

Certificación Registral expedida por:

GONZALO OLMOS GIL

Registrador de la Propiedad de CANGAS DE ONIS

C/ TURISMO, 5 - BAJO

33550 CANGAS DE ONIS (ASTURIAS)

Teléfono: 985848152

Fax: 985947361

Correo electrónico: cangasdeonis@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción Nº1 de Cangas de Onís

con

Interés legítimo alegado:

Otros

Identificador de la solicitud:

IDF33004000763949-1

Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionado con este documento
Su referencia:



CSV NUMERO : 2330049920802663F7F2451C927512C832A84CFA

NUMERO CINCUENTA Y CINCO

DON GONZALO OLMOS GIL, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE
CANGAS DE ONIS Y DISTRITO HIPOTECARIO, PRINCIPADO DE ASTURIAS,

C E R T I F I C O:

Vista copia del mandamiento librado el once de marzo de dos mil veinticinco,
por doña Carmen Lucía Secades García, Letrado de la Administración de Justicia del
Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de Cangas de Onís, dimanante

de los autos de ejecución hipotecaria número 287/2024, seguidos a instancia de Banco Santander, S.A., contra Calefacción Eléctrica Integrada, S.L., cuya copia, con código seguro de verificación, fue presentada, telemáticamente, en este Registro el día veinte de marzo de dos mil veinticinco, a las trece horas catorce minutos, asiento número 643, Diario 2025, al margen de cuyo asiento se extiende nota haciendo constar la expedición de la presente, he examinado en lo necesario los Libros del Archivo del Registro y de ellos resulta:

PRIMERO.- A los folios 123 y 124 del Tomo 1340, Libro 459, aparecen las inscripciones 1ª, 2ª y 3ª de la finca número 58290 CRU 33004000763949, así como las correspondientes notas marginales.

DE LA INSCRIPCIÓN 3ª, QUE ES LA DE DOMINIO VIGENTE, se deduce que la expresada finca figura inscrita a favor de CALEFACCIÓN ELECTRICA INTEGRADA, S.L., por título de compra, mediante escritura otorgada el veintiséis de enero de dos mil nueve, ante el Notario de Gijón don Angel Luis Torres Serrano, número protocolo 194/2009.

La descripción de dicha finca, según el Registro, es la siguiente: Urbana. FINCA NÚMERO VEINTIOCHO.- VIVIENDA.- SEGUNDO LETRA G.- Situado en la planta segunda de viviendas o cuarta planta, contada la baja y el sótano del edificio situado en la Parcela tres del Plan Parcial S.U.R. 1 La Gira, en Cangas de Onís, en calle Reconquista número tres, portales uno, dos y tres. Tiene su acceso por el portal NÚMERO UNO del edificio. Se distribuye en salón-comedor-cocina, un cuarto de baño, un dormitorio y terraza. Tiene vistas y luces a la finca donde se enclava el edificio. Mide, en superficie construida cuarenta y uno coma veintiseis metros cuadrados, y en superficie útil treinta y seis coma cero un metros cuadrados. Linda, según se entra: frente, pasillo común de acceso a las viviendas; fondo, finca donde se enclava el edificio; izquierda, finca donde se enclava el edificio y vivienda letra H de la misma planta y portal y derecha, vivienda letra F de la misma planta y portal. Tiene una cuota de participación en relación al valor total, elementos y gastos comunes del edificio de cero coma treinta y ocho enteros por ciento. Asimismo, se le asigna una cuota en relación a los gastos comunes de su portal de uno coma cuarenta y cuatro enteros por ciento.

Estado de Coordinación con Catastro: No coordinada.

Si la finca no está coordinada con Catastro, la expresión de la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación implícita de linderos y superficie catastrales en el Registro, sino que únicamente determina un dato más sobre localización o situación de la finca en un determinado entorno o zona.

SEGUNDO.- CARGAS:

La hipoteca a la que se refieren las inscripciones 2ª y 3ª de dicha finca, a favor de BANCO PASTOR, SOCIEDAD ANONIMA, para responder de : NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS EUROS de principal; de intereses ordinarios SEIS

MIL CUATROCIENTOS SEIS EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS; de intereses de demora VEINTE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS; de la cantidad de CATORCE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS que se fijan para costas procesales, y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS para gastos; haciendo un total de responsabilidad hipotecaria de CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIECIOCHO EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS, cantidad en que ha sido valorada a efectos de subasta. El pago de la última cuota tendrá lugar el treinta y uno de enero de dos mil cuarenta y cuatro. La hipoteca que gravaba las fincas 31225, 31226, 18519, 50779, 50778 y 49432, cuyas fincas han dado origen, junto con otra, a la registral 58.074 de la que procede la que se certifica y otra, fue documentada mediante escritura otorgada el 6 de Mayo de 2005, ante el Notario de Gijón don Carlos Cortiñas Rodríguez Arango, número de protocolo 1841/2005, efectuándose el traslado de dicha hipoteca a la registral 58074, en virtud del proyecto de reparcelación S.U.R. prioritario 1 de Cangas de Onís, causante de la inscripción 1ª de dicha finca 58074, que fue ampliada y modificada por escritura otorgada el 10 de Mayo de 2007, ante el Notario de Cangas de Onís don Juan Luis Guijarro de Miguel, número de protocolo 748/2007, subsanada por otra otorgada el trece de Julio de dos mil siete, ante el citado Notario, número de protocolo 1175/2007, según la inscripción 2ª de la citada finca 58074, modificada por escritura otorgada el 12 de Diciembre de 2008, ante el citado Notario de Cangas de Onís, número de protocolo 1850/2008, según la inscripción 5ª de la repetida finca 58074 y distribuida la responsabilidad hipotecaria entre parte de las fincas resultantes de la división de la reiterada finca 58074, entre las que figura la finca de la que se certifica registral 58290, mediante documento privado suscrito el 12 de diciembre de 2008, por los representantes de la sociedad Urbania Epronor, S.L, y del Banco Pastor, S.A., con firmas legitimadas notarialmente, cuyo documento causó la inscripción 2ª de la finca de la que se certifica, modificada por escritura de compraventa, subrogación y novación de hipoteca otorgada el día 26 de Enero de 2009, ante el Notario de Gijon don Angel Luis Torres Serrano, número 194/2009, causante de la inscripción 3ª de la finca de la que se certifica.-

Las inscripciones relativas a dicha hipoteca, traslado, ampliación, modificaciones, distribución y subrogación, se transcriben a continuación, omitiéndose algunos datos atendida la naturaleza de la certificación y de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos:

Inscripción 5ª de la finca número 51384, que es la extensa de la hipoteca que gravaba las fincas 31225, 31226, 18519, 50779, 50778 y 49432, que han dado origen, junto con otra, a la registral 58.074 de la que procede la que se certifica y otra:

Rústica.----- La entidad mercantil denominada Urbania Epronor, S.L. adquirió esta finca por compra, según la 4ª. Y ahora de una parte dicha Sociedad, -----, y, de la otra, el Banco Pastor, Sociedad Anónima, -----,

han convenido un contrato de préstamo hipotecario con arreglo a las cláusulas que constan en la escritura que se inscribe, si bien a efectos hipotecarios en cuanto sean objeto de inscripción: 1.-FINANCIERAS. PRIMERA. 1.CAPITAL DEL PRESTAMO. A) Don ----- confiesa haber recibido de Banco Pastor, S.A., en concepto de préstamo para su representada Urbania Epronor,S.L., en adelante prestataria o hipotecante, la cantidad de **tres millones novecientos noventa y seis mil setecientos treinta euros**. SEGUNDA.- AMORTIZACIÓN. La amortización del principal del préstamo se realizará de la siguiente forma: a, quinientos cincuenta y un mil doscientos setenta y dos euros en fecha treinta de Diciembre de dos mil seis. b. Tres millones cuatrocientos cuarenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y ocho euros al vencimiento del mismo, es decir, el seis de Mayo de dos mil nueve. TERCERA.INTERESES REMUNERARIOS a) El préstamo devengará un tipo de interés variable, a efectos de cuya determinación se divide en cuatro periodos de interés. b). Durante el primer periodo de interés el tipo a aplicar será el tres por ciento nominal anual. Dicho periodo de interés comprenderá desde el día de la fecha de la escritura que se inscribe hasta el treinta de junio de dos mil seis, en que tendrá lugar la primera revisión del tipo de interés. A partir de esta fecha las sucesivas revisiones se realizarán con carácter anual, por años vencidos, contados desde esa fecha hasta la finalización de la operación. En todo caso, el último periodo finalizará en la fecha de vencimiento del préstamo. TERCERA BIS.- 1.Tipo de interés variable. Durante el segundo y sucesivos periodos y de acuerdo con el calendario establecido en los párrafos precedentes, el préstamo devengará por cada uno de los periodos, un tipo de interés variable que se determinará de la siguiente forma: El tipo de interés total a aplicar a cada periodo de interés, se determinará mediante la adición de cero coma setenta y cinco puntos porcentuales al valor que represente el tipo básico de referencia que resulte aplicable a cada periodo de interés; este diferencial permanecerá invariable durante el tiempo de vigencia del contrato. El tipo básico de referencia a aplicar será el Euribor según se define en la que se inscribe. 3.- Tipo de interés sustitutivo.- En el supuesto de que por cualquier circunstancia resultase imposible fijar conforme a las reglas anteriores el tipo de interés respecto de cualquier periodo, se aplicará como tipo sustitutivo el tipo de interés nominal, correspondiente a la Tasa Anual equivalente =TAE= del tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años que, bajo el epígrafe Conjunto de Entidades, publica en el B.O.E. el Banco de España, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 5/1994 de 22 de Julio, de dicha Entidad. Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de Bancos, Cajas de Ahorro y Sociedades de crédito hipotecario. Se tomará la TAE publicada en el B.O.E. el mes inmediato anterior a cada fecha de revisión. Al tipo sustitutivo que resulte por aplicación de las reglas anteriores se le añadirá el mismo margen que se ha definido y convenido anteriormente para el Euribor. El tipo de interés sustitutivo se aplicará durante todo el periodo en que hubiese sido necesaria su utilización, volviéndose a establecer el tipo de interés principal en el

periodo inmediatamente siguiente a aquel en que se hubiese utilizado el tipo sustitutivo, siempre y cuando hubiesen desaparecido las circunstancias que hubiesen impedido su aplicación. 5.- Límite de variabilidad a efectos hipotecarios del tipo de interés nominal anual.- Unica y exclusivamente, a efectos hipotecarios, el tipo máximo que puede alcanzar el interés nominal anual aplicable al préstamo durante la fase sujeta a intereses variables, será del cinco con cincuenta por ciento, para el ordinario o sustitutivo =regulados en los apartados precedentes de esta cláusula= y del nueve con cincuenta por ciento para el moratorio =pactado en la cláusula financiera sexta=.

SEXTA.- Intereses de demora. Las cantidades vencidas y no pagadas por amortizaciones, intereses, comisiones y gastos que con arreglo a este contrato deban satisfacer los prestatarios en fechas preestablecidas, devengarán, hasta su total reembolso un interés de demora al tipo que resulte de añadir cuatro puntos porcentuales al tipo de interés remuneratorio o sustitutivo, vigente en cada momento.

SEXTA BIS. Aunque no haya finalizado el plazo de duración pactado, la entidad acreedora, Banco Pastor, S.A., podrá exigir la devolución del capital, intereses y gastos, en los casos siguientes: 1. Impago de una liquidación de intereses o de la amortización de principal. 2. Si por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia el valor del bien hipotecado resultase inferior en más de un veinte por ciento, Banco Pastor, S.A., acreditándolo mediante tasación podrá exigir de la prestataria y/o hipotecante la ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre el valor del bien a efectos de subasta y el préstamo que se garantiza. La prestataria y/o hipotecante después de requerida para efectuar la ampliación podrá optar por la devolución de la totalidad del préstamo o de la parte de éste que corresponda a la disminución del valor. Si dentro del plazo de dos meses desde que fueran requeridos para la ampliación, la prestataria y/o hipotecante 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, la que será inmediatamente exigible por la parte acreedora.

2.NO FINANCIERAS. SEPTIMA.- PLAZO.- Este préstamo estará vigente desde el día de la fecha de la escritura que se inscribe hasta el día SEIS DE MAYO DE DOS MIL NUEVE.

NOVENA. Urbania Epronor, S.L., sin perjuicio de su responsabilidad patrimonial universal, que establece el artículo 1911 del Código Civil y deseando garantizar el buen fin y total cumplimiento de las obligaciones derivadas del préstamo, constituye hipoteca, a favor del Banco, sobre la finca de este número ocho más, en seguridad de la devolución de la indicada suma de tres millones novecientos noventa y seis mil setecientos treinta euros de principal, hasta un máximo de doscientos diecinueve mil ochocientos veinte euros con quince céntimos por razón de sus intereses por el plazo de un año al tipo máximo fijado en el apartado cinco de la cláusula financiera Tercera-Bis; hasta un máximo de setecientos cincuenta y nueve mil trescientos setenta y ocho euros con setenta céntimos de intereses de demora de dos años al tipo máximo señalado en el citado apartado cinco; hasta un máximo de quinientos noventa y siete mil ciento once euros

con cuarenta y seis céntimos por costas procesales, y hasta un máximo de ciento cuarenta y nueve mil doscientos setenta y siete euros y ochenta y siete céntimos por gastos de comunidad, impuestos y primas de seguro correspondientes a las fincas hipotecadas, si los hubiere. Siendo la responsabilidad individual de cada una de dichas fincas la que consta en la correspondiente inscripción de hipoteca, quedando la de este número respondiendo de: **UN MILLON DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS** de principal, hasta un máximo de **SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS** por razón de sus intereses por el plazo de un año al tipo máximo fijado en el apartado cinco de la cláusula financiera Tercera-Bis; hasta un máximo de **DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS** de intereses de demora de dos años al tipo máximo señalado en el citado apartado cinco; hasta un máximo de **CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS** por costas procesales y hasta un máximo de **CUARENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS** por gastos de comunidad, impuestos y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada, si los hubiere, haciendo un total para subasta de **UN MILLON SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SESENTA Y TRES EUROS CON VEINTISEIS CÉNTIMOS**.

DECIMA. Esta hipoteca se extiende a cuanto se comprende en los Artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y el artículo 215 del Reglamento Hipotecario, e incluso aquellos para los que se exige pacto expreso. Tambien se extiende la hipoteca de forma expresa, a las construcciones o edificaciones que ya existan o que en el futuro puedan construirse sobre la finca o fincas, excepto las costeadas por un futuro adquirente o tercer poseedor. UNDECIMA.- La prestataria y/o hipotecante queda obligada: 1.-A asegurar durante la vigencia del préstamo contra incendios o fenómenos naturales las fincas hipotecadas en compañía de reconocida solvencia. 3. A satisfacer contribuciones, tributos, cuotas y gastos de la comunidad de propietarios relativos a los bienes hipotecados, créditos salariales y cualquier otro gasto que el Banco haya de satisfacer por razón de la conservación y efectividad de la garantía que ahora se constituye. DECIMOTERCERA. El Banco Pastor, S.A. podrá hacer efectivo su derecho por cualquiera de los procedimientos establecidos en la Ley; a tal fin: 1.-Para que sirva de tipo en las posibles subastas, se tasan las fincas hipotecadas y prescindiendo de anteriores cargas en la suma de su respectiva responsabilidad hipotecaria, según se determina en la clausula no financiera novena **de la escritura que se inscribe**. 2.-Se señala como domicilio de la prestataria y/o hipotecante para toda clase de requerimientos y notificaciones, el domicilio de la misma señalado en la escritura que se inscribe. 3. Se cede al Banco, la administración y posesión interina de las fincas hipotecadas, incluso a los efectos de la percepción de las rentas vencidas y nosatisfechas. DECIMOCUARTA. Sin perjuicio de lo dispuesto en la clausula

anterior el Banco podrá ejecutar extrajudicialmente la hipoteca con sujeción a lo dispuesto en los artículos 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario y a tal efecto: a) Para que sirva de tipo en la primera subasta se tasa la finca hipotecada en la misma cantidad tasada por el procedimiento judicial en la clausula anterior. b). Se señala como domicilio para la practica de requerimientos y de las notificaciones a que haya lugar el que figura en la clausula precedente. c). Se designa al Banco, para que en su día otorgue escritura de venta o adjudicación de la finca en representación de la hipotecante. DECIMOQUINTA. El Banco, podrá ceder a cualquier otra persona o entidad todos o cualquiera de los derechos, acciones y obligaciones dimanantes del contrato que se inscribe, sin necesidad de tener que notificar la cesión o transferencia a los deudores, los cuales renuncian al derecho que al efecto, les concede el artículo 149 de la Ley Hipotecaria. En su virtud, inscribo a favor del **BANCO PASTOR, SOCIEDAD ANONIMA**, su derecho de hipoteca en los términos expresados. Así resulta de la escritura otorgada el seis de Mayo de dos mil cinco ante el Notario de Gijon don Carlos Cortiñas Rodriguez Arango, número protocolo 1841/2005 primera copia de la cual fue presentada el diecinueve de mayo de dos mil cinco a las diez horas cinco minutos, asiento número 1770, diario 75, a cuyo margen constan las operaciones de otras ocho fincas. Autoliquidado el Impuesto y archivada la carta de pago. Cangas de Onís, veinticuatro de junio de dos mil cinco.-

Inscripción de traslado de dicha hipoteca, a la registral 58074, que es la 1ª de la misma :

Urbana. ----- . Esta finca, junto con otra más que es la registral 58.075 se forma como nueva parcela o finca de resultado en el proyecto de equidistribución del plan parcial S.U.R. 1 prioritario de Cangas de Onís, correspondiéndose en virtud del principio de subrogación real con las siguientes fincas antiguas o parcelas de procedencia o fincas registrales 31.225, al folio 9 del Tomo 1224, Libro 419, inscripción 5ª; 31.226, al folio 12 del mismo Tomo, inscripción 5ª; 18.519, al folio 21 de igual Tomo, inscripción 8ª; 50.779, al folio 134 del Tomo 1121, Libro 382, inscripción 4ª; 50.778, al folio 132 del Tomo 1121, Libro 382, inscripción 4ª; 57.241, al folio 187 del Tomo 1295, Libro 443, inscripción 2ª, y 49.432, al folio 197 del Tomo 1087, Libro 371, inscripción 3ª, ----- La Sociedad Urbana Epronor, S.L., domiciliada en Gijón, Plaza del Marqués, número 1, bajo -----, es dueña de la totalidad de dichas fincas que constituyen la unidad de actuación S.U.R. 1 prioritario de Cangas de Onís, ----- trasladándose a esta finca la hipoteca que grava las fincas aportadas a la Unidad, quedando respondiendo de las siguientes cantidades: **DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS NUEVE EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS DE PRINCIPAL, CIENTO TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHO EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE INTERESES ORDINARIOS, CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE INTERESES DE**

DEMORA, TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS PARA COSTAS Y GASTOS, y NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS PARA GASTOS EXTRAJUDICIALES, haciendo un total y subasta de TRES MILLONES SEISCIENTOS DIECISEIS MIL CUARENTA Y UN EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS, habiendo consentido y aceptado el traslado de dichas cargas hipotecarias el acreedor, Banco Pastor,S.A., ----, según consta de un escrito firmado el veinte de Marzo de dos mil siete por don ----- y don -----, en representación del referido Banco, -----.

En su virtud, inscribo a favor de la Sociedad **URBANIA EPRONOR,S.L.**, el dominio de la finca de este número por título de adjudicación en reparcelación urbanística y **conforme a la subrogación real operada**, y a favor del **BANCO PASTOR,S.A.** su derecho de hipoteca sobre esta finca en los términos expresados. Así resulta del correspondiente proyecto de equidistribución diligenciado por el Secretario del Ayuntamiento de Cangas de Onís que, junto con los planos correspondientes y certificación expedida, por duplicado, por don José Luis Suárez Pedreira, Secretario del referido Ayuntamiento con fecha veintiocho de Febrero de dos mil siete, con el visto bueno del Alcalde don Alfredo García Alvarez, fueron presentados el dos de Marzo de dos mil siete a las doce horas y cinco minutos, asiento número 2350, Diario 77, a cuyo margen constan las operaciones de otras cuatro fincas. Por nota marginal a dicho asiento se presentó: el veinte de los corrientes una certificación expedida el diecinueve del mismo mes por el citado Secretario del Ayuntamiento de esta Ciudad, en la que consta la aprobación definitiva del proyecto, su publicación en el BOPA, y el conocimiento del Banco Pastor,S.A. del proyecto; y el día de hoy, por duplicado, el escrito de fecha veinte de Marzo de dos mil siete relacionado. Exento del impuesto. Cangas de Onís, veintiseis de Marzo de dos mil siete.

Inscripción 2ª de la finca 58074 de ampliación y modificación :

Urbana. ----- La Sociedad Urbania Epronor, S.L. adquirió esta finca por adjudicación en reparcelación urbanística, según la inscripción 1ª, donde constan sus circunstancias. Mediante la escritura que se inscribe, acompañada de la escritura de subsanación que se dirá, de una parte, dicha sociedad ----- y, de la otra parte, el Banco Pastor, Sociedad Anónima, -----, han convenido dividir el préstamo inicial que causó la inscripción 5ª, de la finca registral 51.384, al folio 189, del Tomo 1299, Libro 444, que gravaba las fincas de procedencia de la de este número y las registrales 51.384, 51.386 y 51.388, y ampliar y modificar el principal del préstamo que grava esta finca --habiendo sido tasada la finca de este número en la hipótesis de edificio terminado, por la empresa de tasación Gesvalt, S.A., en la cantidad de veinte millones ciento cuarenta y un mil setecientos noventa y un euros con siete céntimos, según certificado de tasación que se inserta en la escritura que se inscribe-- para lo cual, otorgan lo siguiente: **DIVISIÓN DEL PRÉSTAMO.** Las partes acuerdan dividir el

citado préstamo hipotecario que causo la a inscripción 5ª, de la finca registral 51.384, constituyendo deuda separada e independiente la correspondiente a la finca de este número y la correspondiente a las registrales 51.384, 51.386 y 51.388, a cuyos efectos el Banco Pastor, S.A., I.- abre la Cuenta de Préstamo nº 05042901, manteniendo la deuda correspondiente a dichas fincas hipotecadas registrales 51.384, 51.386 y 51.388, la cualidad de préstamo inicial, y II.- por medio de don ----- y don -----, Banco Pastor, S.A. consiente expresamente y manifiesta que los saldos al día de la fecha del otorgamiento de la escritura que se inscribe, de los dos préstamos resultantes de la división son: a. Préstamo nº 07020501, correspondiente a la finca hipotecada de este número, con un saldo de dos millones quinientas veinticinco mil seiscientos nueve euros con setenta céntimos. b. Préstamo nº 05042901, correspondiente a las fincas hipotecadas registrales nº 51.384, 51.386 y 51.388, con un saldo de un millón cuatrocientos setenta y un mil ciento veinte euros con treinta céntimos. TERCERO. Que URBANIA-EPRONOR, S.L. y BANCO PASTOR, S.A., convienen con efectos desde la fecha del otorgamiento de la escritura que se inscribe y para el préstamo dividido nº 07020501, en modificar la escritura del préstamo inicial referido -- escritura de fecha seis de mayo de dos mil cinco autorizada por el Notario don Carlos Cortiás Rodríguez Arango, número de protocolo 1.841--- , para lo cual sustituyen sus pactos por los que a continuación establecen, contenidos en las siguientes cláusulas: I. FINANCIERAS. PRIMERA CAPITAL DEL PRÉSTAMO. a. URBANIA-EPRONOR, S.L. confiesa haber recibido de BANCO PASTOR, S.A. en concepto de préstamo, la cantidad de **TRECE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS Y TREINTA CÉNTIMOS**, la cual sumada al principal del préstamo dividido nº 07020501, arroja un principal total de **DIECISÉIS MILLONES CIEN MIL EUROS**, global que se obliga a devolver con arreglo a las condiciones que más adelante se pactan. b. El importe ampliado, es decir, **TRECE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS Y TREINTA CÉNTIMOS**, ha sido entregado mediante abono en cuenta especial, cuya disposición se regula en la escritura que se inscribe. SEGUNDA. AMORTIZACIÓN. El pago de la primera cuota tendrá lugar el treinta de Junio de dos mil diez, y las demás sucesivamente por meses naturales vencidos, pagaderas el último día del mes natural. El pago de la última cuota tendrá lugar el **treinta y uno de Mayo de dos mil cuarenta y cinco**. La amortización del préstamo se realizará en **cuatrocientas veinte cuotas** mensuales. No obstante lo anterior, en cualquier momento, la prestataria podrá efectuar amortizaciones anticipadas, totales o parciales, en las condiciones que se establecen en la escritura que se inscribe. TERCERA. INTERESES ORDINARIOS. a. El préstamo devengará un tipo de interés variable, a efectos de cuya determinación se divide en **treinta y ocho períodos** de intereses. b. Durante el primer período de interés el tipo a aplicar será el **cuatro coma cincuenta por ciento** nominal anual. Dicho período de interés comprenderá desde el día de la fecha de la escritura que se inscribe hasta el **treinta y**

uno de Mayo de dos mil ocho, en que tendrá lugar la primera revisión del tipo de interés. A partir de esta fecha las sucesivas revisiones se realizarán con carácter anual, por años vencidos, contados desde esa fecha, hasta la finalización de la operación. En todo caso el último período finalizará en la fecha de vencimiento del préstamo. Para el cómputo de los intereses devengados en el período comprendido entre la fecha de formalización y el último día, ambos inclusive, del mismo mes natural, --liquidación de ajuste--, se tomará en el denominador, como base, un año de trescientos sesenta días.

TERCERA BIS. TIPO DE INTERÉS VARIABLE. 1. Durante el segundo y sucesivos períodos, y de acuerdo con el calendario establecido en los párrafos precedentes, el préstamo devengará por cada uno de los períodos, un tipo de interés variable que se determinará de la siguiente forma: El tipo de interés total a aplicar a cada período de interés, se determinará mediante la adición de cero coma veinte puntos porcentuales al valor que respresente el tipo básico de referencia que resulte aplicable a cada período de interés. Una vez finalizado el plazo de carencia, el diferencial a aplicar al tipo básico de referencia será de cero coma cincuenta puntos porcentuales. El tipo básico de referencia a aplicar será el "EURIBOR" según se define a continuación.

3. TIPO DE INTERES SUSTITUTIVO.- En el supuesto de que por cualquier circunstancia resultase imposible fijar conforme a las reglas anteriores el tipo de interés respecto de cualquier periodo, se aplicará como tipo sustitutivo el tipo de interés nominal correspondiente a la Tasa Anual Equivalente --TAE--, del tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años que, bajo el epígrafe Conjunto de Entidades, publica en el B.O.E., el Banco de España, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 5/1994 de 22 de Julio, de dicha Entidad. Se tomará la TAE publica en el B.O.E. el Banco de España, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 5/1994 de 22 de Julio, de dicha Entidad. Al tipo sustitutivo que resulte por aplicación de las reglas anteriores se le añadirá el mismo margen que se ha definido y convenido anteriormente para el EURIBOR. Única y exclusivamente, a efectos hipotecarios, el tipo máximo que puede alcanzar el interés nominal anual aplicable al préstamo durante la fase sujeta a intereses variables, será del siete por ciento, para el ordinario o sustitutivo, y del once por ciento para el moratorio.

SEXTA. INTERESES DE DEMORA. Las cantidades vencidas y no pagadas por amortizaciones, intereses, comisiones y gastos que con arreglo a este contrato deba satisfacer la prestataria en fechas preestablecidas, devengarán, hasta su total reembolso un interés de demora al tipo que resulte de añadir cuatro puntos porcentuales al tipo de interés ordinario o sustitutivo, vigente en cada momento.

SEXTA BIS. Aunque no haya finalizado el plazo de duración pactado, la Entidad Acreedora, Banco Pastor, podrá exigir la devolución del capital, intereses y gastos, en los casos siguientes: 1.- Impago de una liquidación de intereses durante el período de carencia o de una cuota mensual, una vez finalizado dicho período. 2.- Si por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia el valor del bien hipotecado resultase inferior en más de un veinte por ciento, Banco Pastor, S.A., acreditándolo mediante tasación efectuada por Técnico que

al efecto se designe, podrá exigir de los hipotecantes la ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre valor del bien a efectos de subasta y el préstamo que se garantiza. 2. NO FINANCIERAS. PLAZO: Este préstamo estará vigente desde el día de la fecha de la escritura que se inscribe, hasta el treinta y uno de mayo de dos mil cuarenta y cinco. NOVENA. SUBROGACIONES: 1. Una vez producida la subrogación al adquirente, el tipo básico de referencia a aplicar será el "EURIBOR". El tipo de interés total a aplicar a cada período de interés, se determinará mediante la adición de cero coma sesenta puntos porcentuales al valor que represente el tipo básico de referencia que resulte aplicable a cada período de interés; este diferencial permanecerá invariable durante toda la vigencia del contrato. DEFINICION. "EURIBOR", que para los efectos de este contrato que se inscribe, se entiende el tipo de interés interbancario a un año a que se refiere la Circular 8/1990 del Banco de España, según modificación introducida por su Circular 7/1999, de 29 de Junio. Se tomará el que aparezca publicadp en el B.O.E. el mes inmediato anterior a cada fecha de rvisión. Como sustitutivo, en su caso, se aplicará el tipo de interés definido en el apartado "3. TIPO DE INTERÉS SUSTITUTIVO "--excepto su penúltimo párrafo que queda sin efecto-- de la clausula financiera TERCERA BIS de esta escritura que se inscribe, incrementado en uno coma veinticinco puntos porcentuales. LIMITES DE VARIABILIDAD DEL TIPO DE INTERÉS APLICABLES A LOS SUBROGADOS. Las partes acuerdan que, a efectos obligacionales, el tipo resultante de la revisión del tipo de interés aplicable, sea éste el ordinario o el sustitutivo, no podrá ser inferior al tres coma setenta y cinco por ciento nominal anual ni superior al doce coma cincuenta por ciento nominal anual. DECIMA. SEGURO DE TODO RIESGO A LA CONSTRUCCION: Mientras dure la vigencia del prestenta contrato que se inscribe, se pacta expresamente que, cuando se trata de préstamo base al promotor, la prestataria queda obligada a asegurar contra todo riesgo la construcción, la en cualquier compañía Aseguradora de reconocida solvencia, legalmente establecida y a prima fija, por el valor de tasación a efectos del seguro, en las condiciones establecidas en el artículo 8 de la Ley 2/1981, de 25 de Marzo, art. 30 del R.D. 685/1982, de 17de Marzo, y legislación concordante, **OCHO MILLONES SESENTA Y SIETE MIL SEIS EUROS Y SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS**, de acuerdo con la copia del certificado de tasación que se incorpora a la escritura que se inscribe. UNDÉCIMA.- Que de acuerdo con la ampliación pactada, por el importe incrementado, la garantía hipotecaria se establece de la siguiente manera: **TRECE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS** de principal, hasta un máximo de **NOVECIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS SIETE EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS**, por razón de sus intereses por el plazo de un año al tipo máximo fijado en el apartado 5 de la cláusula financiera TERCERA BIS de la escritura que se inscribe, hasta un máximo de **DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS Y**

OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS de intereses de demora de dos años al tipo máximo señalado en el citado apartado cinco, hasta un máximo de **DOS MILLONES CIENTO UN MIL TRESCIENTOS QUINCE EUROS Y SESENTA Y DOS CÉNTIMOS** por costas procesales y hasta un máximo de **QUINIENTOS VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO EUROS Y NOVENTA CÉNTIMOS** por gastos de comunidad, impuestos y primas del seguro, correspondientes a la finca hipotecada, si los hubiere ascendiendo a una cifra total de **VEINTE MILLONES CIENTO TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHO EUROS CON UN CÉNTIMO** de responsabilidad total, a efectos de Liquidación del Impuesto A.J.D. Asimismo, las partes hacen constar expresamente que la responsabilidad hipotecaria total de la finca de este número quede fijada en las siguientes cantidades: **DIECISÉIS MILLONES CIEN MIL EUROS** de principal; hasta un máximo de **UN MILLON OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO QUINCE EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS** por razón de sus intereses por el plazo de un año, hasta un máximo de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS** de intereses de demora de dos años hasta un máximo de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMO** por costas procesales, y hasta un máximo de **SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS**, por gastos de comunidad, impuestos y primas del seguro correspondientes a la finca hipotecada, si los hubiere, haciendo un total para subasta de **VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMO**. DUODÉCIMA. Esta hipoteca se extiende a cuanto se comprende en los Artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y el artículo 215 del Reglamento Hipotecario, e incluso aquellos para los que se exige pacto expreso. También se extiende la hipoteca de forma expresa, a las construcciones o edificaciones que ya existan o que en el futuro puedan construirse sobre la finca o fincas, excepto las costeadas por un futuro adquirente o tercer poseedor. EJECUCION. Se pacta expresamente la utilización del procedimiento extrajudicial de ejecución de la ley hipotecaria. A efectos ejecutivos se establece lo siguiente: a.- Se señala como domicilio de la parte deudora-hipotecante para la práctica de requerimientos y notificaciones el domicilio de la misma señalado en la comparecencia de la escritura que se inscribe. b.- Se pacta que el saldo se determinará por certificación de la acreedora. c.- Se concede al acreedor la posesión y administración de la finca con facultad para cobrar las rentas vencidas y no satisfechas. d.- Se tasa la finca hipotecada a efectos de primera subasta, en la suma de sus respectivas responsabilidades, según se determina en la cláusula no financiera undécima de la escritura que se inscribe, esto es, **VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL**

SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS. e. Se nombra al acreedor mandatario para el cobro de la venta de la finca hipotecada. DECIMOSEPTIMA. Banco Pastor, S.A, podrá ceder a cualquier otra persona o entidad todos o cualquiera de los derechos, acciones y obligaciones dimanantes del contrato que se inscribe, sin necesidad de tener que notificar la cesión o transferencia a la deudora, la cual según interviene, renuncia al derecho que, al efecto, le concede el artículo 149 de la vigente Ley Hipotecaria. En su virtud hago constar dicha **ampliación y modificación** en los términos expresados. Así resulta de la escritura otorgada el diez de mayo de dos mil siete ante el Notario de Cangas de Onís don Juan Luis Guijarro de Miguel número de protocolo 748/2007, y de la escritura de subsanación otorgada el trece de julio de dos mil siete ante el citado Notario de Cangas de Onís, número de protocolo 1175/2007, habiendo sido presentada copia de la primera el diez de mayo de dos mil siete, a las once horas veintitrés minutos, asiento número 128, Diario 78, a cuyo margen constan las operaciones de otras tres fincas, y copia de la segunda el día de hoy por nota marginal a dicho asiento. Autoliquidado el Impuesto y archivada la carta de pago. Cangas de Onís, dieciséis de julio de dos mil siete

Inscripción 5ª de la 58074 de modificación:

Urbana.-----La sociedad URBANIA EPRONOR, S.L. adquirió esta finca por reparcelación urbanística y obra nueva, según las inscripciones 1ª y 3ª rectificada por la 4ª. Mediante la escritura que se inscribe, de una parte dicha sociedad Urbania Epronor S.L.,-----, y de la otra, el Banco Pastor, Sociedad Anónima, ----- exponen que interesando a las partes modificar el tipo de referencia a aplicar, las comisiones aplicables y variar los importes y la forma de disponer del préstamo referido causante de las inscripciones 1ª y 2ª en los términos que más adelante se estipulan, lo llevan a cabo, y a tal efecto, OTORGAN, si bien a efectos hipotecarios en cuanto sean objeto de inscripción: PRIMERO. Que no obstante lo establecido en la escritura de división y novación de préstamo protocolo 748, de la cual la que ahora se inscribe es complemento por haberlo estipulado así URBANIA EPRONOR, S.L. y BANCO PASTOR, S.A., convienen las partes, con efectos desde la fecha de la escritura que se inscribe, que el principal pendiente de disponer por la prestataria, es decir, TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS, se disponga por parte de la misma en los términos señalados a continuación: - Hasta DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS cuya disposición queda condicionada al cumplimiento de los requisitos recogidos en los apartados b, c, d, y e, de la cláusula financiera PRIMERA BIS del otorgamiento SEGUNDO de la escritura de división y novación de préstamo referida protocolo nº 748. - Hasta UN MILLÓN CIEN MIL EUROS contra entrega de la primera copia de la escritura pública de venta, que en su caso, contendrá la subrogación con Vº Bº del Letrado, verificándose posteriormente la inscripción en el Registro de la Propiedad. Esta cantidad irá entregándose según la proporción existente entre los contratos aportados respecto al total. En cualquier caso, antes de realizarse

esta última disposición, e incluso con anterioridad a producirse subrogaciones a compradores, deberá estar finalizada la construcción y aportarse al Banco la siguiente documentación: - Recibo correspondiente a la liquidación de la prima definitiva del Seguro decenal de daños y suplemento de entrada en vigor de la Póliza de dicho seguro. -Acta de Recepción de Obra o acreditación de la aceptación tácita de la misma y Certificado final de obra, en los términos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación. -Tasación pericial que acredite que la obra esté concluida y concuerda, tanto en calidad como superficie, con el proyecto original. -Escritura de división horizontal y distribución hipotecaria. SEGUNDO.- Que las partes convienen en modificar la definición del tipo de referencia, para lo que sustituyen el punto 2 de la cláusula financiera TERCERA.BIS del otorgamiento TERCERO de dicha escritura de División y Novación de préstamo protocolo 748, que queda definido de la siguiente manera: 2. DEFINICIÓN. Para los efectos de este contrato que se inscribe se entiende por EURIBOR el tipo de interés que bajo dicha referencia se haya obtenido en la correspondiente pantalla REUTER, o subsidiariamente en cualquier publicación que refleje tal índice, a las 11 horas del día hábil anterior al del inicio de cada período de interés y a un plazo de DOCE meses. Las partes reconocen pleno el valor probatorio, a efectos de acreditar el tipo aplicable a la página de la Agencia REUTER o, en su caso, de la publicación que la sustituya, en la que figure la hora y el tipo de interés. TERCERO. Que las partes convienen en modificar, con efectos desde la fecha del otorgamiento de la escritura que ahora se inscribe, las comisiones a aplicar, para lo que sustituyen la cláusula financiera CUARTA del otorgamiento TERCERO de la escritura de División y Novación de préstamo protocolo 748, que queda definida de la siguiente manera: CUARTO. COMISIONES. Además del interés este préstamo devengará las siguientes comisiones: - De subrogación, el cero coma veinticinco por ciento sobre el principal subrogado a pagar por el prestatario subrogado. Por gastos de reclamación de posiciones deudoras: treinta euros, liquidable y pagadera por una sola vez en cada nueva posición deudora que se produzca, para compensar los gastos de gestión de regularización =como teléfono, telégrafo, télex, desplazamientos= siempre que se realicen efectivamente las reclamaciones. Dicha comisión será aplicable a la prestataria inicial y/o prestatarios subrogados. - Por modificación de condiciones y/o garantías: UNO POR CIENTO, calculada sobre el principal pendiente del préstamo y liquidable y pagadera en el momento en que se produzca la modificación de condiciones y/o garantías a solicitud del cliente, salvo que la modificación consista únicamente en ampliar el plazo del préstamo en cuyo caso será del cero diez por ciento, calculada sobre el capital pendiente de amortizar. Dicha comisión será aplicable a la prestataria inicial y/o prestatarios subrogados. - La amortización anticipada parcial del préstamo por parte de la prestataria inicial devengará una comisión del cero por ciento sobre el importe a amortizar y a percibir en el momento de la amortización. - La cancelación anticipada total del préstamo por parte de la prestataria inicial devengará una comisión del uno por

ciento sobre el importe a cancelar y a percibir en el momento de la cancelación. - En el caso de que se produzca la cancelación anticipada total del préstamo por haber la PRESTATARIA inicial, tomado dinero a préstamo de otra entidad financiera, subrogando, a la misma al amparo de la Ley sobre Subrogación y Modificación del Préstamos Hipotecarios, se devengará una comisión del cero coma cincuenta por ciento sobre el importe a cancelar y a percibir en el momento de la cancelación. Si la prestataria inicial fuese persona jurídica, en aplicación de lo previsto en el CAPITULO IV, artículo 7, de la Ley 41/2007 de modificación de la Ley 2/1981, de 25 de Marzo, de regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, acreditase su tributación por el régimen de empresas de reducida dimensión por el Impuesto de Sociedades, en el momento de producirse la amortización parcial, cancelación o subrogación, en lugar de las compensaciones precedentes, por los mismos conceptos, devengará: Por compensación por Desistimiento: a. cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, el Banco percibirá: - el cero por ciento del capital amortizado anticipadamente, si fuese parcial. - el cero coma cincuenta por ciento del capital amortizado anticipadamente, si fuese total. - el cero coma cincuenta por ciento del capital amortizado anticipadamente, en caso de subrogación a otra entidad. b. cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado en la letra anterior, el Banco percibirá: - el cero por ciento del capital amortizado anticipadamente, si fuese parcial. - el cero coma veinticinco por ciento del capital amortizado anticipadamente, si fuese total. - el cero coma veinticinco por ciento del capital amortizado anticipadamente, en caso de subrogación a otra entidad. En los casos en que la prestataria inicial fuese persona física y en el momento de producirse la amortización parcial, cancelación total o subrogación a otra entidad, la hipoteca recae sobre vivienda/s, en lugar de las comisiones precedentes =amortización parcial, cancelación total y subrogación a otra entidad=, devengará la anterior. Compensación por Desistimiento. En los casos en que el prestatario subrogado fuese persona física y adquiriese una vivienda, bien sola o conjuntamente con plaza de garaje y/o trastero le será de aplicación el devengo de Compensación por Desistimiento según se señala a continuación: Por compensación por desistimiento: a . cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, el Banco percibirá: - el cero por ciento del capital amortizado anticipadamente, si fuese parcial. - el cero coma cincuenta por ciento del capital amortizado anticipadamente, si fuese total. - el cero coma cincuenta por ciento del capital amortizado anticipadamente, en caso de subrogación a otra entidad. b. cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado en la letra anterior, el Banco percibirá: - el cero por ciento del capital amortizado anticipadamente, si fuese parcial. - el cero coma veinticinco por ciento del capital amortizado anticipadamente, si fuese total. - el cero coma veinticinco por ciento del capital amortizado anticipadamente, en caso de subrogación a otra entidad. En los casos en que el prestatario subrogado fuese persona

física y el inmueble adquirido no fuese vivienda, le será de aplicación las siguientes comisiones: - La amortización anticipada parcial del préstamo devengará una comisión del cero por ciento sobre el importe a amortizar y a percibir en el momento de la amortización. - La cancelación anticipada total del préstamo devengará una comisión del uno por ciento sobre el importe a cancelar y a percibir en el momento de la cancelación. - En el caso de que se produzca la cancelación total del préstamo por haber la PRESTATARIA, tomado dinero a préstamo de otra entidad Financiera, subrogando a la misma al amparo de la Ley sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, se devengará una comisión del cero coma cincuenta por ciento sobre el importe a cancelar y a percibir en el momento de la cancelación. En los casos en que el prestatario subrogado fuese persona jurídica le será de aplicación las comisiones de amortización parcial, cancelación total o subrogación a otra entidad señaladas en el apartado anterior =subrogado persona física e inmueble adquirido no vivienda=, salvo que en aplicación de lo previsto en el CAPITULO IV, artículo 7, de la Ley 41/2007 de modificación de la Ley 2/1981, de 25 de Marzo, de regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, acredítase su tributación por el régimen de empresas de reducida dimensión por el Impuesto de Sociedades, en el momento de producirse la amortización parcial, cancelación o subrogación, en cuyo caso en lugar de las citadas comisiones, devengará la anterior Compensación por Desistimiento señalada para subrogado persona física e inmueble adquirido vivienda". CUARTO BIS. Que dejan subsistentes y sin variación las restantes condiciones y pactos de las referidas escrituras, objeto de modificación. En su virtud **INSCRIBO dicha modificación de hipoteca a favor de BANCO PASTOR, SOCIEDAD ANONIMA, en los términos expresados.** Así resulta de la escritura otorgada el doce de diciembre de dos mil ocho ante el Notario de Cangas de Onís don Juan Luis Guijarro de Miguel, número de protocolo 1850/2008, primera copia de la cual fue presentada el doce de diciembre de dos mil ocho, a las doce horas veinticuatro minutos, asiento número 2312 Diario79. Autoliquidado el Impuesto y archivada la carta de pago. Cangas de Onís, dieciséis de enero de dos mil nueve.-

Inscripción 6ª de la finca 58074 de distribución de responsabilidad hipotecaria entre parte de las fincas resultantes de la división de la reiterada finca 58074, entre las que figura la finca de la que se certifica registral 58290, mediante documento privado, cuyo documento causó la inscripción 2ª de la finca de la que se certifica, modificada por escritura de compraventa, subrogación y novación de hipoteca, causante de la inscripción 3ª de la repetida finca de la que se certifica.-

inscripción 6ª de la finca 58074:

URBANA. -----La sociedad Urbana Epronor S.L. es dueña de esta finca y de las distintas que por división la componen por los títulos de reparcelación urbanística y obra nueva, según las inscripciones 1ª y, 3ª rectificada por la 4ª, -----, y el Banco Pastor, S.A., -----, es titular de la citada hipoteca, y ahora distribuyen dicho préstamo hipotecario entre parte de las fincas resultantes de la

división de ésta, que quedarán respondiendo del capital del préstamo consignado en sus respectivas inscripciones, en la forma que se desprende de la consignación de distribución de responsabilidad hipotecaria que se contiene en el anexo del documento que se registra, haciendo constar además que quedan liberadas de toda responsabilidad hipotecaria las fincas número veinticinco, setenta y nueve, ciento seis y ciento veinte, es decir, las registrales 58287, 58341, 58368, 58382, y varias cuotas indivisas de finca registral 58263, que dieron origen a las 58263-1, 58263-2, 58263-4, 58263-6, 58563-10, 58263-11, 58263-21, 58263-26, 58263-28 a 58263-30, 58263-37, 58263-43, 58263-44, 58263-47, 58263-53, 58263-57 a 58263-59, 58263-61, 58263-63, 58263-65, 58263-67, 58263-72, 58263-73, 58263-76, 58263-80, 58263-84 a 58263-87, 58263-90, 58263-91, 58263-93, 58263-94, 58263-97, 58263-101, 58263-116, 58263-117, 58263-119, 58263-125 a 58263-130, 58263-132 a 58263-146, 58263-148, 58263-149, 58263-151 a 58263-160. En su virtud **INSCRIBO** a favor de **BANCO PASTOR, SOCIEDAD ANÓNIMA**, la distribución de la responsabilidad hipotecaria, en los términos relacionados. Así resulta de un documento, acompañado de un anexo en el que se detalla el cuadro de distribución de las responsabilidades hipotecarias derivadas del citado préstamo, cuyo documento fue suscrito el doce de diciembre de dos mil ocho, con firmas legitimadas, -----, habiendo sido presentado por duplicado, el citado documento con firmas legitimadas, el doce de diciembre de dos mil ocho, a las trece horas diez minutos, asiento 2314, Diario 79, a cuyo margen constan las operaciones de las fincas sobre las que recae dicha hipoteca. Cangas de Onís, diecinueve de enero de dos mil nueve.-

inscripción 2ª de la finca 58290:

URBANA, -----, La Sociedad Urbana Epronor ,S.L., es dueña de la finca de este número, y en unión de **BANCO PASTOR, SOCIEDAD ANONIMA**, titular registral de la hipoteca que grava la finca que por división horizontal forma la de este número, distribuyen el principal del préstamo entre parte de las fincas resultantes de la citada división, quedando la de este número gravada con la hipoteca de la inscripción de la finca matriz registral 58.074 y respondiendo por razón de la misma de: **NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS EUROS** de principal; de intereses ordinarios **SEIS MIL CUATROCIENTOS SEIS EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS**; de intereses de demora **VEINTE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS**; de la cantidad de **CATORCE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS** que se fijan para costas procesales, y **TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS** para gastos; haciendo un total de responsabilidad hipotecaria de **CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIECIOCHO EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS**, cantidad en que ha sido valorada a efectos de subasta. En su virtud, inscribo a favor de **BANCO PASTOR, SOCIEDAD ANONIMA**, su derecho de hipoteca sobre esta finca como consecuencia de la

distribución de la responsabilidad de la hipoteca que grava la finca matriz en los términos consignados. La extensa es la 6ª, de la finca número 58074, al folio 212 del Tomo 1359. Cangas de Onís, diecinueve de enero de dos mil nueve.

inscripción 3ª de la finca 58290:

Urbana, ----- . La Sociedad Urbana Epronor, S.L., ----- adquirió esta finca por división horizontal, según la inscripción 1ª. Dicha Sociedad, -----, vende esta finca -----, a Calefacción Electrica Integrada, S.L., con domicilio social en calle Nicolás de Fer, número cuarenta, Polígono Industrial de Roces, número tres, Gijón, -----, que compra y adquiere ----- b) Y, el pleno dominio de la finca de este número, por el precio de, de este precio: b.1) La suma de noventa y cuatro mil setecientos euros corresponden al principal del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la esta finca y en cuya responsabilidad, hipotecaria y personal, se subroga la parte adquirente. ----- . Calefacción Electrica Integrada, S.L., se subroga en la deuda personal derivada y existente a favor del Banco Pastor, S.A., -----, y hasta el importe total de la cantidad retenida del precio, a cuyo efecto dicho Banco -----: a. Prestan su expresa conformidad a dicha subrogación, tanto en la hipoteca como en la obligación patrimonial; manifestando que la parte vendedora está al corriente del pago de principal e intereses hasta el **treinta y uno de diciembre de dos mil ocho**, inclusive, y se practicará con cargo a los subrogados una liquidación adicional de intereses desde la fecha de la escritura que se inscribe hasta el último día, ambos inclusive, del mismo mes natural, pagadera el último día del período liquidado, e igualmente, se devengará una comisión de subrogación a cargo de los subrogados del **cero coma veinticinco** por ciento sobre el principal subrogado, liquidable y pagadera al formalizarse la presente operación. b. Manifiestan, conforme se prevé en el párrafo segundo del número 5 de la cláusula no financiera NOVENA del otorgamiento TERCERO de la escritura de división y novación =número setecientos cuarenta y ocho= que causó la inscripción 2ª de la finca matriz registral 58074, que el principal pendiente por la parte del préstamo en que el nuevo prestatario se subroga a la indicada fecha y las consiguientes cuotas mensuales resultantes pendientes de pago, son los reflejados en el otorgamiento QUINTO de la escritura que ahora se inscribe. Para todos los pagos derivados de la presente subrogación, los prestatarios designan la cuenta corriente número 110078 de la Oficina de Banco Pastor, S.A., Gijón, Oficina Principal. **NOVACION MODIFICATIVA. TERCERO.** Que no obstante lo establecido en los documentos relacionados en la escritura que se inscribe, de los cuales es complemento, por haberlo pactado así especialmente entre Banco Pastor, S.A., y la parte prestataria convienen las partes, para esta subrogación, con efectos desde la fecha de otorgamiento de la escritura que se inscribe en: 1) reducir el plazo de vigencia de la operación del préstamo, 2) modificar la fecha de revisión del tipo de interés, estableciendo la próxima el **treinta de junio del dos mil nueve** a partir de la cual, las sucesivas revisiones serán con carácter anual, por años vencidos, contados desde esa fecha y hasta la finalización del préstamo, resultando **treinta y seis períodos** de interés a

contar desde el día de la fecha de la escritura que se inscribe, 3) modificar el tipo de interés aplicable al actual período de interés y 4) dejar sin efecto el límite máximo de variabilidad a efectos obligacionales =techo=, para lo que rectifican y sustituyen el penúltimo párrafo del punto 1 de la cláusula no financiera NOVENA del otorgamiento TERCERO de la escritura de división y novación =número setecientos cuarenta y ocho= causante de la inscripción 2ª de la finca matriz registral 58.074, por el siguiente contenido: a. PLAZO: Este préstamo estará vigente desde la fecha de la escritura que se inscribe hasta el **treinta y uno de enero de dos mil cuarenta y cuatro**. Hasta el **treinta de junio del año dos mil nueve**, fecha en que finaliza el actual periodo de interés para esta operación, el tipo a aplicar será el **cuatro coma cero cincuenta y dos por ciento**, practicándose las liquidaciones con la cadencia pactada en la escritura del préstamo, causante de la inscripción 2ª de la finca matriz registral 58.074. A partir del **uno de julio del año dos mil nueve**, y con iguales períodos que los pactados en la que ahora se inscribe, el tipo de interés a aplicar se regirá con arreglo a lo que se pacta en la cláusula no financiera NOVENA del otorgamiento. a.- LIMITES DE VARIABILIDAD DEL TIPO DE INTERES: Las partes acuerdan que, a efectos obligacionales, el tipo resultante de la revisión del tipo de interés aplicable, sea éste el ordinario o el sustitutivo, no podrá ser inferior al **dos por ciento nominal anual**. CUARTO. Que las partes manifiestan que para esta subrogación las comisiones a aplicar son las siguientes, en sustitución de las establecidas en la escritura de Novación causante de la inscripción 5ª de la finca matriz registral 58.074: La amortización anticipada parcial del préstamo por parte de la prestataria inicial devengará una comisión del cero por ciento sobre el importe a amortizar y a percibir en el momento de la amortización. La cancelación anticipada total del préstamo por parte de la prestataria inicial devengará una comisión del cero coma cincuenta por ciento sobre el importe a cancelar y a percibir en el momento de la cancelación. En el caso de que se produzca la cancelación anticipada total del préstamo por haber la prestataria inicial, tomado dinero a préstamo de otra entidad financiera, subrogando a la misma al amparo de la Ley sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, se devengará una comisión del cero coma cincuenta por ciento sobre el importe a cancelar y a percibir en el momento de la cancelación. Si la prestataria inicial fuere persona jurídica, en aplicación de lo previsto en el capítulo IV artículo 7, de la Ley 41/2007 de modificación de la Ley 2/1981, de 25 de Marzo, de regulación del Mercado Hipotecario y otras Normas del Sistema Hipotecario y Financiero, acreditase su tributación por el régimen de empresas de reducida dimensión por el Impuesto de Sociedades, en el momento de producirse la amortización parcial, cancelación o subrogación, en lugar de las comisiones precedentes, por los mismos conceptos, devengará: Compensación por desistimiento: a. cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los CINCO primeros años de vida del préstamo, el Banco percibirá: El **cero** por ciento del capital amortizado anticipadamente, si fuese parcial. El **cero coma cincuenta** por ciento del capital amortizado anticipadamente, si fuese total. El

cero coma cincuenta por ciento del capital amortizado anticipadamente, en caso de subrogación a otra Entidad. b.- cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado en la letra anterior, el Banco percibirá: El **cero** por ciento del capital amortizado anticipadamente, si fuese parcial. El **cero coma veinticinco** por ciento del capital amortizado anticipadamente, si fuese total. El **cero coma veinticinco** por ciento del capital amortizado anticipadamente, en caso de subrogación a otra Entidad. Por gastos de reclamación de posiciones deudoras: **treinta euros**, liquidable y pagadera por una sola vez en cada nueva posición deudora que se produzca, para compensar los gastos de gestión de regularización =como teléfono, telégrafo, télex, desplazamientos= siempre que se realicen efectivamente las reclamaciones. Por modificación de condiciones y/o garantías: **uno por cientocalculada** sobre el principal pendiente del préstamo y liquidable y pagadera en el momento en que se produzca la modificación de condiciones y/o garantías a solicitud del cliente, salvo que la modificación consista únicamente en ampliar el plazo del préstamo en cuyo caso será del **cero coma diez** por ciento, calculada sobre el capital pendiente de amortizar. QUINTO. Que, el capital pendiente subrogado a la fecha de otorgamiento de la escritura que se inscribe es de **noventa y cuatro mil setecientos euros**, y conforme al recálculo derivado de las condiciones del préstamo y una vez satisfecha la liquidación a cargo del subrogado pactada anteriormente, resultan **cuatrocientas veinte cuotas** mensuales, de **cuatrocientos veintidos euros con veintisiete céntimos** cada una de ellas, comprensivas de capital e intereses, y sin perjuicio de su ulterior modificación por la variación del tipo de interés, de acuerdo a lo pactado en los documentos relacionados en la escritura que se inscribe, de los cuales es complemento. El pago de la primera nueva cuota tendrá lugar el **veintiocho de febrero de dos mil nueve**, y las demás sucesivamente por meses naturales vencidos, pagaderas el último día del mes natural. El pago de la última cuota tendrá lugar el treinta y uno de enero del año dos mil cuarenta y cuatro. SEXTO. Que dejan subsistentes y sin variación las restantes condiciones y pactos de los documentos causantes de las inscripciones del préstamo referido en la escritura que se inscribe. En su virtud, inscribo a favor **CALEFACIÓN ELECTRICA INTEGRADA, S.L.**, el dominio de esta finca por título de compra, **CON LA SUBROGACIÓN DICHA y hago constar LA MODIFICACIÓN DE HIPOTECA QUE GRAVA ESTA FINCA EN LOS TÉRMINOS EXPRESADOS**. Así resulta de la escritura otorgada el veintiséis de enero de dos mil nueve ante el Notario de Gijón don Angel Luis Torres Serrano, número protocolo 194/2009, copia electronica fue presentada telemáticamente el mismo día, a las doce horas un minuto, asiento número 2603, del Diario 79, a cuyo margen constan las operaciones de otra finca. Aportadas primeras copias autorizadas en soporte papel al Registro el cinco de marzo de dos mil nueve, acreditando el pago del Impuesto. Autoliquidado el Impuesto y archivada la carta de pago. Cangas de Onís, veintitrés de marzo de dos mil nueve.

TERCERO.-La finca de que se certifica no tiene al día de la fecha mas cargas ni gravámenes que las expresadas, HALLÁNDOSE SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR LA REFERIDA HIPOTECA A FAVOR DE BANCO PASTOR, S.A.

CUARTO.- En el día de la fecha y por nota marginal a la citada inscripción 2ª de la finca de la que se certifica, registral 58290, se hace constar la expedición de la presente.

QUINTO.- **No consta en el Registro la inscripción de la hipoteca objeto de ejecución a favor de la ejecutante BANCO SANTANDER, S.A., siendo necesario practicar la inscripción a su nombre, para poder inscribir en su día el decreto de adjudicación.**

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.

HONORARIOS DEVENGADOS POR EL DOCUMENTO

BASE: Declarado -Nº 2-2º inciso 2º D.AD 3º Ley 8/1989

HONORARIOS: Según factura adjunta.

NºARANCEL: 1/3/4

Nº MINUTA: 841/2025

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por **GONZALO OLMOS GIL** registrador/a del **REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CANGAS DE ONIS** a día **veintiuno de marzo de dos mil veinticinco**.

(*) C.S.V. : **233004990BEF1865C8BB49DCB4381540B3D580D0**



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

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos.