

**MARIA DOLORES GARCIA MARTIN, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL REGISTRO NUMERO UNO DE MALAGA.-**

**C E R T I F I C O:** Que para cumplir lo que se ordena en el precedente mandamiento, expedido por doña Ana Valera Tejadera, Letrado de la Administracion de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número Trece de Malaga, el día doce de febrero de dos mil veinticinco, con motivo del Procedimiento: Ejecución Hipotecaria 463/2025, para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de la finca FINCA DE MALAGA SECCION 3ª Nº: 14941, CODIGO REGISTRAL UNICO: 29019000452059 de este Registro de la Propiedad, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo, y de ellos resulta:

**P R I M E R O:** Que la descripción de la finca es la siguiente:

URBANA: FINCA NÚMERO UNO.- Vivienda bajo derecha, situada en la planta baja de la casa número 1 de la calle del Ingeniero Díaz Petersen, en término municipal de Málaga, con entrada por la escalera común.- Tiene una superficie total construida de cincuenta y cinco metros con noventa y siete decímetros cuadrados (55,97 m<sup>2</sup>).- Se halla compartimentada en vestíbulo, estar-comedor, tres dormitorios, cocina, cuarto de aseo y lavadero.- Linda: al frente, con meseta de escalera, caja de escalera y vivienda izquierda de su misma planta, de la que está separada por pared medianera; derecha, entrando, con caja de escalera y calle del Ingeniero Díaz Petersen; izquierda, con casa número 3 de la calle del Ingeniero Díaz Petersen, y calle Begoñana; y fondo, con espacio libre de uso público, que la separa de vía pública sin denominación. CUOTA.- Con relación al valor total de la casa, se le asigna una cuota de participación en los beneficios, cargas, suelo y demás elementos comunes de doce enteros, cincuenta centésimas por ciento. Por cédula expedida en Madrid el día veintiuno de marzo de mil novecientos sesenta y dos, se concede la Calificación Legal de Viviendas de Renta limitada del tipo Social.

El dominio de la finca de la que se certifica, aparece inscrito a nombre de los esposos **doña Francisca Garcia Rico y don Jose Manuel Avila Ramos**, con DD.NN.II números: \_\_\_\_\_, respectivamente, por título de compra, con caracter ganancial, según resulta de escritura autorizada ante el Notario de Malaga, don Juan Luis Gomez Olivares, el 7 de enero de 2003, número: 44 de su protocolo, todo ello según resulta de la inscripción 2º de la finca de la que se certifica, de fecha 24 de abril de 2.003

**S E G U N D O:** Que la finca de que se certifica, aparece gravada con las cargas siguientes:

Con una hipoteca constituida por la inscripción 5º de la finca de la que se certifica, la cual copiada literalmente dice así: URBANA: Finca descrita en la inscripción 1ª. REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA. Cargas: **Afecciones vigentes. VALOR PARA CASO DE SUBASTA: CIENTO TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA EUROS. SE FIJA COMO DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS: El de la finca hipotecada.-** Los esposos DOÑA FRANCISCA GARCIA RICO Y DON JOSE MANUEL AVILA RAMOS, mayores de edad, casados bajo el régimen de gananciales, vecinos de Málaga, en calle Ingeniero Díaz Petersen, número 1, bajo D, C.P. 29003, con D.N.I. 24797765Q y 24788795Q, **son titulares de esta finca, según consta en la inscripción 2ª**, y con el consentimiento de su esposa, en garantía de la devolución de un préstamo por importe de **CIENTO OCHO MIL EUROS** del capital prestado, y demás responsabilidades accesorias que se dirán, y sin perjuicio de la responsabilidad personal, solidaria e ilimitada, **CONSTITUYEN HIPOTECA VOLUNTARIA**, sobre la esta finca, a favor de BANCO SANTANDER, S.A., con C.I.F. A-39000013 y domiciliada en Santander, Paseo de Pereda, números nueve al doce, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, hoja número S-1.960, folio 28, tomo 676, inscripción 596ª, que acepta, representada por DON RAMON BLASCO BERNET, mayor de edad, con D.N.I. 09803794K y DON MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ BERZOSA, mayor de edad, con D.N.I. 690580M actuando en virtud de la escritura otorgada el 15 de noviembre de 2006 y 24 de mayo de 2001, ante el notario de Santander, don Jose Maria de Prada Diez e inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria por sus inscripción 1456ª y 897ª, copia de la misma ha tenido a la vista el notario autorizante de la que causa este asiento y a juicio del mismo tiene facultades suficientes para este acto. Dicha hipoteca queda respondiendo de: **CIENTO OCHO MIL EUROS, importe del principal del préstamo. Un año de intereses remuneratorios calculados conforme a las cláusulas financieras "TERCERA. Intereses ordinarios", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del ONCE ENTEROS TREINTA CENTESIMAS POR CIENTO anual, que asciende a DOCE MIL DOSCIENTOS CUATRO EUROS. Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la Cláusula Financiera "SEXTA. Intereses de demora", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecaria mente hasta un máximo del DIEZ POR CIENTO anual, que asciende a**



C.S.V. : 229019086464FFD8

**TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS EUROS; y VEINTIUN MIL SEISCIENTOS EUROS que se fijan para costas y gastos, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la Cláusula "OCTAVA.Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada", y cualquier otro gastos relativo a la finca hipotecada que pudiera ser preferentes al crédito acreedor.** El contrato se ha celebrado, con sujeción, entre otras, a las siguientes **ESTIPULACIONES: CLÁUSULAS FINANCIERAS. PRIMERA. -Capital del préstamo. a/ Importe del préstamo.-** El "BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S. A.", -en adelante el BANCO- ha entregado, en concepto de préstamo a Los esposos DOÑA FRANCISCA GARCIA RICO Y DON JOSE MANUEL AVILA RAMOS, en lo sucesivo la parte prestataria la cantidad de **CIENTO OCHO MIL EUROS**, que la parte prestataria confiesa haber recibido con anterioridad a la firma de la que se inscribe. **SEGUNDA.- Amortización. I: Plazo.** El plazo de duración del préstamo será de **doscientos ochenta y ocho meses a contar desde la fecha de la que se inscribe. II.- Número de cuotas importe, periodicidad de las mismas y fechas de liquidación y pago.** El préstamo deberá ser devuelto por la parte prestataria dentro del plazo de duración del mismo, **en doscientos ochenta y ocho cuotas mensuales**, sucesivas, comprensivas de capital e intereses, que vencerán cada uno los días **cuatro de cada mes**, a contar desde el mes de **enero de dos mil ocho**, inclusive, hasta el día **cuatro de diciembre de dos mil treinta y uno**, en que tendrá lugar el abono de la última cuota de amortización. El importe de cada una de las cuotas durante el periodo en que se aplique el tipo de interés fijo será de **SEISCIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y SIETE CENTIMOS. IV. Reembolso anticipado.** La parte prestataria podrá en cualquier momento, notificándolo al Banco con cinco días de antelación, como mínimo hacer pagos anticipados a cuenta del capital prestado que producirán a su elección el efecto de reducir la cuota de amortización pactada a la reducción del plazo de amortización. Si no optase expresamente y por escrito en el momento del preaviso, el pago anticipado se aplicará a reducir el importe de la cuota. En caso de amortización anticipada parcial la cuantía a reducir no podrá ser inferior a **seiscientos un euros con un céntimos**, ni superar dentro de cada año el **veinticinco por ciento** del capital pendiente a amortizar. En los supuestos de amortización parcial anticipada, la parte prestataria deberá satisfacer al Banco, en concepto de contraprestación, la cantidad que se indica en la cláusula financiera "Cuarta". Comisiones. En caso de **amortización parcial anticipada**, a petición de cualquiera de las partes, se otorgara escritura pública, con carácter de complementaria a la presente, en la que se determinara el capital parcialmente amortizado y se concretará el importe de las cuotas pendientes de pago y la fecha de pago de cada una de ellas en el correspondiente cuadro de amortización que se entregará a la parte prestataria. Todos los gastos que se originen por razón de la amortización parcial efectuada, incluso los de otorgamiento de la escritura pública, caso de formalizarse ésta, serán por cuenta de la parte prestataria. Asimismo, podrá en cualquier momento la parte prestataria, notificándolo al BANCO con cinco días de antelación, como mínimo, amortizar total y anticipadamente el préstamo reembolsando la totalidad del capital pendiente de amortizar del mismo, **previa notificación al Banco con treinta días de antelación a la fecha en la que se pretenda amortizar, a excepción de los supuestos de subrogación de entidad acreedora en los que el plazo para la notificación previa sera de cinco días como mínimo.** La parte prestataria deberá satisfacer al BANCO, en concepto de contraprestación, la cantidad que se indica en la Cláusula Financiera "CUARTA.- Comisiones". **V. Domiciliación. Compensación.** El pago de las amortizaciones de capital a que se refiere la presente Cláusula, así como el de las comisiones, intereses, gastos pactados e impuestos a cargo de la parte prestataria, se efectuará, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante cargo en la cuenta señalada en la cláusula primera, letra b), o en cualquiera otra que aquélla designe al efecto en el futuro abierta a su nombre en dicho BANCO, comprometiéndose la parte prestataria a tener saldo acreedor suficiente en la indicada cuenta, y quedando el BANCO desde ahora facultado para destinar saldo acreedor bastante de las expresadas cuentas a fin de atender los pagos mencionados. La parte prestataria reconoce el derecho del BANCO, y en lo menester le autoriza, irrevocablemente, para cargar las cantidades que adeude a éste como consecuencia del presente contrato, tanto en las cuentas corrientes como de ahorro, o de cualquier otra naturaleza que la parte prestataria tenga o pueda tener abiertas en el BANCO, así como para compensar las deudas procedentes de este contrato con cualquier depósito a la vista o a plazo de que aquella fuera titular en el BANCO, concediéndole a éste cuantas facultades sean precisas a los solos e indicados fines, entre ellas las de proceder al traspaso de fondos necesarios o vender los valores que tenga o en lo sucesivo tuviese depositados en el BANCO dicha parte prestataria. En el supuesto de tratarse de imposiciones a plazo, podrá el BANCO cancelarlas anticipadamente con el objeto ya indicado. Esta misma cláusula será de aplicación a los garantes, caso de existir éstos. **TERCERA.- Intereses ordinarios. I.** El capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente, a contar desde el día del otorgamiento de la escritura que causa este asiento, durante **doce meses**, será de un interés nominal fijo de **cinco enteros trescientas milésimas por ciento anual**. Transcurrido el plazo de devengo de interés nominal fijo semestral, el tipo de interés nominal anual aplicable del capital de préstamo dispuesto y pendiente a amortizar tendrá carácter variable, hasta la fecha fijada en la precedente Clausula Financiera SEGUNDA. Amortización para el vencimiento de la última cuota de amortización, conforme a lo pactado en la Clausula asimismo Financiera TERCERA BIS. Tipo de interés variable que mas adelante se indica. En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa vigente, se hace constar seguidamente la fórmula utilizada para obtener, a partir del tipo de interés anual, el importe absoluto de los intereses devengados: Los intereses se devengarán diariamente, se liquidarán y pagarán vencidamente con la periodicidad pactada, en la que se inscribe, y se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo por el tipo de interés nominal en vigor por el número de meses comprendido en cada periodo de liquidación y dividiendo el resultado por mil doscientos. Asimismo, conforme a la expresada normativa, se hace constar que cuando, para el cálculo de intereses devengados durante periodos inferiores a un año, sea preciso convertir el tipo de interés anual en un tipo de interés diario, se considerará que el año tiene trescientos sesenta días. **TERCERA BIS. Tipo de interés variable.** Transcurrido el periodo de devengo de interés nominal fijo anual, el periodo de tiempo comprendido entre esta fecha y la fijada en la Cláusula Financiera Segunda de la que se inscribe, para el vencimiento de la última cuota de amortización, se divide en periodos de interés sucesivos, cuya duración será de doce meses para cada periodo. No obstante, el último periodo de interés podrá ser inferior a dicho plazo. Por excepción si un periodo de interés concluyera con un día inhábil, o en ese mes no hubiera día equivalente al de terminación del periodo de interés, se entenderá automáticamente prorrogado hasta el día hábil inmediato posterior, pero el periodo de interés siguiente se entenderá en cualquier caso concluido en día en que, efectivamente, debiera haber finalizado de no haberse producido la circunstancia antes indicada. El tipo de interés nominal aplicable al capital dispuesto y pendiente de amortizar en cada periodo de interés se determinará mediante la adición de un margen constante de **ochenta y cinco centésimas de punto**, al valor que represente el tipo de interés de referencia en la fecha de revisión de dicho tipo. A continuación se identifica



el mencionado tipo de interés de referencia aplicable a esta operación consignándose previa y expresamente que es uno de los tipos de referencia oficiales, susceptible de ser aplicado a préstamos hipotecarios a interés variable, definido por el Banco de España y publicado por dicha Entidad con periodicidad mensual en el Boletín Oficial del Estado. El tipo de interés de referencia será **la REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO**, -tipo Euribor a un año-, entendiéndose por tal 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 y que será publicado por el Banco de España u Organismo que le sustituya en el ejemplar del Boletín Oficial del Estado, o publicación oficial que le sustituya del segundo mes natural anterior a la fecha de la revisión del tipo de interés y con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho Boletín Oficial del Estado, o publicación oficial de que se trate. El Banco, de España publica el interés de referencia en términos TAE. Ese tipo de referencia en términos TAE publicado por el Banco de España se considerará siempre, como interés nominal a los efectos del contrato, para el período de interés de que se trate en cada caso. Si el expresado tipo de interés de referencia, es decir, la Referencia Interbancaria a un año -Euribor a un año-, dejase de publicarse en el futuro, temporal o definitivamente en virtud de disposición legal o reglamentaria, o cuando resulte imposible por otras razones ajenas a las partes, la determinación del expresado tipo, en tales casos el tipo de interés nominal anual aplicable al capital dispuesto y pendiente de amortizar en cada periodo de interés afectado por tal circunstancia, se establece mediante la adición de un margen constante de **cerro punto** al valor que represente el tipo de interés de referencia sustitutivo. A estos efectos se entenderá como tipo de interés de referencia sustitutivo el **TIPO MEDIO DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS DEL CONJUNTO DE ENTIDADES DE CRÉDITO**, entendiéndose por tal a efectos del contrato, el porcentaje que para "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre del conjunto de entidades de crédito", aparezca publicado por el Banco de España u Organismo que le sustituya, en el ejemplar del Boletín Oficial del Estado, o publicación oficial que le sustituya, del segundo mes natural anterior a la fecha de la revisión del tipo de interés, con independencia del mes que corresponda el porcentaje publicado en dicho Boletín, o publicación oficial de que se trate. El Banco de España publica el interés de referencia sustitutivo en términos TAE. Ese tipo de referencia sustitutivo en términos TAE publicado por el Banco de España se considerará siempre como interés nominal, a los efectos del contrato, para el período de interés de que se trate en cada caso. Si el expresado tipo de interés de referencia sustitutivo no pudiera obtenerse por dejar de publicarse en el futuro, temporal o definitivamente en virtud de disposición legal o reglamentaria, o cuando resulte imposible por otras razones ajenas a las partes, la determinación del expresado tipo, en tales casos, ambas partes deberán ponerse de acuerdo para encontrar otro sistema adecuado. Si no lo consiguieran, el préstamo, deberá quedar totalmente liquidado y pagado dentro del primer periodo de variación de interés en que se produzca tal circunstancia, rigiendo mientras tanto el último tipo convenido, el cual, no podrá aplicarse a periodos sucesivos dado que es esencia de este préstamo, en beneficio de ambas partes, que su interés venga referido periódicamente al de mercado. Los intereses a favor del BANCO, se devengarán diariamente y serán liquidados y pagados a dicho BANCO cada uno de los días **cuatro de cada mes**. Junto con los intereses, en su caso, se pagarán las cantidades destinadas a amortización de capital, cuando así proceda con arreglo a la cláusula Financiera "SEGUNDA.- Amortización". De acuerdo con lo precedentemente convenido, la forma en que la parte prestataria podrá conocer el tipo de interés aplicable a la presente operación de préstamo, en cada periodo, será mediante el examen de lo pactado al efecto en la presente Cláusula Financiera, unido a la oportuna consulta al Boletín Oficial del Estado pertinente. Caso de que la parte prestataria no aceptara el tipo a aplicar durante el nuevo periodo de interés, deberá comunicarlo al BANCO antes del comienzo del periodo de interés de que se trate, entendiéndose en caso contrario que acepta el nuevo tipo de interés. La comunicación expresada en el párrafo anterior, podrá efectuarse por cualquier medio hábil en Derecho y, preferentemente, por medio de carta que habrá de dirigirse al domicilio indicado para el BANCO en la Cláusula Financiera "SEGUNDA.- Amortización". En el supuesto de no aceptación, la parte prestataria deberá rembolsar al BANCO el principal del préstamo pendiente de amortizar e intereses y gastos, en la fecha de inicio del nuevo periodo de interés, a cuyo fin deberá disponer en su cuenta en el BANCO, en dicha fecha, de un saldo en firme que permita el adeudo por el BANCO de las cantidades correspondientes. En el supuesto de aceptación por la parte prestataria del tipo a aplicar durante el nuevo periodo de interés, se establecerá por el BANCO el correspondiente cuadro de amortización comprensivo de las nuevas cuotas, en función de dicho tipo de interés a aplicar, que quedará a disposición de la parte prestataria en el domicilio del BANCO indicado en la Cláusula Financiera "SEGUNDA.- Amortización". En caso de que la parte prestataria discrepe del cálculo efectuado del tipo de interés aplicable, podrá formular la oportuna reclamación ante la Sucursal del BANCO, indicada en la Cláusula Financiera "SEGUNDA.- Amortización", o en su caso ante el Defensor del Cliente del propio BANCO, cuya dirección consta en el tablón de anuncios de que dispone la Sucursal antes expresada. **SEXTA.- Intereses de demora**.- Si la parte prestataria incurriese en mora por el impago de cualquier cantidad derivada de cualquier débito vencido y no satisfecho de capital, intereses, comisiones o gastos suplidos, desde el día siguiente en que debió ser pagado hasta la fecha de su completo pago, quedará obligada a satisfacer al BANCO, sin necesidad de previo requerimiento de pago, intereses de demora al tipo resultante de **añadir DIEZ puntos** al interés remuneratorio vigente al producirse la demora. Dicho tipo girará sobre las sumas cuyo pago se haya cumplido y se devengará diariamente, liquidándose el día en que la parte prestataria ejecutará el pago, o hubiera saldo suficiente en la cuenta a que se refiere la cláusula financiera Segunda, quedando el Banco autorizado para proceder al oportuno adeudo en tal cuenta, y ello sin perjuicio de la liquidación que proceda por la parte no pagada, a efectos de la reclamación judicial o extrajudicial. Todo ello sin perjuicio y teniendo en consideración lo previsto en la cláusula novena, apartado 3, en cuanto se establece un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora. El cálculo del devengo de estos intereses se efectuará diariamente, multiplicando la cantidad vencida y no satisfecha por el tipo de interés de demora, y dividiendo el resultado por treinta y seis mil. En relación con lo convenido en el párrafo anterior se entiende por otra todo retraso, cualquiera que fuese la causa, en el cumplimiento de las obligaciones del pago que incumben a la parte prestataria con arreglo a lo establecido en



C.S.V. : 229019086464FFD8

la que se inscribe, incluso de las obligaciones consistentes en reintegrar al Banco el capital adecuado, mas lo intereses y demas conceptos que procedan en caso de vencimiento del préstamo por causa prevista contractualmente, especialmente en la cláusula financiera relativa a "SEXTA BIS Vencimiento anticipado". **SEXTA BIS. Vencimiento anticipado.** Aunque no haya concluido el plazo de duración del préstamo podrá el BANCO exigir, por anticipado el pago de la totalidad del capital pendiente de amortizar, sus intereses, comisiones, gastos y costas y declarar vencida la obligación, en su totalidad, por cualquiera de las siguientes causas, además de las legales: 1. En caso de falta de pago por la parte prestataria al BANCO de alguno de los plazos convenidos. 3. Si se ingresasen en el Registro nuevas cargas, limitaciones, condiciones o actos dispositivos con prioridad registral con respecto a la hipoteca que se constituya o la que se inscribe no quedara inscrita en el Registro de la Propiedad, cualquiera que sea la causa, en el plazo de tres meses desde el del día de su formalización. 7. Cuando la parte prestataria no reintegró al BANCO, en el plazo de quince días desde que fuera requerido al efecto, las cantidades que, por cuenta, y cargo de aquél, hubiese satisfecho y, más especialmente, por tributos, primas de seguro, gastos de comunidad, relacionados en la Cláusula OCTAVAY, cuantos otros de cualquier índole que fueran imputables, por ley o por el presente contrato, a aquél. 8. En caso de que la parte prestataria deje impagados dos o más efectos en un plazo de dos meses o se hallara en situación de insolvencia o no pudiera hacer frente a sus obligaciones exigibles, en concreto si se diera alguno de los siguientes supuestos: el sobreseimiento en el pago correinte de sus obligaciones, si se promoviera contra el prestatario procedimiento judicial administrativo o notarial que pudiera producir el embargo o subasta de sus bienes o si se produjera un incumplimiento generalizado de sus obligaciones tributarias, salariales o ante la seguridad social. Para este caso, la parte prestataria y el hipotecante apoderan irrevocablemente al BANCO a percibir directamente, de los obligados a ello, el importe de las indemnizaciones y contraprestaciones que sean procedentes por dichas causas, y aplicarlas a la cancelación de principal, intereses, comisiones y demás cantidades que le sean debidos por razón del presente otorgamiento, entregando la cantidad sobrante a quien tuviese derecho a la misma. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada de la parte prestataria. En el supuesto de falta de pago por la parte prestataria al BANCO de alguno de los plazos convenidos, el BANCO podrá optar libremente por reclamar únicamente la parte impagada del capital, sus intereses, comisiones, gastos y costas o por declarar vencido total y anticipadamente el préstamo y exigir por anticipado el pago de la totalidad del capital pendiente de amortizar, sus intereses, comisiones, gastos y costas. En todos estos casos, previa notificación a la parte prestataria en el domicilio indicado a efectos de ejecución hipotecaria, podrá el BANCO proceder contra dicha parte prestataria por acción personal o por acción real contra la finca hipotecada en la que se inscribe, asistiendo al BANCO, en los supuestos de que dicho vencimiento anticipado se base en el incumplimiento por la parte prestataria de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, el derecho de exigir, en concepto de penalización por resolución, anticipada del contrato, el **uno por ciento** sobre el capital pendiente de amortizar. **OTRAS CLÁUSULAS: OCTAVA- Seguros, Tributos y conservación de la finca hipotecada.** La parte prestataria se obliga a asegurar la finca hipotecada contra daños, incluido el de incendios, durante toda la duración de la presente operación, por importe mínimo igual al Valor de Seguro, contenido en el Informe de Tasación cuyo certificado se adjunta a la que se inscribe. En dicha póliza de seguro, se designará irrevocablemente al BANCO, para que durante toda la vigencia de la operación, resulte beneficiario de las indemnizaciones correspondientes, en caso de siniestro. En relación a este seguro, el BANCO queda en este acto facultado por el prestatario para suscribir, en su caso, en nombre y por cuenta del mismo, la correspondiente póliza, por las cuantías anteriormente establecidas. La parte prestataria se obliga a estar al corriente en el pago de toda clase de impuestos, contribuciones y arbitrios que pudieran gravar la finca expresada anteriormente, gastos de comunidad en su caso e importe de la Póliza, y primas del seguro, de incendios, presentando los justificantes pertinentes al BANCO acreedor, el cual queda autorizado para efectuar estos pagos por cuenta de la parte deudora, si ésta no los realizara y a cargarle en cuenta su respectivo importe. La parte prestataria queda obligada a realizar lo necesario para la conservación de la finca hipotecada, haciendo en ella, cuantas obras y reparaciones sean precisas para conservar su valor, y dando siempre conocimiento inmediato al BANCO de cualquier circunstancia que pudiera perjudicar la finca, o limitar el pleno ejercicio del derecho de propiedad. También se obliga a facilitar el acceso a la finca hipotecada a la persona que el BANCO designe, a fin de comprobar el estado de conservación y destino dado a la misma. Del mismo modo, la parte prestataria se obliga a requerir la previa conformidad del BANCO, para proceder a la transmisión por cualquier titulo de la finca hipotecada, siendo causa de vencimiento anticipado de la operación el incumplimiento de esta obligación. **NOVENA.- Constitución de la hipoteca.** La hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y además, en virtud de pacto expreso, a los objetos muebles colocados permanentemente en la finca hipotecada, a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada y a todas las mejoras y edificaciones y obras de todas clases que existan o en adelante se realicen sobre dicha finca, de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley Hipotecaria y salvo lo dispuesto en el artículo 112 de dicha Ley. A tenor de lo dispuesto en el artículo 29 del Real Decreto 685/1982, si por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia el valor del bien hipotecado desmereciere de la tasación inicial en más de un veinte por ciento, el Banco acreditándolo mediante tasación efectuada a su instancia, podrá exigir del prestatario hipotecante la ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre el valor del bien y el préstamo que se garantiza. La parte prestataria, después de requerida para efectuar la ampliación, podrá optar por la devolución de la totalidad del préstamo o de la parte de éste que exceda del importe resultante de aplicar a la tasación actual el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo. Si dentro del plazo de dos meses desde que fuera requerido para la ampliación, el deudor no la realizara ni devolviera la parte del préstamo a que se refiere el párrafo anterior, se entenderá que ha optado por la devolución de la totalidad del préstamo, que será inmediatamente exigible por la entidad acreedora. **DÉCIMA.- Procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados.** Para el caso que el Banco decidiera ejecutar la acción real contra la finca hipotecada, por el cauce procesal del artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes contratantes acuerdan: a/ Se tasa la finca hipotecada en **la cantidad designada al principio de esta inscripción**, para que sirva de tipo en la subasta. b/ Se fija como domicilio de la parte prestataria para la practica y requerimientos y notificaciones **el designado al principio de esta inscripción**. c/ Se faculta al Banco, a los efectos prevenidos en el artículo 690 de la LEC, para que, conferida la administración o posesión interina de la finca o bien hipotecado, perciba las rentas vencidas y no satisfechas, y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito. **UNDÉCIMA PACTO DE LIQUIDEZ.** A efectos de lo dispuesto en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 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 el presente contrato. **DUODÉCIMA. Procedimiento de ejecución extrajudicial.** Las partes pactan expresamente que el Banco pueda reclamar cuanto se le adeude mediante la venta extrajudicial de la finca hipotecada, con las formalidades establecidas en los artículos 234 al 236-o del Reglamento Hipotecario. Se hace constar las siguientes circunstancias. 1.- El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta es idéntico al establecido en la cláusula décima. 2.- El domicilio señalado por el hipotecante para la practica de requerimientos y de notificaciones es idéntico al establecido en la cláusula décima. 3.- Se designa irrevocablemente al Banco para, en su caso, otorgar en su día escritura de compraventa de la finca en representación del hipotecante. 4.- La realización extrajudicial de la hipoteca se llevará a cabo ante el notario hábil para actuar en su lugar, donde radique la finca hipotecada y, si hubiese más de uno, ante el que corresponda con arreglo a turno. Los contratantes convienen además, expresamente, que los gastos que se originen con motivo de la ejecución extrajudicial hasta la puesta de la finca en posesión del rematante o adjudicatario, si lo fuera el Banco acreedor, incluidos los honorarios de Letrado y Procurador, serán de cuenta de la parte prestataria. **DECIMOQUINTA. CESION. NOTIFICACION.** La parte prestamista podrá ceder el préstamo que aquí se constituye sin necesidad de notificarlo a la parte prestataria, quien expresamente renuncia al derecho de notificación que le concede el artículo 149 de la Ley Hipotecaria. En su virtud **INSCRIBO a favor de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A su derecho real de hipoteca sobre esta finca, por título de constitución en los términos expresados, con el pacto de vencimiento anticipado del artículo 693 de la L.E.C.** Así resulta de primera copia de la escritura otorgada el cuatro de diciembre de dos mil siete ante el Notario de Málaga Don **Juan Carlos Martín Romero**, con número **ocho mil cuatrocientos ochenta** de protocolo, la cual fue presentada en este registro, a las dieciséis horas del día cuatro de diciembre de dos mil siete, dando lugar al asiento 2327 del tomo 112 del diario, consolidado el día dieciocho de diciembre de dos mil siete que retirado por su presentante fue devuelto el día tres de enero de dos mil ocho.- Pagado el impuesto por autoliquidación, que archivo. Málaga a once de enero de dos mil ocho.

La hipoteca constituida por la inscripción 5º, ha sido modificada y ampliada por la inscripción 6º de la misma, la cual copiada literalmente dice así: **URBANA:** Descrita en la inscripción 1ª. **NO CONSTA LA REFERENCIA CATASTRAL: 6822923UF66662S0001IR. CARGAS: Gravada con la hipoteca de la inscripción 5ª, QUE POR LA PRESENTE SE AMPLIA Y MODIFICA, y tiene afecciones fiscales vigentes.** Los esposos **DOÑA FRANCISCA GARCIA RICO y DON JOSE MANUEL AVILA RAMOS**, mayores de edad, casados en régimen de gananciales, vecinos de Málaga, con domicilio en Calle Ingeniero Díaz Petersen, 1, bajo D, y con NN.II.FF. números 24.797.765-Q y 24.788.795-Q, son dueños de esta finca, por título de compraventa, con carácter ganancial, según consta en la inscripción 2ª; y ahora junto a la entidad **BANCO SANTANDER S.A.**, con C.I.F. A-39000013, y domicilio social en Santander (39004), Paseo de Pereda números 9 al 12; constituida por tiempo indefinido el día tres de marzo de mil ochocientos cincuenta y seis mediante escritura pública otorgada ante el Escribano de Santander Don José Dou Martínez, ratificada y parcialmente modificada por otra de fecha veintiuno de Marzo de mil ochocientos cincuenta y siete ante el Escribano de la misma capital Don José María Olarán y transformada en Sociedad Anónima de Crédito por escritura otorgada ante el Notario de Santander Don Ignacio Pérez, el día catorce de Enero de mil ochocientos setenta cinco; por escritura otorgada ante el Notario de Santander Don José María de Prada Diez, el ocho de Junio de mil novecientos noventa y dos, con el número mil trescientos dieciséis de protocolo, modificó su denominación por la de **BANCO SANTANDER, S.A.**, denominación que ha cambiado por la actual según escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Antonio Fernández-Golfin Aparicio, de fecha trece de Abril de mil novecientos noventa y nueve, con el número mil doscientos doce de protocolo; e inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 676, Sección 8ª, hoja S-1960, folio 28, inscripción 596ª de fecha diecisiete de Abril de mil novecientos noventa y nueve, representada por sus apoderados, **DON JOSE MANUEL PRADO NOZALEDA y DON MIGUEL ANGEL DE LA TORRE MOLINA**, mayores de edad, soltero y casado, ambos vecinos de Málaga, con domicilio en Calle Juan Sebastian Elcano, s/n, C.P. 29018 y Calle Marqués de Larios, 9 y con NN.II.FF. números 74.914.430-A y 33.364.944-V, respectivamente, en uso de los poderes que les tienen conferido, en cuanto al Señor Prado, mediante la escritura otorgada en Santander, el día dieciocho de Octubre de dos mil ocho, ante su Notario José María de Prada Diez y bajo el número dos mil ciento setenta y seis de su protocolo, inscrita debidamente en el Registro Mercantil, según consta en la inscripción 1662ª de la hoja registral de la sociedad; y en cuanto al Señor de la Torre, mediante la escritura otorgada en Santander, el día diecinueve de Junio de dos mil, ante su Notario José María de Prada Diez y bajo el número dos mil doce de su protocolo, inscrita debidamente en el Registro Mercantil, según consta en la inscripción 777ª de la hoja registral de la sociedad, sendas copias autorizadas de las relacionadas escrituras de poder ha tenido a la vista el propio Notario autorizante de la que se registra, manifestando que a su juicio son bastantes las facultades representativas alegadas al efecto para el otorgamiento de la escritura que motiva este asiento, **DE COMUN ACUERDO, convienen en modificar, con efectos desde el día cuatro de Marzo de dos mil nueve, y con relación a las obligaciones y derechos afectantes a dichas partes contratantes, el mencionado préstamo con garantía hipotecaria que motivó la inscripción 5ª de este número, para ampliar el importe del préstamo y modificar el plazo y el tipo de interés y como consecuencia de la presente modificación se incluyen cuatro nuevos titulares al préstamo, DOÑA ANTONIA AVILA GARCIA y DON JOSE FERNANDEZ GARCIA, DON JOSE FRANCISCO AVILA GARCIA y DOÑA ROCIO SANTAOLALLA QUINTANA, y según intervienen OTORGAN: PRIMERO.- Ampliación del importe inicial.-** A solicitud de la parte prestataria, el **BANCO SANTANDER S.A.** accede a ampliar el préstamo concedido inicialmente de **CIENTO OCHO MIL EUROS** la cantidad de **CINCO MIL OCHOCIENTOS TRECE EUROS CON SESENTA Y OCHO CENTIMOS**, consecuencia de lo anterior, el principal del préstamo pasa a ser de **CIENTO TRECE MIL OCHOCIENTOS TRECE EUROS CON SESENTA Y OCHO CENTIMOS** y el capital pendiente de amortizar a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura que se inscribe asciende a la suma de **CIENTO ONCE MIL EUROS**. La forma de entrega de la cantidad objeto de ampliación del préstamo pactada por las partes es abono en cuenta número 0049.4434.21.2890003774; de la cual es titular la parte prestataria, en la entidad



C.S.V. : 229019086464FFD8

acreedora, declarando el prestatario haber recibido tal cantidad. **SEGUNDO.- Nuevo periodo de carencia.** La parte prestataria y el Banco, con efectos desde el cuatro de Marzo de dos mil nueve, y con relación a las obligaciones y derechos afectantes a dichas partes contratantes, acuerdan la inclusión de un periodo de carencia con una duración de trece TRECE meses, que se inicia el día CUATRO DE MARZO DE DOS MIL NUEVE, y finaliza el día CUATRO DE MARZO DE DOS MIL DIEZ, durante el cual se liquidarán únicamente intereses que serán pagados los días cuatro de cada mes. Como consecuencia de lo estipulado en el párrafo anterior, la amortización del capital se iniciará el día CUATRO DE ABRIL DE DOS MIL DIEZ. El préstamo deberá ser devuelto por la parte prestataria dentro del plazo de duración del mismo, en TRESCIENTAS OCHENTA Y UNA cuotas mensuales sucesivas, que vencerán cada uno de los días cuatro, a contar desde el día CUATRO DE ABRIL DE DOS MIL DIEZ, hasta el día CUATRO DE DICIEMBRE DE DOS MIL CUARENTA Y UNO, en que tendrá lugar la última cuota de amortización. Asimismo por la presente, las partes ratifican el pago de las cuotas comprensiva de capital e intereses realizadas por la parte prestataria hasta la fecha de la firma de la presente escritura. **TERCERO. - Modificación del tipo de interés.** **DOÑA FRANCISCA GARCIA RICO y DON JOSE MANUEL AVILA RAMOS, los esposos DOÑA ANTONIA AVILA GARCIA y DON JOSE FERNANDEZ GARCIA,** mayores de edad, casado en régimen de gananciales, vecinos de Málaga, con domicilio en Calle Fuente del Moro, 3, 23ºD, C.P. 29003 y con NN.II.FF. números 33.376.395-Z y 74.845.869-M, los esposos **DON JOSE FRANCISCO AVILA GARCIA y DOÑA ROCIO SANTAOLALLA QUINTANA,** mayores de edad, vecinos de Alhaurín de la Torre, Calle Alberca, 2, C.P. 29130 y con NN.II.FF. números 25.696.055-H y 53.687.729-W, respectivamente, (en adelante la/ parte prestataria) y el **BANCO SANTANDER, S.A.** (en lo sucesivo el Banco) acuerdan, con efectos desde el día **cuatro de Marzo del dos mil nueve** y con relación a las obligaciones y derechos afectantes a ambas partes contratantes, sustituir el tipo de interés remuneratorio actualmente pactado por un tipo de interés remuneratorio inicialmente fijo y posteriormente variable, que se regirá por las siguientes normas: El capital del préstamo pendiente de amortizar devengará diariamente, **desde el día cuatro de Marzo de dos mil nueve hasta el día cuatro de Diciembre de dos mil nueve,** un interés remuneratorio nominal fijo del **CINCO POR CIENTO anual**, que deberá ser satisfecho al Banco con carácter vencido y se liquidará cada uno de los días cuatro de cada mes. A partir del día cuatro de Diciembre de dos mil nueve, y hasta el vencimiento del préstamo, el tipo de interés nominal anual aplicable al capital pendiente de amortizar en cada periodo anual de interés, se determinará mediante la adición de un margen constante de **TRES PUNTOS y CINCUENTA CENTESIMAS DE OTRO PUNTO porcentual** al valor que represente el tipo de interés de referencia en la fecha de revisión de dicho tipo. A continuación se identifica el mencionado tipo de interés de referencia aplicable a esta operación, consignándose previa y expresamente que es uno de los tipos de referencia oficiales, susceptible de ser aplicado a préstamos hipotecarios a interés variable, definido por el Banco de España y publicado por dicha Entidad con periodicidad mensual en el Boletín Oficial del Estado. El tipo de interés de referencia será la **REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO EN EUROS** (también conocido como tipo Euribor un año), entendiéndose por tal la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósitos en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación y que será publicado por el Banco de España, u Organismo que le sustituya, en el Boletín Oficial del Estado, o publicación que pudiera sustituir en el futuro a dicho Boletín, precedente mas próximo, al primer día del segundo mes natural anterior a la fecha de revisión del tipo de interés, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho Boletín Oficial del Estado. Si el expresado tipo de interés de referencia, es decir, la referencia interbancaria a un año en euros (también conocido como tipo Euribor a un año), dejase de publicarse en el futuro, temporal o definitivamente, en virtud de disposición legal o reglamentaria, o cuando resulte imposible, por otras razones ajenas a las partes, la determinación del expresado tipo, en tales casos el tipo de interés nominal anual aplicable al capital dispuesto y pendiente de amortizar en cada periodo de interés afectado por tal circunstancia, se establecerá excepcionalmente mediante la adición de un margen constante de **DOS PUNTOS y CINCUENTA CENTESIMAS DE OTRO punto porcentual** al valor que represente el tipo de interés de referencia sustitutivo, que se determinará, asimismo, de entre las referencias recomendadas por el Banco de España para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda. A estos efectos, se entenderá como tipo de interés de referencia sustitutivo el porcentaje que, para **Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por los bancos,** publique el Banco de España u Organismo que le sustituya, en el Boletín Oficial del Estado precedente, más próximo, al primer día del mes natural anterior a la fecha en que proceda la revisión del tipo de interés, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho Boletín. En el supuesto de que tampoco pudiera obtenerse el tipo de interés de referencia sustitutivo en la forma antes convenida, por dejará de publicarse el expresado porcentaje en el futuro, temporal o definitivamente, en virtud de disposición legal o reglamentaria, o cuando resulte imposible, por otras razones ajenas a las partes, la determinación del expresado tipo, se aplicará excepcionalmente en tal caso al periodo de interés afectado por tales circunstancias el tipo de interés que haya regido durante el anterior periodo. El tipo de interés aplicable al capital pendiente de amortizar será revisado anualmente cada uno de los días CUATRO DE DICIEMBRE DE CADA AÑO, por lo que el tiempo comprendido entre la fecha de la próxima revisión del tipo de interés que tendrá lugar el día CUATRO DE DICIEMBRE DE DOS MIL NUEVE y la fecha de la última cuota de amortización, se entenderá dividido en periodos anuales de interés sometidos al tipo de interés variable ahora establecido, iniciándose cada sucesivo periodo de interés al vencimiento del precedente. Por excepción, si un periodo de interés concluyera en un día inhábil, o en ese mes no hubiera día equivalente al de terminación del periodo de interés, se entenderá automáticamente prorrogado hasta el día hábil inmediato posterior, pero el periodo de interés siguiente se entenderá en cualquier caso concluido el día en que, efectivamente, debiera haber finalizado de no haberse producido la circunstancia antes indicada. Los intereses a favor del Banco, se devengarán diariamente y serán liquidados y pagados con carácter vencido cada uno de los días cuatro de cada mes. Junto con los intereses, en su caso, se pagarán las cantidades destinadas a amortización de capital cuando así proceda con arreglo a la escritura que se modifica en virtud del documento que se registra. De acuerdo con lo precedentemente convenido, la forma en que la parte prestataria podrá conocer el tipo de interés aplicable a la presente operación de préstamo, en cada periodo, será mediante el examen de lo pactado al efecto en la escritura que se inscribe, unido a la oportuna consulta al Boletín Oficial del Estado pertinente. Caso de que la parte prestataria no aceptara el tipo a aplicar durante el nuevo periodo de interés, deberá comunicarlo al Banco antes del comienzo del periodo de interés de que se trate, entendiéndose en caso contrario que acepta el nuevo tipo de interés. La comunicación expresada en el

párrafo anterior, podrá efectuarse por cualquier medio hábil en Derecho y, preferentemente, por medio de carta que habrá de dirigirse al domicilio de la Sucursal del Banco sita en Teatinos, Málaga. En el supuesto de no aceptación, la parte prestataria deberá reembolsar al Banco el principal del préstamo pendiente de amortizar e intereses y gastos, en la fecha de inicio del nuevo período de interés, a cuyo fin deberá disponer en su cuenta en el Banco, en dicha fecha, de un saldo en firme que permita el adeudo por el Banco de las cantidades correspondientes. En el supuesto de aceptación por la parte prestataria del tipo a aplicar durante el nuevo periodo de interés, se establecerá por el Banco el correspondiente cuadro de amortización comprensivo de las nuevas cuotas, en función de dicho tipo de interés a aplicar, que quedará a disposición de la parte prestataria en el domicilio del Banco indicado anteriormente. En caso de que la parte prestataria discrepe, del cálculo efectuado del tipo de interés aplicable, podrá formular la oportuna reclamación ante la Sucursal del Banco citada con anterioridad, o en su caso, ante el Defensor del Cliente del propio Banco, cuya dirección consta en el tablón de anuncios de que dispone la Sucursal antes expresada. Si la parte prestataria incurriese en mora, quedará obligada a satisfacer al Banco, sin necesidad de previo requerimiento de pago, intereses de demora al tipo resultante de **añadir DIEZ PUNTOS** al tipo de interés remuneratorio vigente al producirse la demora. Dicho tipo girar sobre las sumas cuyo pago se haya incumplido y se devengará diariamente, liquidándose el día en que la parte prestataria efectuara el pago, o hubiera saldo suficiente en la cuenta de la parte prestataria en que estuvieran domiciliados los pagos, quedando el Banco autorizado para proceder al oportuno adeudo en tal cuenta, y ello sin perjuicio de la liquidación que proceda por la parte no pagada, a efectos de la reclamación judicial o extrajudicial. En relación con lo convenido en el párrafo anterior se entiende por mora todo retraso, cualquiera que fuese su causa, en el cumplimiento de las obligaciones de pago que incumben a la parte prestataria con arreglo a lo establecido en la escritura de préstamo, incluso de las obligaciones consistentes en reintegrar al Banco el capital adeudado, más los intereses y demás conceptos que procedan en caso de vencimiento del préstamo por causa prevista contractualmente. **TERCERO.- Alteración del plazo.** La parte prestataria y el Banco convienen en modificar, con efectos desde el día cuatro de Marzo de dos mil nueve, y con relación a las obligaciones y derechos afectantes a ambas partes contratantes, el plazo de amortización del préstamo convenido en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria inicial que motiva esta modificación. Consecuentemente, queda alterado el plazo de amortización del préstamo, fijándose el vencimiento final del mismo en el día **CUATRO DE DICIEMBRE DE DOS MIL CUARENTA Y UNO.** **CUARTA.- Comisiones.** El BANCO percibirá, en concepto de comisión de apertura, la cantidad del **uno por ciento** sobre lo ampliado, y el uno por ciento sobre el capital pendiente de amortizar devengada y a satisfacer por la parte prestataria de una sola vez, al formalizarse esta operación. El BANCO percibirá, por el concepto de comisión de reclamación de posiciones deudoras vencidas (cuotas vencidas e impagadas), la cantidad de **TREINTA EUROS** a satisfacer por la parte prestataria, que se devengará, liquidará y deberá ser pagada por una sola vez, por cada cantidad vencida o reclamada. El BANCO percibirá una comisión por modificación de las condiciones del préstamo, que ascenderá al **uno por ciento**, o a **diez centésimas por ciento** en caso de modificación exclusiva del plazo, sobre el principal pendiente de pago. El pago de esta comisión se realizará en el momento que se formalice la modificación. También percibirá el BANCO, en el supuesto de subrogación de terceros adquirentes, una comisión por modificación de las condiciones del préstamo (subrogación hipotecaria) del **dos por ciento** sobre el límite vigente de la operación, esto es, sobre el capital del préstamo pendiente de pago en que se subrogue, a satisfacer por el adquirente subrogado de una sola vez, cuando el BANCO preste su consentimiento, expreso o tácito, a la subrogación. También percibirá el Banco, en el supuesto de subrogación de acreedor, una comisión por modificación de las condiciones del préstamo, subrogación hipotecaria, de **cincuenta centésimas por ciento**, sobre el límite vigente de la operación, esto es, sobre el capital del préstamo pendiente de pago en que se subrogue, a satisfacer por el adquirente subrogado de una sola vez, cuando el Banco preste su consentimiento, expreso o tácito, a la subrogación. El Banco percibirá por el concepto de comisión por certificación de saldo la cantidad de **treinta euros con cinco céntimos.** **SEXTO.- Responsabilidad hipotecaria.** Como consecuencia de los pactos contenidos en la escritura que se inscribe, las partes acuerda modificar la cláusula de constitución de la hipoteca inicial, conviniendo que, sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada y solidaria de la parte prestataria, amplían la hipoteca sobre la finca de este número. **Por tanto, la responsabilidad global de la finca será la siguiente:** **1.- CIENTO TRECE MIL OCHOCIENTOS TRECE EUROS CON SESENTA Y OCHO CENTIMOS**, importe del principal del préstamo. **2.- De hasta la cantidad máxima de DOCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS**, por intereses remuneratorios u ordinarios. **3.- De hasta la cantidad máxima TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO EUROS CON DIEZ CENTIMOS**, por intereses indemnizatorios o de demora. **4.- De hasta un máximo de VEINTITRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON DIEZ CENTIMOS** que se fijan para costas y gastos de ejecución. Siendo la responsabilidad en cuanto a la ampliación, la siguiente: **1.- CINCO MIL OCHOCIENTOS TRECE EUROS CON SESENTA Y OCHO CENTIMOS**, importe del principal del préstamo. **2.- De hasta la cantidad máxima de SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS**, por intereses remuneratorios u ordinarios. **3.- De hasta la cantidad máxima MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON DIEZ CENTIMOS**, por intereses indemnizatorios o de demora. **4.- De hasta un máximo de MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON DIEZ CENTIMOS** que se fijan para costas y gastos. Constituyendo la ampliación una novación del préstamo, la eficacia de la hipoteca en cuanto a la ampliación tiene la limitación que se deriva del Artículo 144 de la Ley Hipotecaria. Todo ello, sin perjuicio del carácter unitario del préstamo, que será uno sólo modificado y ampliado, especialmente a los efectos de la subrogación, ya sea ésta en lugar del deudor o de la entidad acreedora. La hipoteca se extiende a cuanto determinan los Artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y además, en virtud de pacto expreso, a los objetos muebles coloca dos permanentemente en la finca hipotecada, a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada y a todas I/as mejoras y edificaciones y obras de todas clases que existan o en adelante se realicen sobre dicha finca, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 111 de la Ley Hipotecaria y salvo lo dispuesto en el Artículo 112 de dicha Ley.

**QUINTA BIS.- MANIFESTACION.** A los efectos oportunos las partes, hacen constar que con fecha cuatro



C.S.V. : 229019086464FFD8

de Marzo de dos mil nueve, acordaron documentalmente la ampliación y novación modificativa que es objeto de la escritura que se inscribe. **SEXTA.- Gastos e Impuestos.** Serán de cargo de la parte prestataria todos los gastos e impuestos que origine la escritura que se inscribe hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad. La parte prestataria se compromete a otorgar, con gastos a su cargo, cuantas escrituras de subsanación o aclaración de la que se registra, fueran necesarias para que ésta pueda quedar inscrita en el Registro de la Propiedad y las complementarias a que haya lugar con motivo de este contrato. **SEPTIMA.- Novación modificativa.** Permanece en vigor, sin otras modificaciones que las pactadas en la escritura que se inscribe, el resto del contrato de préstamo con garantía hipotecaria. La modificación establecida, en ningún caso se considerará como novación extintiva del contrato de préstamo original, sino como novación modificativa. **OCTAVA.- Procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados.-** Para el caso de que el BANCO decidiera ejercitar la acción real contra la finca hipotecada, por el cauce procesal del Artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes contratantes acuerdan: Se tasa la finca hipotecada en la cantidad de **CIENTO TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA EUROS**, para que sirva de tipo en la subasta. Se fija como domicilio de la parte prestataria para la práctica de requerimientos y notificaciones el de la **FINCA HIPOTECADA**. Se faculta al Banco, a los efectos prevenidos en el Artículo 690 de la LEC para que, conferida la administración o posesión interina de la finca o bien hipotecado, perciba las rentas vencidas y no satisfechas, y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito. **NOVENA.- Pacto de liquidez.** A efectos de lo dispuesto en el Artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 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 el contrato. **DECIMA.- Procedimiento de ejecución extrajudicial.-** Las partes pactan expresamente que el BANCO pueda reclamar cuanto se le adeude mediante la venta extrajudicial de la finca hipotecada, con las formalidades establecidas en los Artículos 234 al 236-O del Reglamento Hipotecario. Se hacen constar las siguientes circunstancias: El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta es idéntico al establecido en la Cláusula Décima.- "Procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados", letra a). El domicilio señalado por el hipotecante para la practica de requerimientos y de notificaciones es idéntico al establecido en la Cláusula Décima.- "Procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados", letra b). Se designa irrevocablemente al BANCO para, en su caso, otorgar en su día la escritura de compraventa de la finca en representación del hipotecante. La realización extrajudicial de la hipoteca se llevará a cabo ante el Notario hábil para actuar en el lugar donde radique la finca hipotecada y, si hubiese más de uno, ante el que corresponda con arreglo a turno. Los contratantes convienen además, expresamente, que los gastos que se originen con motivo de la ejecución extrajudicial hasta la puesta de la finca en posesión del rematante o adjudicatario, si lo fuera el BANCO acreedor, incluidos los honorarios de Letrado y Procurador, serán de cuenta de la parte prestataria. **En su virtud INSCRIBO la ampliación y modificación de hipoteca a favor de la entidad BANCO SANTANDER S.A., en los términos expresados.** Así resulta de primera copia de la escritura otorgada en Málaga, el día veintisiete de Marzo de dos mil nueve, ante su Notario Don Juan Carlos Martín Romero y bajo el número mil trescientos sesenta y uno de su protocolo, que ha sido recibida vía telemática en este Registro a las dieciséis horas del día veintisiete de Marzo de dos mil nueve, según el asiento 2309 del Diario 115 de Operaciones. Aportada la autoliquidación del impuesto el día veintinueve de Abril de dos mil nueve. Málaga a quince de Mayo de dos mil nueve.-

La hipoteca constituida por la inscripción 5º, modificada y ampliada por la inscripción 6º de la finca de la que se certifica, se modifica y amplía por la inscripción 7º de la misma, la cual copiada literalmente dice así: **URBANA: FINCA DESCRITA EN LA INSCRIPCIÓN 1ª. REFERENCIA CATASTRAL: NO APORTA. CARGAS: GRAVADA CON LA HIPOTECA OBJETO DE LA INSCRIPCIÓN 5ª, AMPLIADA Y MODIFICADA POR LA 6ª, QUE POR LA PRESENTE SE VUELVE A AMPLIAR Y MODIFICAR Y AFECCIONES VIGENTES. SUBASTA: CIENTO TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA EUROS. DOMICILIO: EL DE LA FINCA HIPOTECADA. Los esposos DOÑA FRANCISCA GARCÍA RICO Y DON JOSÉ MANUEL ÁVILA RAMOS**, mayores de edad, casados en régimen de gananciales, vecinos de Málaga, calle Ingeniero Díaz Petersen, uno, Bajo-D, con NN.II.FF. 24.797.765-Q y 24.788.795-Q, **SON TITULARES DE ESTA FINCA POR COMPRA CON CARACTER GANANCIAL, SEGUN LA INSCRIPCIÓN 2ª.** Los citados titulares, como deudores e hipotecantes, constituyeron hipoteca sobre esta finca por la que concedieron un préstamo con garantía hipotecaria a favor de la entidad BANCO SANTANDER, S.A., lo que motivó en este Registro la inscripción 5ª, dicho préstamo fue ampliado y modificado incluyendo como deudores no hipotecantes a los esposos DON JOSE FERNANDEZ GARCIA Y DOÑA ANTONIA AVILA GARCIA, mayores de edad, casados en régimen de gananciales, vecinos de Málaga, calle Fuente del Moro, número tres, segundo-D, con NN.II.FF. 33.376.395-Z y 74.845.869-M, y a los esposos DON JOSE FRANCISCO AVILA GARCIA Y DOÑA ROCIO SANTAOLALLA QUINTANA, mayores de edad, casados en régimen de gananciales, vecinos de Alhaurín de la Torre, provincia de Málaga, calle Alberca, número dos; con NN.II.FF. 25.696.055-H y 53.687.729-W, según consta de la inscripción 6ª. Y ahora, por la escritura que se inscribe, los citados señores solicitan la ampliación y novación modificativa del citado préstamo a la entidad acreedora, entidad BANCO SANTANDER, S.A., con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda, números nueve al doce, constituida por tiempo indefinido; fundada el día tres de marzo de mil novecientos cincuenta y seis mediante escritura pública otorgada ante el Escribano de Santander, don José Dou Martínez, ratificada y parcialmente modificada por otra de veintuno de marzo de mil ochocientos cincuenta y siete, ante el Escribano de la misma capital don José María Olarán y transformada en Sociedad Anónima de Crédito por escritura otorgada ante el Notario de Santander don Ignacio Pérez el día catorce de enero de mil ochocientos setenta y cinco; por escritura otorgada ante el Notario de Santander don José María de Prada Díez el día ocho de junio de mil novecientos noventa y dos, con el número 1.316 de protocolo, modificó su denominación por la de BANCO SANTANDER, S.A., denominación que ha cambiado por la cual, según y por escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Antonio Fernández-Golfín Aparicio, de fecha trece de abril de mil novecientos noventa y nueve, con el número 1.212 de protocolo, modificó la anterior denominación por la de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., denominación que ha cambiado por la actual, según escritura otorgada ante el Notario de Santander, don José María de Prada Díez, de fecha uno de agosto de dos mil siete, número 2.033 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 838, libro O, hoja S1960, folio 208, inscripción 1539ª de fecha 13 de agosto de 2007. Con C.I.F. es A-39000013; dicha sociedad se encuentra representada por la entidad mercantil GESTORES



**ADMINISTRATIVOS REUNIDOS, S.A.**, domiciliada en Madrid, calle General Yagüe, número veinte; constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Doña Isabel Griffo Navarro, el día catorce de Marzo de mil novecientos noventa y uno, con el número 608 de su Protocolo; Adaptados sus Estatutos a la vigente legislación mercantil mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don José Manuel Senante Romero, con fecha treinta y uno de Diciembre de mil novecientos noventa y dos, bajo el número 2.037 de su Protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 1.624, folio 174, sección 8ª, Hoja número M-29.666, inscripción 2ª. Con C.I.F. A79.965.331. La representación que ejercita la citada entidad sobre Banco Santander, S.A., es en virtud de escritura de poder que le tiene conferido y autorizada por el Notario de Santander, Don José María de Prada Diez, con fecha quince de mayo de dos mil nueve, número 1.013 de su Protocolo; Inscrito en el Registro Mercantil de Cantabria, en el tomo 963, folio 41, Hoja número S1.960, inscripción 1.735ª; esta a su vez se encuentra representada por su apoderada **DOÑA CAÑOSANTOS CANTOS MESA**, mayor de edad, soltera, vecina de Málaga, con domicilio profesional en calle Martínez Maldonado, número treinta y ocho, primero y con N.I.F. 25.568.407-C, autorizada en virtud de escritura de poder otorgada ante el Notario de Madrid, Don Joaquín M. Rovira Perea, con fecha nueve de Julio de dos mil nueve, bajo el número 1.794 de su Protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 23.047, folio 113, Hoja número M29.666, inscripción 121ª; copias autorizadas de las mismas ha tenido a la vista el notario autorizante de la que causa este asiento y a juicio del mismo tiene facultades representativas suficientes para el otorgamiento de este acto. **CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR: CIENTO OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS Y VEINTISEIS CENTIMOS**. La modificación la lleva a efecto con arreglo entre otras a las siguientes cláusulas: **PRIMERO.AMPLIACIÓN DEL IMPORTE INICIAL**. A solicitud de la parte prestataria, Banco Santander, S.A. accede a ampliar el préstamo concedido inicialmente de **CIENTO TRECE MIL OCHOCIENTOS TRECE EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS** en la cantidad de **TRES MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS**, con lo que la cantidad total prestada asciende a **CIENTO DIECISIETE MIL TREINTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS**. La ampliación del importe inicial tiene como destino hacer frente a los gastos de Notaría, Registro, etc, de conformidad con lo estipulado en las condiciones de la Campaña Carencia TRES años sobre la que se formaliza la presente modificación que se inscribe. - **SEGUNDO.FORMA DE ENTREGA DE LA CANTIDAD OBJETO DE AMPLIACIÓN DEL PRÉSTAMO**. La entrega del expresado importe del préstamo ha sido efectuada mediante su ingreso en la cuenta, que la parte prestataria declara haber recibido, a su entera satisfacción en la indicada forma, en el día del otorgamiento y por el citado importe. - **TERCERO.PERIODO DE CARENCIA**. Se modifica en lo necesario la escritura de préstamo hipotecario a la que se refiere el Expositivo uno de la presente que se inscribe, para que el plazo comprendido entre el día **cuatro de octubre de dos mil once** y el día **cuatro de Septiembre dos mil catorce**, se considere de carencia exclusivamente respecto del capital, durante el cual sólo se abonarán los intereses convenidos, de conformidad con lo establecido en la estipulación correspondiente. Durante este periodo los intereses se liquidarán con periodicidad mensual el día cuatro de cada mes. La primera cuota del periodo de carencia se hará efectiva el día **cuatro de Noviembre de dos mil once** y la última el día **cuatro de Septiembre de dos mil catorce**. Desde la finalización del periodo de carencia, la amortización del préstamo se realizará mediante cuotas mensuales al vencimiento comprensivas de capital e intereses, siendo la fecha de pago de la primera cuota el día **cuatro de Octubre de dos mil catorce** y de la última el día **cuatro de Diciembre de dos mil cuarenta y uno**. **CUARTO.GASTOS E IMPUESTOS**. I. Serán de cuenta de la parte prestataria todos los gastos que origine esta escritura hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, su primera copia con efectos ejecutivos y una copia simple, ambas para el BANCO, y los que ocasione en su día la escritura de cancelación, incluidos los correspondientes Aranceles notariales y registrales, gastos de tramitación ante cualquier Oficina pública e impuestos, gastos y tributos presentes y futuros, que graven la operación, sus modificaciones y cancelación, incluidos aquellos impuestos en que el obligado al pago sea el Banco. Serán asimismo de cuenta de la parte prestataria todos los gastos derivados de la conservación y del seguro de daños, que incluirá necesariamente el riesgo de incendios de la finca hipotecada, en los términos que resultan de la Cláusula "Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada" de la escritura señalada en el Expositivo uno de la escritura que se registra. La parte prestataria se compromete a otorgar, con gastos a su cargo, cuantas escrituras de subsanación o aclaración de la presente fueran necesarias para que ésta pueda quedar inscrita en el Registro de la Propiedad y las complementarias a que haya lugar con motivo de este contrato que se inscribe. Su negativa a efectuarlo, una vez requerida para ello y dentro del plazo que el BANCO señale, será causa de vencimiento de la obligación y facultará al BANCO para reclamarla. La parte prestataria apodera en este acto al BANCO para subsanar o completar aquellos defectos puestos de manifiesto en nota oficial o en información verbal de calificación registral. Asimismo, también serán de cargo de la parte prestataria los gastos de correo u otros medios de comunicación, de acuerdo con las tarifas postales y de comunicaciones vigentes en cada momento, en que pueda incurrir el Banco en cualquier operación que en su trámite así lo requiera. II. El BANCO queda facultado en este acto por la parte prestataria para suplir los pagos debidos por la misma, a tenor de lo pactado en el precedente apartado I, y cargarlos en cuenta de aquella en cualquier momento. Las cantidades así adeudadas al BANCO devengarán, desde la fecha en que éste las hubiera satisfecho, y sin necesidad de reclamación alguna, intereses de demora con arreglo a la Cláusula. -Intereses de demora- de la escritura señalada en el Expositivo uno de la que se inscribe, y quedarán garantizados con cargo a la cifra prevista para gastos y costas en la Cláusula correspondiente relativa a la constitución de hipoteca. La totalidad de los débitos vencidos de la parte prestataria, derivados de esta operación, y que se hallaren pendientes de pago en cada momento, tendrán la consideración de deuda única a los efectos del artículo 1.169 del Código Civil, sobre lo cual, el BANCO no estará obligado a admitir pagos parciales. Sin perjuicio de lo anterior, si existieran en algún momento varios débitos vencidos de la parte prestataria frente al BANCO, derivados tanto de esta operación como de cualquier otra, el BANCO quedará facultado para determinar libremente el débito a cuyo pago se aplicará cada una de las cantidades que recibe de aquél, o que queden disponibles a su favor en cualquiera de las operaciones. **QUINTO.Responsabilidad hipotecaria**. Como consecuencia de los pactos contenidos en la presente Escritura que se inscribe, DOÑA FRANCISCA



C.S.V. : 229019086464FFD8

GARCÍA RICO Y DON JOSÉ MANUEL ÁVILA RAMOS, las partes acuerda modificar la cláusula de constitución de la hipoteca, conviniendo que, sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada y solidaria de la parte prestataria, amplían la hipoteca sobre la finca descrita en la escritura que se registra. Siendo la responsabilidad en cuanto a la ampliación, la siguiente: 1. **TRES MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS**, importe del principal del préstamo. 2. De hasta la cantidad máxima de **TRESCIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS**, por intereses remuneratorios u ordinarios. 3. De hasta la cantidad máxima **NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS**, por intereses indemnizatorios o de demora. 4. De hasta un máximo de **SEISCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS** que se fijan para costas y gastos de ejecución. Constituyendo la ampliación una novación del préstamo, la eficacia de la hipoteca en cuanto a la ampliación tiene la limitación que se deriva del art. 144 de la Ley Hipotecaria. Todo ello, sin perjuicio del carácter unitario del préstamo, que será uno sólo modificado y ampliado, especialmente a los efectos de la subrogación, ya sea ésta en lugar del deudor o de la entidad acreedora. La hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y además, en virtud de pacto expreso, a los objetos muebles coloca dos permanentemente en la finca hipotecada, a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada y a todas las mejoras y edificaciones y obras de todas clases que existan o en adelante se realicen sobre dicha finca, de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley Hipotecaria y salvo lo dispuesto en el artículo 112 de dicha Ley. **SEXTO.MODIFICACION DEL CUADRO DE AMORTIZACION.** Como consecuencia de la ampliación del importe y del plazo del préstamo, se adjuntará a la presente escritura en las fechas de revisión del tipo de interés un nuevo cuadro comprensivo de las sucesivas cuotas de interés pactadas, que quedará unida a esta matriz, de la que pasa a formar parte integrante, sin perjuicio de los que en el futuro hayan de confeccionarse como consecuencia de lo pactado en Expositivo segundo de la presente escritura que se inscribe. **SEPTIMO.COMPENSACIÓN.** Todas las cuentas y depósitos de efectivo o valores que la parte prestataria tenga o pueda tener en el Banco quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, pudiendo el Banco compensar dichas obligaciones con los saldos de esas cuentas y depósitos. Tal facultad de compensación se extenderá a aquellas cuentas y depósitos que el prestatario mantenga con terceras personas, respecto de los que se haya pactado el ejercicio de los derechos y la disposición de los fondos de forma indistinta, es decir, solidaria entre ellos. La compensación para los saldos en efectivo se realizará directamente; para las imposiciones a plazo fijo se autoriza al Banco a cancelarlas anticipadamente; y para los valores se faculta al Banco a proceder a su realización. A estos efectos se designa como mandatario irrevocable al Banco. A efectos de la compensación, se establece a favor del Banco un derecho de retención sobre el metálico y valores para el caso de que el titular trate de retirarlos sin el consentimiento del Banco. - **OCTAVO.VENCIMIENTO ANTICIPADO.** Aunque no haya concluido el plazo de duración del préstamo, podrá el BANCO exigir por anticipado el pago de la totalidad del capital pendiente de amortizar, sus intereses, comisiones, gastos y costas y declarar vencida la obligación en su totalidad, por cualquiera de las siguientes causas, además de las legales: - En caso de falta de pago por la parte prestataria al BANCO de alguno de los plazos convenidos. Por incumplimiento de la parte prestataria de cualquiera de las obligaciones esenciales derivadas de la operación garantizada y de esta escritura que se inscribe. Cuando la parte prestataria arriende o ceda por cualquier título el uso de la finca en el presente otorgamiento hipotecada, con inclusión del de industria, cuando la renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero, un cincuenta por cien más, no cubra la responsabilidad total asegurada o el valor fijado para servir de tipo a la subasta, sin el consentimiento expreso por escrito del BANCO. Cuando la parte prestataria no reintegre al BANCO, en el plazo de 15 días desde que fuera requerido al efecto, las cantidades que, por cuenta y cargo de aquél, hubiese satisfecho y, más especialmente, por tributos, primas de seguro, gastos de comunidad, relacionados en la Cláusula correspondiente "Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada" de la escritura a la que se refiere el Expositivo uno de la escritura que se inscribe y, cuantos otros de cualquier índole que fueran imputables, por ley o por el presente contrato, a aquél. En el supuesto de falta de pago por la parte prestataria al BANCO de alguno de los plazos convenidos, el BANCO podrá optar libremente por reclamar únicamente la parte impagada del capital, sus intereses, comisiones, gastos y costas o por declarar vencido total y anticipadamente el préstamo y exigir por anticipado el pago de la totalidad del capital pendiente de amortizar, sus intereses, comisiones, gastos y costas. En todos estos casos, previa notificación a la parte prestataria en el domicilio indicado a efectos de ejecución hipotecaria, podrá el BANCO proceder contra dicha parte prestataria por acción personal o por acción real contra la finca hipotecada en esta escritura, asistiendo al BANCO, en los supuestos de que dicho vencimiento anticipado se base en el incumplimiento por la parte prestataria de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, el derecho de exigir, en concepto de penalización por resolución anticipada del contrato, el uno por ciento sobre el capital pendiente de amortizar. **DECIMO.CESIONES.** La parte prestamista podrá ceder los derechos derivados del presente préstamo o su posición contractual en el mismo con los requisitos y consecuencias previstos en la legislación aplicable en la materia. **DECIMOPRIMERO. Procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados.** Para el caso de que el BANCO decidiera ejercitar la acción real contra la finca hipotecada, por el cauce procesal del artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes contratantes acuerdan: a) Se tasa la finca hipotecada en la cantidad mencionada en su apartado correspondiente, para que sirva de tipo en la subasta. b) Se fija como domicilio de la parte prestataria para la práctica de requerimientos y notificaciones el de la finca hipotecada. c) Se faculta al Banco, a los efectos prevenidos en el artículo 690 de la LEC para que, conferida la administración o posesión interina de la finca o bien hipotecado, perciba las rentas vencidas y no satisfechas, y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito. **DECIMOSEGUNDA.NOVACIÓN MODIFICATIVA** Permanece en vigor, sin otras modificaciones que las pactadas en la presente escritura que se inscribe, el resto del contrato de préstamo con garantía hipotecaria formalizado en la escritura reseñada en el expositivo uno de la presente que se registra. La modificación establecida, en ningún caso se considerará como novación extintiva del contrato de préstamo original, sino como novación modificativa. **EN SU VIRTUD INSCRIBO A FAVOR DE LA ENTIDAD BANCO SANTANDER, S.A., su título de ampliación y novación modificativa de hipoteca, en los términos expresados, repudiando de: 1. CIENTO DIECISIETE MIL TREINTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS**, importe del principal del préstamo. 2. De hasta la cantidad máxima de **TRECE MIL DOSCIENTOS SIETE EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS**, por intereses remuneratorios u ordinarios. 3. De hasta la cantidad máxima **TREINTA Y CINCO MIL CIENTO ONCE EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS**, por intereses indemnizatorios o de

demora. 4.De hasta un máximo de **VEINTICUATRO MIL CINCO EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS** que se fijan para costas y gastos de ejecución; y asimismo hago constar el pago de parte de la deuda, mediante la fijación del principal de la hipoteca pendiente de pago y sin que ello implique cancelación parcial de la misma, en los términos antes expresados. Así resulta de copia autorizada de la **escritura otorgada el día diez de octubre de dos mil once, ante el Notario de Málaga, Don Juan Carlos Martín Romero, número 5.385 de protocolo**, que ha sido recibida en este Registro por vía Telemática a las catorce horas veintinueve minutos del día diez de octubre de dos mil once, siendo presentada a las dieciséis horas del mismo día, dando lugar al **asiento 316 del tomo 119 del libro Diario**. Aportado el pago del impuesto por autoliquidación por vía Telemática el día diecisiete de octubre de dos mil once. Pagado dicho impuesto y archivada carta de pago. Málaga a veinticinco de octubre de dos mil once.

Dicha hipoteca se encuentra subsistente y sin cancelar a favor del actor y a su margen extendiendo nota de haberse expedido la presente certificación.

**T E R C E R O:** Que a los efectos de los artículos 674, 689 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132 de la Ley Hipotecaria, se hace constar:

1º.- Que la finca figura inscrita a favor de la persona contra la que se sigue el procedimiento, o bien persona contra la que no se sigue el procedimiento, no constando por tanto que la misma haya sido notificada y requerida de pago -domicilio, en su caso--

2º.- Que no existen titulares de cargas y derechos posteriores.-

3º.- Que las cifras garantizadas por la hipoteca por cada uno de los conceptos son las que constan en el asiento transcrito.-

4º.- Que no resulta del Registro ser la vivienda habitual.-

**C U A R T O:** canceladas por caducidad, 7 notas de afección fiscal

Y no existiendo presentado en el Diario de Operaciones de esta oficina, ningún documento pendiente de despacho, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, extendiendo la presente, siendo las 09:00 horas del día de hoy en Málaga.-

#### ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

**HISTORIAL DE INCIDENCIAS:** PRESENTADO 17/11/2025.

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por **MARÍA DOLORES GARCÍA MARTÍN** registrador/a titular de **REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 1 DE MÁLAGA** a día diecinueve de noviembre del dos mil veinticinco.



(\*) C.S.V. : 229019086464FFD8

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

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en



C.S.V. : 229019086464FFD8

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. : 229019086464FFD8



**MARÍA DOLORES GARCÍA MARTÍN**, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 1 DE MÁLAGA, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria

**CERTIFICO:**

**DATOS DE LA FINCA**

Finca: **14941**

Municipio/Sección: MALAGA SECCION 3ª

CRU: **29019000452059**

Finca vigente: Sí

**Descripción literal de la finca**

URBANA: FINCA NÚMERO UNO.- Vivienda bajo derecha, situada en la planta baja de la casa número 1 de la calle del Ingeniero Díaz Petersen, en término municipal de Málaga, con entrada por la escalera común.- Tiene una superficie total construida de cincuenta y cinco metros con noventa y siete decímetros cuadrados (55,97 m<sup>2</sup>).- Se halla compartimentada en vestíbulo, estar-comedor, tres dormitorios, cocina, cuarto de aseo y lavadero.- Linda: al frente, con meseta de escalera, caja de escalera y vivienda izquierda de su misma planta, de la que está separada por pared medianera; derecha, entrando, con caja de escalera y calle del Ingeniero Díaz Petersen; izquierda, con casa número 3 de la calle del Ingeniero Díaz Petersen, y calle Begoñana; y fondo, con espacio libre de uso público, que la separa de vía pública sin denominación. CUOTA.- Con relación al valor total de la casa, se le asigna una cuota de participación en los beneficios, cargas, suelo y demás elementos comunes de doce enteros, cincuenta centésimas por ciento. Por cédula expedida en Madrid el día veintiuno de marzo de mil novecientos sesenta y dos, se concede la Calificación Legal de Viviendas de Renta limitada del tipo Social.

**Datos catastrales**

Referencia Catastral: 0831301UF7603S0001IR

**Coordinación de la finca con catastro**

Estado coordinación: No Coordinada

**TITULARIDAD**

**Datos titular**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Titular:              | FRANCISCA GARCIA RICO, N.I.F. 24797765Q   |
| Titular:              | JOSE MANUEL AVILA RAMOS, N.I.F. 24788795Q |
| Porcentaje:           | 100,000000 %                              |
| Tipo derecho:         | Pleno dominio                             |
| Título:               | COMPRAVENTA                               |
| Régimen matrimonial:  | Gananciales                               |
| Carácter adquisición: | Con carácter ganancial                    |
| Asiento:              | Inscripción 2 de fecha 24/04/2003         |
| Naturaleza:           | Escritura pública                         |
| Título:               | COMPRAVENTA                               |
| Protocolo:            | 44/2003                                   |
| Fecha documento:      | 07/01/2003                                |
| Notario:              | DON JUAN LUIS GÓMEZ OLIVARES              |





**CARGAS PROCEDENCIA**

No hay cargas registradas

**CARGAS PROPIAS**

**HIPOTECA**

A favor de: BANCO SANTANDER S.A., C.I.F. A39000013  
Tipo derecho: Hipoteca  
Título: HIPOTECA  
Tipo hipoteca: Voluntaria  
Operación: Préstamo  
Índice referencia: EURIBOR  
Entidad acreedora: Banca privada  
Diferencial: 0,85  
Sin clausula especiales: No  
Principal: 108.000,00 euros  
Principal garantizado: Sí  
Fecha de inicio: 04/12/2007  
Duración: 288 meses  
Intereses ordinarios  
Inicial: 5,3 %  
Máximo: 11,3 %  
Importe: 12.204,00 euros  
Garantizado: Sí  
Intereses demora  
Inicial: 10 %  
Máximo: 10 %  
Duración: 36 meses  
Importe: 32400,00 euros  
Garantizado: Sí  
Costas y gastos  
Importe: 21.600,00 euros  
Garantizado: Sí  
Asiento: Inscripción 5 de fecha 11/01/2008  
Fecha documento: 04/12/2007  
Notario: JUAN CARLOS MARTÍN ROMERO

**Certificaciones de carga**

Asiento certificación: Nota Marginal 8 N° 8  
Fecha certificación: 19/11/2025  
Título: CERTIFICACION CARGAS 688 LEC  
Protocolo/Juicio: 463/2024  
Notario/Juzgado: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 13 DE MALAGA  
NIG: 2906742120240000930

Texto certificación: Expedida hoy, con referencia a esta finca, la certificación prevista en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el procedimiento de ejecución hipotecaria por las normas establecidas en los artículos 681 y siguientes de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, que, con el número 463/2024. Negociado: G, con N.I.G. 2906742120240000930 que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Málaga, a instancia de la entidad Banco Santander S.A, frente a doña Francisca García Rico Rico y don Jose Manuel Avila Ramos, y otros, para la ejecución de la hipoteca a favor de Banco Santander constituida por la inscripción 5ª, modificada y ampliada por las





inscripciones, 6º y 7º, objeto de la ejecución hipotecaria y a cuyo margen debe tenerse por extendida la presente nota.- En reclamación de una deuda con garantía hipotecaria, de cuantía 111.612,02 euros en concepto de principal más 30.812,63 euros de intereses ordinarios y de 6.711,07 de intereses de demora.- Dicha certificación ha sido solicitada en mandamiento expedido con firma electrónica, el día 12 de febrero de 2025, por doña Ana Valera Tejedera, Letrado de la Administración de citado Juzgado, que ha sido presentado a las 10:52 horas, del día 17 de noviembre de 2025, según el asiento 2695/2025 del tomo del Diario de Operaciones, acompañada de diligencia de ordenación expedida electrónicamente por la misma Letrado de la Administración del citado Juzgado, de fecha 9 de noviembre de 2025.- No se practican las comunicaciones que previene el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al no figurar titulares de derecho alguno en asientos posteriores al derecho que se ejecuta de la citada inscripción. Malaga

**AMPLIADA por la inscripción 6**

**AMPLIADA por la inscripción 7**

**AMPLIACION HIPOTECA**

A favor de: BANCO SANTANDER S.A., C.I.F. A39000013  
Tipo derecho: Ampliación de Hipoteca  
Título: MODIFICACIÓN DE HIPOTECA  
Tipo hipoteca: Voluntaria  
Operación: Préstamo  
Índice referencia: EURIBOR  
Entidad acreedora: Banca privada  
Diferencial: 3.50  
Sin clausula especiales: No  
Principal ampliado: 113.813,68 euros  
Principal garantizado: Sí  
Fecha de inicio: 04/12/2017  
Fecha de vencimiento: 04/12/2041  
Duración: 288 meses  
Intereses ordinarios  
Inicial: 5,3 %  
Importe: 12.843,50 euros  
Garantizado: Sí  
Intereses demora  
Máximo: 11 %  
Duración: 36 meses  
Importe: 34144,10 euros  
Garantizado: Sí  
Costas y gastos  
Importe: 23.344,10 euros  
Garantizado: Sí  
Asiento: Inscripción 6 de fecha 15/05/2009  
Fecha documento: 27/03/2009  
Notario: JUAN CARLOS MARTÍN ROMERO

AMPLIADA la inscripción 5

**AMPLIADA por la inscripción 7**

**AMPLIACION HIPOTECA**

A favor de: BANCO SANTANDER S.A., C.I.F. A39000013  
Tipo derecho: Ampliación de Hipoteca  
Título: MODIFICACIÓN DE HIPOTECA





Tipo hipoteca: Voluntaria  
Operación: Préstamo  
Índice referencia: Para cuando es interés fijo  
Entidad acreedora: Banca privada  
Diferencial: 3,50  
Sin clausula especiales: No  
Principal ampliado: 117.038,42 euros  
Principal garantizado: Sí  
Fecha de inicio: 04/12/2017  
Fecha de vencimiento: 04/12/2041  
Duración: 288 meses  
Intereses ordinarios  
Inicial: 5,3 %  
Importe: 13.207,40 euros  
Garantizado: Sí  
Intereses demora  
Máximo: 11 %  
Duración: 36 meses  
Importe: 35111,52 euros  
Garantizado: Sí  
Costas y gastos  
Importe: 24.005,52 euros  
Garantizado: Sí  
Asiento: Inscripción 7 de fecha 25/10/2011  
Fecha documento: 10/10/2011  
Notario: JUAN CARLOS MARTÍN ROMERO  
AMPLIADA la inscripción 5

**DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO**

No hay documentos pendientes de despacho

MÁLAGA a 19/11/2025 11:46:09.

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el





ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

#### **CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN**

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.





Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA DOLORES GARCÍA MARTÍN registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 1 DE MALAGA a día diecinueve de noviembre del dos mil veinticinco.



(\*) C.S.V. : 22901912DAB40ED9

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

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

