artículo 517.1.4º de la misma ley, por lo que, procede, en virtud de lo dispuesto en los artículos 681 y siguientes en concordancia con el artículo 551 de la L.E.C., dictar la presente orden general de ejecución y despacho de la misma a favor de la ejecutante frente al deudor, al haber acreditado aquél su condición de acreedor en el título ejecutivo presentado, y por las cantidades reclamadas, sin perjuicio de las posteriores liquidaciones que pudieran corresponder.

Tercero.- Dispone el artículo 682 de la LEC en su apartado 2 que cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

1º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta.

2º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.

Cuarto.- En virtud de lo dispuesto en el artículo 551.3 de la L.E.C., dictado el auto por el juez o magistrado, el Secretario judicial responsable de la ejecución, en el mismo día o en el día siguiente hábil, dictará decreto con los contenidos previstos en el citado precepto.

PARTE DISPOSITIVA

Acuerdo:

1.- Ordenar que se ejecute el título escritura de préstamo hipotecario.

2.- Despachar ejecución a favor de la parte ejecutante BANCO SABADELL, frente a JOSE IGNACIO ROMERO BAUTISTA, parte ejecutada, por importe de **53.976,18 euros** en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros **16.192,85 euros** que se fijan provisionalmente en concepto de intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y las costas de ésta, sin perjuicio de su posterior liquidación.

Se hace constar que el valor de la finca, establecido en la

CSV: AJHMVYTHM9025SPY4HQSVYHAK URL de validación https://www.inenia.gva.es/es-ES/ciudadanos/localizadores/AJHMVYTHM9025SPY4HQSVYHAK

escritura pública de de hipoteca, **a efectos de subastas es de 57.446,24 euros.**

3.- Requerir al ejecutado de pago a fin que efectúe el pago de las cantidades reclamadas en concepto de principal y de los intereses y costas presupuestados provisionalmente.

El presente auto, junto con el decreto que dictará el secretario judicial, y copia de la demanda ejecutiva, serán notificados simultáneamente a la parte ejecutada, tal y como dispone el artículo 553 de la L.E.C., sin citación ni emplazamiento, para que en cualquier momento pueda personarse en la ejecución.

Contra este auto no cabe recurso alguno, sin perjuicio de que la parte ejecutada pueda oponerse al despacho de ejecución en los términos previstos en el artículo 556 de la L.E.C. y en el plazo de DIEZ DÍAS a contar desde el siguiente a la notificación del presente auto y del decreto que se dicte.

Así lo acuerda el magistrado juez. Doy fe.

EL/LA MAGISTRADO-JUEZ EL/LA SECRETARIO

CSV:[illegible] URL de validación https://www.[illegible]

CERTIFICACIÓN

C19A17289129

DON **PEDRO FANDOS PONS**, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE DOLORES, PROVINCIA DE ALICANTE, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA VALENCIANA.

Certificacion 176/2022

C E R T I F I C O. Que en vista del mandamiento que precede, que ha sido presentado en este Registro de la Propiedad, he examinado en todo lo necesario los libros de dicho Registro a mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO: Que la descripción de la finca de la cual se interesa su certificación titulo de adquisición, titular dominical y situación respecto de cargas, son según el Registro los siguientes:

DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS Y DATOS REGISTRALES.

CRU:03033000345809. URBANA. Edificio de planta baja, planta primera y planta torreón, sito en San Fulgencio (Alicante), Calle José Antonio, hoy Calle Infanta Leonor, número 25, esquina a Calle Menéndez Pelayo. La planta baja tiene una superficie según el titulo de **SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (68 M2)**, y según la representación gráfica que ahora se inscribe, su superficie es de **SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (62 M2), distribuidos en salón-comedor, cocina, lavadero, despensa y escalera de acceso a la planta primera**. La planta primera tiene una superficie construida de SETENTA Y TRES METROS Y SESENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (73,65 M2), distribuidos en tres dormitorios, baño, pasillo y escalera de acceso al torreón. Y planta torreón con un trastero de DIECIOCHO METROS Y NOVENTA DECÍMETROS CUADRADOS (18,90 m2). El edificio tiene una superficie total construida de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO METROS Y CINCUENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (154,55 M2). Linda: Frente-Este, calle de su situación; Oeste, Manuel Barraquel Gómez; Sur, Asencio Mora Rodriguez; y Norte Calle del Progreso, hoy Calle de Menéndez y Pelayo. **REFERENCIA CATASTRAL. 0111005YH0000000001OX.**

Declarada la obra según la inscripción 5ª de fecha doce de abril del año dos mil dieciocho, en virtud de escritura otorgada en Dolores, el veintidós de mayo de dos mil diecinueve, ante su Notario de dolores Doña Alicia Ruiz Torregrosa.

FINCA 3987 del termino de San Fulgencio, TOMO 2221 DEL LIBRO 237 FOLIO 159 Inscripción 6ª de fecha 05/02/2020.

TITULAR/ES REGISTRAL/ES.

DON JOSE IGNACIO ROMERO BAUTISTA, mayor de edad, divorciado, con D.N.I. número 74.177.180H, **es titular** de esta finca por su titulo de extinción de comunidad con carácter privativo, según la inscripción 6ª de fecha 05 de febrero del año 2020 y en virtud de escritura otorgada en Dolores, por Doña Alicia Ruiz Torregrosa el 16 de diciembre del año 2020, número 1268 de protocolo, según el tomo 2221, libro 237 del archivo folio 160, finca 3987.

CARGAS VIGENTES SOBRE LAS FINCAS: Salvo afecciones fiscales.
Según la inscripción 7ª de fecha 5 de Febrero de 2020 al folio 160 del tomo 2.221, libro 237 del término municipal de San Fulgencio, y en virtud de la escritura otorgada en Dolores, ante su Notario Doña ALICIA RUIZ TORREGROSA, número de protocolo 1.269, con fecha 16 de Diciembre de 2019, la totalidad de esta finca se encuentra gravada con una **HIPOTECA** dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 688.1LEC, el tenor literal de

C.S.V. : 203033272c01b3df

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. 326 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. 51.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritos sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

la **inscripción de constitución** resulta de; En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 213 de la Ley Hipotecaria, la parte hipotecante manifiesta que la vivienda objeto de hipoteca antes descrita **tiene el carácter de vivienda habitual.** Que **ROMERO BAUTISTA, JOSE IGNACIO** (en adelante la parte prestataria) ha/n solicitado del Banco la concesión de un préstamo con garantía hipotecaria para financiar la adquisición de la finca de este número, accediendo a ello el Banco, en uso de la autorización prevista en la Ley 2/1981 y Real Decreto 716/2009. Que el capital del préstamo se destinará en cuanto a la cantidad de **CUARENTA Y CINCO MIL EUROS (45.000,00€)** EUROS a la finalidad manifestada en el párrafo anterior, y en cuanto a la cantidad de **NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS Y NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (9.481,98 €)** a financiar un Seguro de Vida, habiéndose concertado dicho seguro por voluntad de la parte prestataria. Para el caso de que la parte prestataria procediera a resolver unilateralmente el seguro, o en caso de cancelación por causa de impago, el importe de la prima a devolver por la Compañía de Seguros se destinará a la amortización parcial del préstamo. De acuerdo con el Art. 83.a de la Ley 50/1980 de 8 de Octubre sobre regulación del contrato de seguro, sólo podrá realizarse la resolución unilateral del contrato del seguro por la parte prestataria durante los 30 días siguientes a la formalización del mismo. A todos los efectos, los importes percibidos por capital e intereses de conformidad con lo establecido en la cláusula Segunda de esta escritura se entenderán aplicados en forma proporcional a cada uno de los destinos del préstamo. Que habiendo sido realizada la tasación del bien objeto de la presente hipoteca resultó una valoración de **CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS Y VEINTICUATRO CÉNTIMOS DE EURO (57.446,24 €)**, tasación efectuada de acuerdo con lo previsto en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, cuya certificación se une a la presente escritura, solicitando su inscripción en el Registro de la Propiedad. Las partes manifiestan que el préstamo hipotecario quedará sujeto a lo establecido en la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Las partes manifiestan que se ha entregado dentro de los plazos establecidos, la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), copia de proyecto de la presente escritura y resto de documentación e información precontractual establecida en el art. 14 de la referida Ley 5/2019, habiéndose otorgado el acta notarial establecida en el art. 15, de fecha **11 de Diciembre de 2019**, con el número **1246** de Protocolo. Y expuesto cuanto antecede, los comparecientes convienen que el préstamo se regirá por las siguientes: **CLÁUSULAS FINANCIERAS: Primera. Capital del préstamo.** El Banco ha entregado la cantidad de **CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS Y NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (54.481,98 €)**, con fecha valor de hoy, mediante ingreso en la cuenta número **ES44 0081 4234 1300 0192 1399** que la parte prestataria mantiene abierta en el Banco, obligándose la misma en forma solidaria a reembolsar el capital prestado, así como los intereses, comisiones, impuestos y gastos, incluso los de carácter judicial, que graven estas operaciones hasta su total pago. **Segunda Amortización. 2.1. Fracción inicial de intereses.** En el supuesto de que el día de firma de esta escritura no coincida con el día de pago establecido en el siguiente apartado, el capital prestado devengará intereses desde el día de hoy hasta el penúltimo día del presente mes natural al tipo estipulado pagaderos por vencido, el último día de dicho período o el anterior si fuere festivo, y que se calcularán basándose en el año comercial de 360 días según la fórmula establecida en el apartado 3 de la cláusula TERCERA. **2.2. Duración y forma de amortización.** La parte prestataria se obliga a devolver el capital del préstamo en el plazo de **16** años y **0** meses, mediante el pago de

CERTIFICACIÓN

C19A17289128

192 cuotas, de periodicidad **mensual**, consecutivas y comprensivas de capital e intereses al tipo que resulte de lo previsto en las cláusulas TERCERA y TERCERA BIS, debiendo ser satisfechos, por periodos naturales vencidos el último día del cada periodo al que correspondan o el anterior si fuere festivo. La primera de dichas cuotas deberá satisfacerse el día **31 de Enero de 2020** y la última el día del vencimiento del préstamo, es decir, el día **31 de Diciembre de 2035** . La cuota de amortización comprensiva de capital e intereses se adecuará a las variaciones del tipo de interés previstas en las cláusulas TERCERA y TERCERA BIS. La cuota correspondiente al tipo de interés inicial de este préstamo y considerando totalmente dispuesto el capital del préstamo, es de **TRESCIENTOS DIECINUEVE EUROS Y TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (319,35 €)**. La fórmula para el cálculo de la cuota es la siguiente: CUOTA DE AMORTIZACIÓN = N* [((i/p)*(1+(i/p)) (p*t)) / (((1+(i/p)) (p*t)) 1)], siendo: i = interés nominal expresado en tanto por uno p = periodos de amortización en un año t = número de años del periodo de amortización pendientes N = capital pendiente del préstamo **2.3. Domicilio de pago** . El pago del capital e intereses del presente préstamo deberá realizarse en la cuenta de la prestataria mencionada en la cláusula PRIMERA, o en cualquier otra cuenta abierta en el Banco de idéntica titularidad. En el caso de que el día establecido para el pago de las cuotas de amortización de capital e intereses sea inhábil, su pago se retrasará al primer día hábil posterior, salvo que el mismo corresponda al siguiente mes natural, en cuyo supuesto el adeudo se realizará el primer día hábil anterior a la fecha establecida para su pago, si bien tendrá como "fecha valor" la del día pactado para su pago en el apartado anterior. La aplicación de los importes percibidos para el pago del préstamo se efectuará por el siguiente orden: en primer lugar para satisfacer los intereses de demora, después los intereses ordinarios, comisiones por gestión de reclamación de cuotas impagadas y los gastos, y en último lugar el principal del préstamo. **2.4. Amortización anticipada** . No obstante el sistema de amortización que se señala en la presente cláusula, el préstamo concertado podrá ser objeto de amortización anticipada. La amortización anticipada podrá ser total o parcial, y los importes recibidos se aplicarán en la forma establecida en el punto 4 de la presente cláusula. El cálculo de los intereses se efectuará basándose en el año comercial de 360 días y según la fórmula establecida en el apartado 3 de la cláusula TERCERA. El pago del principal restante y los correspondientes intereses podrá realizarse según convenga a la parte prestataria, manteniendo, bien los plazos previstos en esta escritura con la correspondiente modificación de las cuotas de amortización, bien el importe de las cuotas en aquel momento vigentes con la correspondiente disminución del plazo o término de duración del préstamo. Si así conviniere a la parte prestataria, ésta podrá solicitar de la prestamista, la reducción del plazo de amortización previsto en el punto 3 de la presente cláusula mediante el aumento de los importes de las correspondientes cuotas de amortización. Todo ello sin perjuicio de las modificaciones que correspondan de las cuotas resultantes en función de las variaciones del tipo de interés previstas en este contrato. Los importes amortizados anticipadamente devengarán la comisión establecida en la cláusula CUARTA. **Tercera Intereses ordinarios.** El principal del préstamo devengará intereses (en adelante la mención "interés" o "intereses" en la presente escritura, se entenderá referida a intereses nominales anuales), desde el momento de su entrega a los tipos variables, al alza o a la baja, que se detallan en esta cláusula, con excepción del primer periodo, en el que devengará intereses a un tipo fijo. **3.1. División del plazo en periodos de interés.** El plazo total del préstamo se divide en dos periodos: el primero, que comprenderá desde hoy hasta que

C.S.V. : 203033272C01D3DF

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. 326 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.

finalice el primer periodo anual completo, y el segundo comprenderá el resto del plazo. El segundo periodo a efectos de determinación del tipo de interés aplicable, se subdivide en periodos completos y sucesivos de duración **semestral** , salvo el último que comprenderá la fracción correspondiente hasta el vencimiento final del préstamo. **3.2. Tipo de interés del primer periodo.** El tipo de interés del primer periodo será del **1,50** por ciento anual. **3.3. Fórmula financiera para el cálculo de intereses del préstamo.** Los intereses se calcularán aplicando, para cada tipo de interés, la siguiente fórmula: (C x d x r)/ 360 x 100, siendo: C = el capital pendiente del préstamo al inicio del periodo de liquidación. d = el número de dias comerciales de que consta el periodo de liquidación, considerando los años de 360 dias, los meses de 30 dias y los periodos inferiores a un mes, restando de 30 dias los dias transcurridos del mes. r = el tipo de interés anual. **3.4. Tasa anual equivalente variable.** A efectos informativos, la Tasa Anual Equivalente variable (TAEVariable), excluida para su cálculo la fracción inicial de intereses, es del **TRES ENTEROS DIECINUEVE DIEZMILÉSIMAS POR CIENTO (3,0019 %)** por ciento, y se ha calculado conforme a lo establecido en la Norma Decimotercera de la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España (publicada en el BOE nº 161, de 6 de julio de 2012) y al Anexo V de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (publicada el BOE nº 261 de 29 de octubre de 2011), y sus modificaciones o por las disposiciones en cada momento vigentes. Para el cálculo de la TAE Variable se parte del supuesto de que el tipo de interés y las comisiones y gastos fijados se computan al nivel fijado en el momento de la firma del contrato. Para dicho cálculo se consideran incluidos, además del capital de la operación, los intereses calculados con arreglo a las estipulaciones de la presente escritura, la comisión de apertura y la comisión de estudio. No se incluyen en el cálculo de la TAE Variable los gastos a cargo de la parte deudora por el incumplimiento de sus obligaciones con arreglo a la presente escritura, ni las comisiones por amortización anticipada. Esta TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían; por tanto esta TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés. En el cálculo de la TAE Variable no se ha incluido el coste de la comisión de mantenimiento de la cuenta de abono y adeudo del préstamo dado que el o los prestatarios no tendrán la obligación de pagar dicha comisión, ni tan siquiera para las modalidades de cuenta que prevean el cobro de la misma, si dicha cuenta se utiliza exclusivamente para el pago de los importes derivados del presente préstamo y para el ingreso de fondos necesarios al efecto. **Tercera bis Variabilidad del tipo de interés. 3 bis. 1. Tipo de interés de los periodos siguientes.** Para cada uno de los periodos de duración **semestral** siguientes, el tipo de interés aplicable se determinará mediante la suma de dos sumandos: (i) el "Tipo de referencia ordinario" o su sustitutivo si procediera, y (ii) el DIFERENCIAL. En caso de que el resultado de la suma sea negativo, no se devengará durante ese periodo interés alguno hasta la fecha de la siguiente revisión. El "Tipo de referencia ordinario" está constituido por la "Referencia interbancaria a un año (EURIBOR)" última publicada por el Banco de España en el BOE en la fecha en que corresponda efectuar el cálculo del tipo de interés aplicable a la revisión. A los efectos del presente contrato, la "Referencia interbancaria a un año (EURIBOR)"se define como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euribor (R) que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el

CERTIFICACIÓN

C19A17288127

Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euribor (R) al plazo de doce meses, referencia establecida en el apartado 4 del Anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012 de 27 de junio, y sus modificaciones posteriores, el cual se considera tipo de interés oficial de referencia del mercado hipotecario y se publica mensualmente en el B.O.E. y en la página electrónica del Banco de España, de conformidad con lo previsto en la "Norma Decimocuarta" de la referida circular del Banco de España y Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. **DIFERENCIAL**: Será de **DOS ENTEROS CINCUENTA CENTÉSIMAS (2,50)** puntos porcentuales durante la vigencia de la hipoteca y hasta el vencimiento del misma. Dicho diferencial, así como el tipo sustitutivo en caso de ser aplicable, será objeto de bonificación, de forma progresiva y acumulativa, mediante la contratación por la parte prestataria con el Banco de los productos y servicios que se relacionan en el apartado 1.1 de esta cláusula, **con una bonificación máxima de 1 punto** . Si por cualquier causa, cualquiera de dichos productos y servicios es anulado, el Banco podrá dejar sin efecto la aplicación de la bonificación que le corresponda, en la fecha de revisión del tipo de interés, con efectos para el siguiente periodo de interés. Se entenderá que un producto o servicio ha sido anulado si habiendo transcurrido tres meses desde la fecha en que deberían haberse satisfecho las obligaciones de pago o de cualquier otra naturaleza derivadas del mismo, los importes correspondientes a dichas obligaciones no figuran reflejados en las cuentas de la parte prestataria, y en el caso de tratarse de la nómina, no figura abonada en dichas cuentas. **3 bis. 1.1. Bonificación**. La parte prestataria puede obtener la aplicación de una bonificación progresiva y acumulativa, con la contratación y mantenimiento de los productos y servicios que se relacionan a continuación: Domiciliación de nómina, con una bonificación de 0,40 puntos. Seguro de "Protección Hogar" o "Protección Hogar Basic", con una bonificación de 0,10 puntos. Seguro de vida, con una bonificación de 0,40 puntos. Seguro de protección de pagos, con una bonificación de 0,10 puntos. Si cualquiera de estos productos y servicios fuese anulado por cualquier motivo, sin aportar una póliza alternativa en el caso de los seguros, la parte prestataria perdería la bonificación que le corresponda en el cálculo del tipo de interés a aplicar para el siguiente periodo de interés. Del mismo modo, en el caso de que posteriormente la parte prestataria contratara de nuevo cualquiera de los productos relacionados, se tendrá en cuenta el incremento de bonificación correspondiente en la siguiente revisión del tipo de interés. Respecto a los productos y servicios que la parte prestataria debe mantener con el Banco se debe tener en cuenta lo siguiente: Se equiparan a la nómina la pensión en el caso de los pensionistas o, en el caso de autónomos, seguros sociales más impuestos o, en el caso de personas en situación de desempleo, la prestación o el subsidio por desempleo. En cuanto a los seguros de vida han de tratarse de seguros relacionados con operaciones de activo. Para la obtención de la referida bonificación se tendrán en cuenta los servicios y productos que tengan concertados todos los titulares de la hipoteca. La denominación comercial de los productos y servicios que se tienen en cuenta para la obtención de la bonificación se establece sin perjuicio de que si alguno de ellos, en el futuro, dejara de ser comercializado por el Banco, se entenderá automáticamente sustituido por el producto o servicio que comercialice el Banco en dicho momento y que ofrezca unas condiciones y un nivel de prestaciones equivalentes a las del dejado de comercializar. **3 bis. 2. Tipos de interés sustitutivos** . Cuando se den circunstancias excepcionales que imposibiliten al Banco determinar el tipo de interés de referencia ordinario a aplicar a un periodo de

C.S.V. : 203033272C01D3DF

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 inscritos sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

interés o si por cualquier causa dejase de existir el citado tipo o dejara de publicarse, se tomarán para cada periodo de intereses, los tipos de interés sustitutivos por el orden que a continuación se expresa: a) El resultante de añadir un diferencial de un cuarto de punto al tipo de interés nominal anual correspondiente a la tasa anual equivalente (TAE) última publicada por el Banco de España en el B.O.E. en la fecha en que corresponda efectuar el cálculo del tipo de interés aplicable a la revisión como "TIPO MEDIO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A MAS DE TRES AÑOS, PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA LIBRE, CONCEDIDOS POR LAS ENTIDADES DE CRÉDITO EN ESPAÑA", cuyo tipo medio es el establecido en el apartado 1 del Anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012 de 27 de Junio, y sus modificaciones posteriores, el cual se considera tipo oficial de referencia del mercado hipotecario, de conformidad con lo previsto en la "Norma Decimocuarta" de la referida Circular del Banco de España y en el articulo 27 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. El tipo de interés nominal correspondiente al TAE publicado resultará de aplicar la siguiente fórmula: in = [(1 + ic/100)1/n 1] *(n*100), donde, in = interés nominal ic = tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España, publicado por el Banco de España en el B.O.E. y en su página electrónica. n = número de pagos a efectuar en un año b) En el caso de que no exista interés de referencia conforme a lo previsto en el apartado anterior, el tipo de interés aplicable será el que estuviere vigente al producirse la inexistencia de los tipos de referencia convenidos. Tan pronto como las circunstancias lo permitan se restablecerá la utilización de las referencias por el orden establecido en la presente cláusula. **3 bis. 3. Tipo máximo a efectos hipotecarios.** A efectos hipotecarios, tanto respecto del deudor cuanto de terceros hipotecarios, el tipo de interés que resulte por aplicación de lo previsto en esta cláusula, no podrá superar el 6 por ciento anual. **3 bis. 4. Fecha de cálculo del tipo de interés aplicable.** Tanto el tipo de interés ordinario como el sustitutivo, en su caso, a aplicar en cada periodo **semestral** , será el que resulte de efectuar su cálculo, según las fórmulas establecidas, basándose en el último tipo de referencia publicado en la fecha de revisión. Se entenderá por fecha de revisión, el último dia del periodo **semestral** correspondiente. **3 bis. 5. Comunicación a la parte deudora de los tipos de referencia.** El Banco comunicará a la parte prestataria directamente a su domicilio las variaciones del tipo de interés aplicable, ya sea el ordinario como el sustitutivo en su caso, para el nuevo periodo de que se trate, indicando el nuevo tipo aplicable y la nueva cuota resultante. **3 bis. 6. Acreditación de los tipos de referencia.** A todos los efectos, el tipo de interés de referencia ordinario y el tipo de interés sustitutivo, podrán acreditarse mediante fotocopia testimoniada del correspondiente B.O.E., o mediante hacer constar en acta notarial su publicación en el B.O.E., o mediante copia impresa de la página electrónica del Banco de España en que aparece publicado, o mediante certificación expedida por el Banco de España o por cualquier otro medio admitido en derecho. **3 bis. 7. Resolución derivada de la no aceptación del tipo.** De no convenirle a la parte deudora el nuevo tipo a aplicar a cualquiera de los siguientes periodos de interés, deberá comunicarlo al Banco en un plazo máximo de quince días desde su entrada en vigor, quedando obligada, en tal caso, a cancelar anticipadamente el préstamo en un plazo de tres meses, contados a partir de la mencionada fecha de entrada en vigor, durante cuyo plazo, se liquidará el préstamo al tipo último aplicado. **Cuarta Comisiones y Compensaciones.** Este préstamo devengará a favor del Banco, las siguientes comisiones y compensaciones, que se adeudarán en la cuenta indicada en la

CERTIFICACIÓN

C19A17289128

cláusula PRIMERA, que la parte prestataria tiene abierta en el Banco. **4.1. Apertura**. El préstamo devengará por una sola vez en el momento de formalizarse una comisión de apertura de **SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (750,00 €)** por los gastos de estudio, tramitación y concesión del préstamo. **4.2. Compensación por reembolso anticipado para préstamos a tipo fijo** . En el caso de que el préstamo sea a interés fijo o en los tramos fijos del préstamo la amortización anticipada del préstamo que se realice producirá a favor del Banco el derecho a percibir en el momento de efectuarla una compensación por reembolso que no podrá exceder el importe de la pérdida financiera que cause dicho reembolso. Si la amortización es **TOTAL** dicha compensación se calculará aplicando el **2** por ciento sobre el capital reembolsado si la amortización se realiza durante los 10 primeros años de vigencia del préstamo o desde el día que resulte aplicable el tipo fijo; y el **1,50** por ciento si se realiza transcurrido el plazo anterior y hasta el vencimiento del préstamo. Si la amortización es **PARCIAL** la compensación se calculará aplicando el **2** por ciento sobre el capital reembolsado si la amortización se realiza durante los 10 primeros años de vigencia del préstamo o desde el día que resulte aplicable el tipo fijo; y el **1,50** por ciento si se realiza transcurrido el plazo anterior y hasta el vencimiento del préstamo. **4.3. Compensación por reembolso anticipado para préstamos a interés variable** . En el caso de que el préstamo sea a interés variable o en los tramos variables del préstamo la amortización anticipada que se realice producirá a favor del Banco el derecho a percibir en el momento de efectuarla una compensación por reembolso que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que cause dicho reembolso. Si la amortización es **TOTAL** dicha compensación se calculará aplicando el **0.25** por ciento sobre el capital reembolsado anticipadamente si la amortización se realiza durante los 3 primeros años de vigencia del préstamo. Si la amortización es **PARCIAL** dicha compensación se calculará aplicando el **0.25** por ciento sobre el capital reembolsado anticipadamente si la amortización se realiza durante los 3 primeros años de vigencia del préstamo. **4.4. Compensación por novación o subrogación de acreedor** . De producirse novación o subrogación de parte acreedora según previene la Ley 2/94 de 30 de marzo, ésta devengará el derecho a favor del Banco a percibir, en el caso de que se hubiera pactado, la compensación por reembolso establecida en los apartados anteriores, a excepción de que se trate de una novación o subrogación de acreedor que aplique un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, en cuyo caso solamente se producirá a favor del Banco el derecho a percibir una compensación por reembolso del 0,15 por ciento del capital pendiente si la novación o subrogación se realiza durante los 3 primeros años de vigencia del préstamo, sin que dicha compensación pueda superar la pérdida financiera calculada del modo detallado en el apartado 5 siguiente. Una vez transcurridos los 3 primeros años de vigencia del préstamo, o en el caso de que no se hubiera pactado compensación por reembolso, el Banco no percibirá compensación alguna en la novación o subrogación de acreedor que incluya la modificación a tipo fijo en sustitución del interés variable. **4.5. Cálculo de la pérdida financiera** . La pérdida financiera sufrida en el momento de realizarse el reembolso anticipado se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo. El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés o hasta la fecha de vencimiento del préstamo si no se realiza ningún tipo de revisión y del valor actual del capital pendiente que quedaría de no producirse la cancelación anticipada. De conformidad con lo establecido en

C.S.V. : 203033272C01D3DF

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.*

el art. 28 de la Orden EHA/2899/2011, modificada por la Orden ECE/482/2019, el tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión o hasta la fecha de vencimiento del préstamo si no se realiza ningún tipo de revisión. A estos efectos, se considerarán índices o tipos de interés de referencia, los tipos Interest Rate Swap (IRS) al plazo del préstamo que reste desde el reembolso anticipado hasta la fecha de revisión del tipo de interés, o hasta la fecha de vencimiento del préstamo, de entre los publicados por el Banco de España a 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años y a los que se añadirá un diferencial. Este **diferencial es del UN ENTERO CIENTO SESENTA Y DOS MILÉSIMAS POR CIENTO (1,162)** y se fija como la diferencia existente, en el momento de la contratación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime en este momento, hasta la siguiente fecha de revisión o hasta la fecha del vencimiento del préstamo si no se realiza ningún tipo de revisión. **Quinta. Distribución de gastos e impuestos relacionados con el préstamo hipotecario.** 5.1. Serán de cuenta y cargo de la parte prestataria: 1. Los gastos de tasación del inmueble que se hipoteca en la presente escritura. 2. Los aranceles, gastos o suplidos derivados de las copias que se expidan a solicitud de la parte prestataria. 3. El impuesto de actos jurídicos documentados, en caso de que el prestatario solicite copias autorizadas de la escritura, únicamente en cuanto al timbre de los folios exclusivos para uso notarial de la copia solicitada. 4. Los impuestos respecto de los cuales el prestatario sea el sujeto pasivo conforme a derecho. 5. Los gastos derivados de la conservación del inmueble que se hipoteca en la presente escritura, y el pago de la prima del seguro de incendios y daños sobre el mismo. 6. Los gastos derivados del seguro de vida de la parte prestataria, en caso de que se hubiere pactado su contratación. 7. Los gastos en caso de reclamación extrajudicial por causa de falta de pago de capital e intereses por la parte prestataria. El pago de estas cantidades deberá efectuarse, en su caso, en la cuenta de la parte prestataria mencionada en la cláusula Primera, o en cualquier otra cuenta abierta en el Banco con idéntica titularidad. Las partes acuerdan que se faculta expresamente al Banco para que directamente o a través de la gestoría indicada al final de esta escritura cobre de la parte prestataria, por medio del cargo en las cuentas, libretas o depósitos de efectivo de los cuales ésta sea titular en el Banco, los importes debidos así como las provisiones de fondos correspondientes a estos conceptos. **Sexta. Intereses de demora.** Las obligaciones dinerarias de la parte prestataria dimanantes de este contrato, vencidas y no satisfechas, devengarán desde su vencimiento intereses anuales de demora al tipo vigente en el momento de entrar la parte deudora en situación de mora, incrementado en **tres puntos** , sin que dicho tipo pueda superar en ningún momento los límites legales que sean de aplicación. Los intereses se calcularán aplicando la fórmula financiera descrita en la cláusula TERCERA. Los intereses de demora solamente se devengarán sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el art. 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. **Sexta bis. Resolución anticipada por la entidad prestamista. 6 bis. 1.** No obstante el vencimiento pactado, y sin perjuicio del vencimiento anticipado previsto en el apartado 7 de la cláusula TERCERA BIS, las partes convienen en forma expresa que el Banco podrá dar por vencido de pleno derecho la totalidad del préstamo y exigir la totalidad de lo adeudado por capital e intereses, cuando concurran conjuntamente los siguientes requisitos: a) Que la parte prestataria se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses. b) Que la cuantía de las cuotas vencidos y no



CERTIFICACIÓN

C19A17289125

satisfechas equivalgan al menos: Al 3 % de la cuantía del capital concedido del préstamo si la mora se produce durante la primera mitad del plazo de duración del préstamo. Al 7 % de la cuantía del capital concedido del préstamo si el impago se produce durante la segunda mitad de dicho plazo de duración del préstamo. Se considerarán cumplidos estos requisitos cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan a un número de 12 o 15 plazos mensuales en la primera o segunda mitad de duración del préstamo, respectivamente, o el número de cuotas impagadas suponga un plazo al menos equivalente a 12 o 15 meses, según el caso. c) Que el Banco haya requerido el pago a la parte prestataria concediéndole un plazo de al menos un (1) mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no atenderlo, le reclamará el reembolso total adeudado del préstamo. **6 bis. 2.** También podrá el Banco declarar vencido anticipadamente el préstamo y reclamar la totalidad de la deuda existente: a) Si se comprobase que la parte prestataria ha ocultado o falseado conscientemente la información facilitada al Banco para la correcta evaluación de su solvencia. b) Cuando concurra cualquiera de las causas de vencimiento establecidas por el Derecho, en especial las previstas en la Ley 5/2019, de 15 de marzo de 2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario o en el artículo 1.129 del Código Civil, así como las normas que la sustituyan o complementen en cada momento. c) Cuando por incumplimiento de la obligación del hipotecante o prestatario de conservar la finca hipotecada, se produzca la situación de ruina, derribo o deterioro de la finca hipotecada que afecte por dichas circunstancias a una depreciación de su valor superior al 20% del valor de tasación inicial, según valoración de perito nombrado de común acuerdo, sin que la parte prestataria ofrezca al Banco nuevas garantías por valor equivalente al de la depreciación sufrida en el plazo de 15 meses desde que sea requerida por el Banco a tal efecto. d) Cuando, por causas no imputables al acreedor, se constate la existencia de alguna carga o gravamen de cualquier carácter que tuviera rango registral prioritario a la hipoteca que se constituye y cuyo conocimiento no haya sido expresamente manifestado en la presente escritura, sin que la parte prestataria ofrezca al Banco nuevas garantías que cubran la cuantía que las cargas o gravámenes prioritarios representen, en el plazo de 15 meses desde que sea requerida por el Banco a tal efecto. e) En el caso de producirse expropiación forzosa de la finca hipotecada y el justiprecio no alcance a satisfacer la totalidad de la deuda derivada del préstamo, sin que la parte prestataria ofrezca al Banco nuevas garantías que cubran el resto de deuda no cubierta por el justiprecio de la expropiación, en el plazo de 15 meses desde que sea requerida por el Banco a tal efecto. De concurrir cualquiera de las causas anteriores de este apartado 2, el Banco podrá dar por vencido anticipadamente el préstamo debiendo requerir el pago a la parte prestataria concediéndole un plazo de al menos un (1) mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no atenderlo, le reclamará el reembolso total adeudado del préstamo. **Cláusulas generales. Séptima Constitución de hipoteca.** En garantía total del préstamo concedido, es decir, de **54.481,98** euros de principal, del pago de los importes que el Banco acredite por el concepto de intereses ordinarios de un año y medio devengados al tipo máximo pactado pero que en ningún caso superará el importe de **DOS MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO EUROS Y DIEZ CÉNTIMOS DE EURO (2.724,10 €)** establecido como tanto alzado y de intereses de demora de dos años devengados al tipo máximo pactado pero que en ningún caso superará el importe de **DOS MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO EUROS Y DIEZ CÉNTIMOS DE EURO (2.724,10 €)** establecido como tanto alzado; **sin garantizarse ningún importe por gastos de reclamación judicial o extrajudicial, ROMERO BAUTISTA, JOSE IGNACIO,** constituye una sola hipoteca a favor del Banco, que la acepta,

C.S.V. : 20303327 2C01D3DF

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. 238 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 inscritos sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

sobre ESTA FINCA. **Octava. Extensión de la garantía.** Sin perjuicio del derecho del tercer poseedor establecido en el Artículo 112 de la Ley Hipotecaria, la hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y además a las mejoras, obras y edificaciones que se contengan en la finca hipotecada, a los excesos de cabida a que se refiere el artículo 215 del Reglamento y a las mejoras por agregación de terrenos, nuevas construcciones y ampliación de las existentes. **Novena Otras obligaciones.** Los propietarios de la finca hipotecada quedan obligados a contratar un seguro contra incendios, rayo, explosiones y daños catastróficos sobre el inmueble, en caso de que en la finca hipotecada exista en la actualidad o en el futuro una edificación, y mantenerlo vigente durante el plazo de vigencia de este contrato en Compañía de notoria solvencia, por una suma que como mínimo cubra el valor de reemplazamiento bruto, excluido el valor del suelo, siendo el importe a asegurar de **SETENTA Y SEIS MIL CUATRO EUROS Y DIEZ CÉNTIMOS DE EURO (76.004,10 €)**, que figura en el certificado de tasación anexo a esta escritura. Los gastos ocasionados por el seguro correrán de cuenta de la parte prestataria, obligándose a satisfacer puntualmente las primas del seguro. **Décima. Acción Judicial.** Si llegare el caso de que el Banco tuviera que hacer efectiva por la vía judicial la totalidad o parte del capital, intereses y gastos garantizados con la finca objeto de hipoteca, podrá ejercitar, a su elección, cualquiera de los procedimientos declarativos o ejecutivos admitidos en Derecho, en especial el procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por hipoteca establecido en los artículos 681 al 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sin perjuicio de que se trata de un contrato de préstamo cuyo importe es líquido desde su formalización y sin que ello afecte a su naturaleza de contrato real ni a la preferencia de cobro que ello comporta, se pacta expresamente por los contratantes, que la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el Banco en la forma convenida por las partes en esta escritura, el cual expedirá para su acreditación la oportuna certificación intervenida por fedatario público. A efectos ejecutivos: a) Se tasa/n la/s finca/s objeto de hipoteca para caso de subasta en la cantidad total de **CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS Y VEINTICUATRO CÉNTIMOS DE EURO (57.446,24 €)**, equivalente al valor de tasación del certificado unido a la presente escritura. b) Se designa como domicilio de la parte prestataria e hipotecante para la práctica de los requerimientos y notificaciones el de la finca hipotecada en la presente escritura, sito en **San Fulgencio (Alicante), calle José Antonio, hoy calle Infanta Leonor, número 25.** c) El Banco podrá pedir en su caso la administración y posesión interina de la finca objeto de hipoteca en los casos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con facultad de cobrar las rentas vencidas, y no satisfechas y las que fueren venciendo, y con derecho, asimismo, a la percepción de honorarios. **Undécima Venta extrajudicial.** Llegado el vencimiento final o anticipado del préstamo (en este segundo caso, por concurrir las causas establecidas al efecto en esta escritura) y en el supuesto de que se produzca la falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada, el Banco también podrá optar por ejercitar la acción hipotecaria mediante la venta extrajudicial de la finca hipotecada, conforme al artículo 1858 del código Civil y el artículo 129 de la Ley Hipotecaria. La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el art. 129.2 LH y el Reglamento Hipotecario, a cuyo fin: a) Para que sirva de tipo de la subasta que, en su caso, corresponda, se tasa la finca hipotecada en la cantidad señalada en el apartado a) de la cláusula DÉCIMA. b) La parte hipotecante y

C.S.V. : 203033272c01d3nv

CERTIFICACIÓN

C19A17289124

prestataria señala como domicilio legal para la práctica de los requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar, el señalado en el apartado b) de la cláusula DÉCIMA. c) La parte hipotecante designa como mandatario que la represente en su día a los efectos de otorgar la escritura de venta de la finca, al Banco, quien podrá actuar por cualquiera de sus apoderados con facultades bastantes. **d) En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 129.2.b de la Ley Hipotecaria, la parte hipotecante manifiesta que la finca objeto de hipoteca antes descrita tiene el carácter de vivienda habitual.** Asimismo, para el caso de que, de conformidad a lo previsto en el apartado 4 del art. 155 de la Ley Concursal, se efectuase venta directa sin subasta de la finca hipotecada, el precio mínimo que se pacta es el establecido en el apartado a) de esta cláusula. **Décimo cuarta Cesión.** El Banco notificará a la parte deudora e hipotecante la cesión a terceros del presente contrato de préstamo hipotecario. **Vigésimo Segunda.** Domicilio para comunicaciones y para la remisión de copias o notas de inscripción. A los efectos de la Disposición adicional octava de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, para la remisión de copia simple de la presente escritura, o de nota simple literal de la inscripción registral de la misma que se practique y de la nota de despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación, el o los prestatarios, o, en su caso, el o los hipotecante/s o fiador/es facilitan las direcciones de correo electrónico que se detallan a continuación para la práctica de esas comunicaciones: **Designan como dirección electrónica a efectos de notificaciones la siguiente: contabilidad@garasesoramiento.com. Aceptación de la hipoteca.** Los otorgantes aceptan esta escritura y sus efectos y el Banco la hipoteca constituida, reconociendo la parte prestataria haber escogido libremente el Notario autorizante y el derecho a obtener copia de la presente escritura. **Cumplimiento de las normas de transparencia y de la Ley 5/2019.** De acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, hago constar que no existen discrepancias entre las condiciones informadas en la oferta vinculante entregada mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y las contenidas en la presente escritura de préstamo hipotecario. Y de conformidad con los arts. 10, 14 y 15 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, hago constar que: 1. He comprobado y doy fe de que, de conformidad con el Acta de Asesoramiento otorgada ante mí, el día **11 de Diciembre de 2019**, con el número **1.246** de Protocolo, las partes prestataria, hipotecante y fiadora han recibido con la antelación legal establecida la documentación de la información precontractual (Ficha Europea de Información Normalizada FEIN y Ficha de Advertencias Estandarizadas FiAE). Así como el documento en el que se consignan las cuotas periódicas a satisfacer en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés variable. 2. Que también les ha sido entregado en plazo el proyecto de escritura pública de formalización del préstamo hipotecario. 3. Que el/la notario autorizante del Acta de Asesoramiento verificó el cumplimiento de entrega de la documentación prevista en el art. 14.1 de la Ley 5/2019 y prestó debido asesoramiento a las partes en las cuestiones que le fueron planteadas. **Entrega de copia del Acta al Banco** Las partes aceptan y consienten la entrega de una copia del Acta de Asesoramiento a solicitud del Banco, sin que dicha copia tenga coste alguno a cargo de las partes prestataria, hipotecante y fiadora. **Condiciones generales de la contratación.** Esta escritura ha sido redactada de acuerdo con proyecto de contrato facilitado por la parte acreedora y contiene condiciones generales de contratación que han sido depositadas en el Registro de Condiciones

C.S.V. : 20303327 2C01D30F

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. 326 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. 17 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 inscritos sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Generales de la Contratación, de conformidad con el art. 11.2 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, con el **número 03026 20190001754-16.**

SEGUNDO: En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 688.1 de la Ley de enjuiciamiento civil, se hace constar que sigue subsistente y sin cancelar en el día de la fecha la hipoteca objeto de la inscripción 7ª

TERCERO: Que con esta fecha se extiende la nota que previene el artículo 688.2 de la Ley Enjuiciamiento Civil.

CUARTO: No se han practicado, por correo certificado, las notificaciones previstas en el artículo 689 de la L.E.C., por no existir cargas o derechos reales constituidos con posterioridad a las hipotecas que garantiza el crédito de la actora.

Los datos consignados en la presente Certificación se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

Y no existiendo presentado en el Libro Diario ningún otro documento, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave, limite, modifique o condicione el dominio de la finca de que se certifica, extiendo la presente que firmo en Dolores,

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, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.

2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento 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

CERTIFICACIÓN

C19A17289123

4. El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGSN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por PEDRO FANDOS PONS registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE DOLORES a día dieciséis de junio del dos mil veintidós.

(*) C.S.V. : 203033272C01D3DF

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. : 203033272C01D3DF

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 garantía inscritos sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.