

31/09/16
Mojúcar

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION NUMERO 3
DE VERA**

Ctra. de Aguilas, 6

04620 - VERA - ALMERIA

Tlf.: 950.10.99.56 /// 600.15.65.42 /// 600.15.69.05. Fax: 950451894

NIG: 0410042C20140003517

Procedimiento: Ejecución hipotecaria 1078/2014. Negociado:

Sobre:

De: D/ña. BANCO DE SABADELL S.A.

Procurador/a Sr./a.: JUAN MARTINEZ RUIZ

Letrado/a Sr./a.:

Contra D/ña.: CRISTINA GABRIELA STOIA , VASILE SIMESCU y MIHAI VALERIU STOAI

Procurador/a Sr./a.:

Letrado/a Sr./a.:

**MANDAMIENTO REGISTRO CERTIFICACION CARGAS EJEC. HIPOTECARIA (ART.
688 LEC)**

D/D^a MARIA ROSARIO NAVAS GARCIA, Secretario/a Judicial del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION NUMERO 3 DE VERA.

Al S. Registrador de la Propiedad de Vera, HAGO SABER: Que en dicho Juzgado se tramita proceso de ejecución hipotecaria Número 1078/2014 por las normas establecidas en los artículos 681 y siguientes de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, a instancia de BANCO DE SABADELL S.A., con CIF, A08000143 representado por JUAN MARTINEZ RUIZ frente a CRISTINA GABRIELA STOIA , VASILE SIMESCU y MIHAI VALERIU STOAI con DNI, X3680751S, X2587106C y X4931883Q domiciliado en CL LAS CANTERAS URBA MARINASUR 19 2E, CL LAS CANTERAS 19 2E y CL LAS CANETAR EDIFICIO MARINA SUR 19 2E GARRUCHA, GARRUCHA y GARRUCHA y sobre reclamación de una deuda con garantía hipotecaria, de cuantía CIENTO VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON DOCE CÉNTIMOS (128.348'12 €) de principal mas otros VEINTICUATRO MIL CUARENTA EUROS (24.040'00 €) calculados en concepto de intereses y costas de la ejecución sin perjuicio de ulterior liquidación, en el que se ha acordado dirigir a V.S. el presente, a fin de que expida y remita a este Juzgado certificación acreditativa de los siguientes extremos:

1º.-La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien hipotecado.

2º.-Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien hipotecado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

3º.-Que la hipoteca a favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el Registro.

La descripción de los bienes sobre los que se solicita la certificación es la siguiente:

Nº FINCAS: 5145 y 5693

FOLIO: 80, 85

TOMO: 1191, 1128

LIBRO: 67, 71

Nº REGISTRO PROPIEDAD: Vera

Dado en VERA, a veinte de julio de dos mil quince

EL/LA SECRETARIO/A JUDICIAL

“En relación a los datos de carácter personal, sobre su confidencialidad y prohibición de

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOJÁCAR

ada Nº: 3109 DE: 2.016

nto Nº : 434 Diario: 176 Caducidad: 17/11/2016

cha de Entrada: 19/08/2016 a las 11:17

sentante: MARTINEZ RUIZ, JUAN

lo Presentación: Correo

Telf.: 627926718



CERTIFICACIÓN

C15A14150725

NÚMERO ENTRADA: 3109

SOLICITANTE: MARTINEZ RUIZ, JUAN

DON EDUARDO ENTRALA BUENO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE MOJÁCAR, PROVINCIA DE ALMERÍA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE GRANADA.

CERTIFICO: Que para dar cumplimiento al precedente mandamiento, expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Tres de Vera, con fecha veinte de julio de dos mil dieciséis, solicitando certificación de las fincas 5.145 y 5.693 de Garrucha, he examinado en todo lo necesario los libros del Archivo del Registro de mi cargo, de los cuales resulta:

FINCA 5.145:

-Que la descripción de la finca 5.145, Código Registral Único: 04010000293308, Referencia catastral: 4763020XG0146S04904; es la siguiente: "URBANA: NÚMERO DOS-B.- VIVIENDA resultante de la adaptación y cambio de uso del local número DOS-B, situado en la planta baja del edificio del que forma parte. Es el situado a la derecha según se mira desde el porche, de entrada. Está distribuido interiormente en porche, estar-comedor, distribuidor, cocina, un dormitorio, baño y un trastero, Tiene una superficie total construida de ochenta metros y noventa y siete decímetros cuadrados. Linda, por su frente, con porche del edificio que lo separa de la plaza de la Urbanización; izquierda, entrando, local número DOS-A) hoy Don Inocencio Carmona Carmona; derecha, calle Joaquín Escobar y fondo, con Antonio García Ruiz. Cuota: le corresponde una cuota de participación en los elementos y gastos comunes del inmueble a que pertenece, de dos enteros setenta y una centésimas por ciento", según consta en sus inscripciones PRIMERA y SEGUNDA, al folio 99 del libro 66 de Garrucha, tomo 1.176.-

-Que la finca 5.145 se encuentra inscrita en pleno dominio a favor de don VASILE SIMESCU y su esposa, doña CRISTINA GABRIELA STOIA, por título de compraventa, con sujeción a su régimen económico matrimonial de gananciales, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Murcia don Antonio Deltoro López, el veintiséis de julio de dos mil dos, número 2.795 de protocolo, según su inscripción TERCERA, de fecha cinco de septiembre de dos mil dos, al folio 99 vuelto del libro 66 de Garrucha, tomo 1.176, siendo dicha inscripción la última de dominio vigente.-

-Que la citada finca 5.145 se encuentra gravada con las siguientes cargas:

1.- Con una hipoteca a favor de la "CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO", constituida en virtud de escritura autorizada por el Notario de Murcia don Antonio Deltoro López, el veintiséis de julio de dos mil dos, número 2.796 de protocolo, objeto de su inscripción CUARTA, de fecha cinco de septiembre de dos mil dos, al folio 99 vuelto del libro 66 de Garrucha, tomo 1.176, con el siguiente contenido: "Los cónyuges Don Vasil Simescu y doña Cristina Gabriela Stoia, dueños de la finca de este número, por título de compra, con sujeción a su régimen matrimonial de gananciales, por título de compra, según la citada inscripción 3ª, con domicilio en Garrucha, Calle del Mar, Urbanización Las Terrazas, Edificio número tres, cuyas demás circunstancias personales, constan en dicha inscripción, formalizan la escritura que se registra de préstamo con hipoteca, con sujeción a las siguientes ESTIPULACIONES: PRIMERA.- La "CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO" -en adelante "la Caja"-, con domicilio social y fiscal en calle San Fernando, cuarenta, Alicante, Institución Benéfico-Social



C. S. V. : 204023121BBD449F

inscrita en el Registro de Cajas de Ahorros de la Comunidad Autónoma Valenciana al número 12, en el Registro Mercantil de la Provincia de Alicante al tomo 1.358 general, folio 1, hoja A-9358, inscripción 1ª, y en el Registro del Banco de España con el número 2090, con C.I.F. G-03046562, CONCEDE a Don Vasile Simescu y doña Cristina Gabriela Stoia, un préstamo por la cantidad de OCHENTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS, que recibe en el acto de otorgamiento de la escritura que se registra. SEGUNDA.- La parte prestataria se obliga a devolver el principal del préstamo y a satisfacer los intereses pactados en la estipulación Tercera, en el plazo de VEINTICINCO AÑOS a contar desde la fecha de la escritura que se registra, mediante el pago de cuotas fijas mensuales vencidas comprensivas de capital e intereses, por importe de CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y UN CENTIMOS, las primeras -o sea, las que faltan por vencer hasta el momento en que entre en juego la cláusula de revisión de intereses- calculadas al tipo inicialmente previsto y de conformidad con el cuadro matemático de amortización convenido por las partes para este primer período, cuyo proceso de cálculo será idéntico para el resto de las cuotas pero aplicando en cada momento el tipo de interés que resulte vigente a virtud de la cláusula de revisión. El importe de cada cuota se aplicará en primer lugar al pago de intereses y el resto a amortización de capital. Siendo el primer vencimiento el día veintiséis de Agosto de dos mil dos, y el último el día veintiséis de Julio del año dos mil veintisiete. El número total de cuotas es de trescientas. La fórmula utilizada para el cálculo de la cuota de amortización constante comprensiva de capital e intereses sistema francés- es la que se incorpora a la matriz de la escritura que se registra, cuya fotocopia se archivó con el número 568 en su legajo correspondiente, formando a todos los efectos parte integrante de esta inscripción. No obstante la forma de amortización fijada, la parte deudora podrá en cualquier momento anticipar el pago total o parcial de la cantidad adeudada e incluso efectuar en cualquier vencimiento el pago anticipado: Uno. Del capital de las cuotas más lejanas en el tiempo. TERCERA.- La cantidad prestada producirá desde la fecha de otorgamiento de la escritura que se registra, en favor de la Caja el interés nominal inicial del CINCO COMA VEINTICINCO POR CIENTO anual, devengable por días sobre la base de cálculo de trescientos sesenta días/año y pagadero de la forma que se indica en la estipulación Segunda. La fórmula utilizada para obtener, a partir del tipo de interés nominal el importe de los intereses devengados es la siguiente: " $C.r.t. / 36.000 = i$ "; siendo C= capital pendiente de amortizar; r= nominal anual pactado; i = interés del recibo; t= tiempo en días efectivamente transcurridos. TERCERA-BIS.- Tipo de interés variable: El interés que debe pagar la parte prestataria en los vencimientos periódicos hasta el primer año de la vida del préstamo, será el tipo inicialmente pactado. Transcurrido el primer año, y sucesivamente con periodicidad anual durante toda la vida del préstamo, el tipo de interés a pagar por la parte prestataria será revisado al alza o a la baja, tomándose como índice la Referencia Interbancaria a un año EURIBOR, índice de referencia oficial para los préstamos hipotecarios, a tipo variable, destinados a la adquisición de vivienda, que, con periodicidad mensual, se publican en el B.O.E. -Ajuste del tipo de interés: El índice aplicable será el que corresponda al segundo mes anterior a la fecha en que vaya a realizarse la revisión, redondeado al alza a fracciones de cero coma veinticinco puntos. El tipo de interés resultante será el tipo nominal a aplicar, sin decodificar, adicionando un diferencial de un punto. -índice de referencia sustitutivo: Si no fuera posible obtener la citada referencia de tipo de interés, la revisión del tipo de interés que habrá de operarse en los vencimientos que se produzcan a partir de la siguiente fecha de efectividad de revisión y en las sucesivas, se hará tornando como referencia el índice oficial del Mercado Hipotecario: Tipo Medios de los créditos hipotecarios nuevos a más de tres años de la modalidad del Conjunto de Entidades. El índice aplicable será el que corresponda al segundo mes anterior a la fecha en que vaya a realizarse la revisión redondeado al alza a fracciones de cero coma veinticinco puntos. El tipo de interés resultante será el tipo nominal a aplicar, sin decodificar, adicionando igual diferencial al previsto para el índice de referencia inicial. Y ante la posibilidad de que también dejare de publicarse en dicho Boletín la anterior referencia, el tipo de interés aplicable al préstamo hasta su cancelación sería el que presente mayor analogía con éstos o en su defecto el de la última revisión practicada. Sin perjuicio de los avisos en periódicos o diarios oficiales, e incluso comunicaciones privadas que pueda realizar la Caja, la mera comunicación del

CERTIFICACIÓN

C15A14150724

nuevo tipo en la liquidación ordinaria prevista, servirá de notificación formal a la parte prestataria de la alteración del tipo de interés. La alteración del tipo de interés como consecuencia de la revisión no podrá ser superior o inferior en cinco puntos al originalmente pactado en este contrato. A efectos obligacionales el prestatario ante la Caja responde en todo momento por la totalidad del interés pactado y en su caso revisado, pudiendo sin embargo acogerse a la facultad que se le confiere en la estipulación segunda para cancelar anticipadamente el préstamo; pero para que tal cancelación anticipada se liquide de interés al tipo anterior deberá realizarse el pago antes de la fecha del vencimiento que incluya el nuevo tipo de interés ya revisado, pues transcurrida la misma se entenderá a todos los efectos que la parte prestataria acepta ese nuevo tipo de interés aunque después desee amortizar total o parcialmente de forma anticipada el préstamo. CUARTA-BIS.- La cuota total inicial a satisfacer por la parte prestataria a cada vencimiento hasta que entre en juego la cláusula de revisión de intereses será de CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y UN CENTIMOS, conforme al cuadro de amortización convenido entre las partes. SEXTA.- Sin perjuicio de lo establecido en la estipulación Sexta Bis, las cantidades, ya lo sea por intereses en el período de carencia o lo sea por cuotas comprensivas de capital e intereses en el período de reintegro, que no sean satisfechas a su vencimiento, devengarán desde dicho vencimiento en favor de la Caja el interés de demora del VEINTICINCO POR CIENTO anual, sin necesidad de requerimiento alguno y pagadero en su caso al hacerse efectivo cualquier concepto vencido e impagado, gozando este devengo de preferencia sobre los demás devengos. La fórmula utilizada para obtener los intereses de demora es la siguiente: "B.r.t / 36.000 - d"; siendo: B= Base de devengo -capital más intereses del recibo vencido-; r= Tipo de interés de demora; d= Demora percibida; t= Tiempo en días efectivamente transcurridos. SEXTA-BIS.- No obstante el plazo convenido para la duración del presente contrato, la Caja podrá declarar vencida la obligación y proceder contra la finca hipotecada y simultáneamente contra la parte prestataria en los siguientes casos: Dos.- Por las causas especiales siguientes: b.- La falta de pago a su vencimiento de una cuota comprensiva de capital e intereses. c.- La falta de pago por la parte hipotecante del Impuesto de Bienes Inmuebles, así como sus recargos, en su caso, establecidos o que se establezcan por el Estado, la Comunidad Autónoma, la Provincia o el Municipio, sobre la finca hipotecada, o se negase a acreditar el pago de estos recibos o los de las primas correspondientes al seguro contra incendios -u otros- cuando le fueren reclamados. e.- El incumplimiento de las obligaciones Novena -en su caso- y Décima. g.- Que en el Registro de la Propiedad aparezcan cargas, embargos u otros gravámenes distintos a los reseñados en la estipulación Octava inscritos o anotados con rango preferente a la hipoteca que se constituye en la escritura que se registra. OCTAVA.- Para garantizar la devolución del capital prestado de OCHENTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS, de intereses de dos años al tipo máximo del diez coma veinticinco por ciento, que ascienden a la suma de DIECISEIS MIL QUINIENTOS NUEVE EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS; de un año de intereses de demora al veinticinco por ciento, ascendente a la suma de VEINTE MIL CIENTO TREINTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMOS; de CUATRO MIL VEINTISEIS EUROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMOS, para prestaciones accesorias, y de CATORCE MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO EUROS, que se fijan como ampliación eventual para costas y gastos, siendo pues la Total Responsabilidad Hipotecaria de CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON DIECISIETE CENTIMOS, y respondiendo la parte prestataria solidariamente, además de todo ello con sus bienes presentes y futuros, Don Vasile Simescu y doña Cristina Gabriela Stoia, constituye hipoteca en favor de la Caja, que la acepta, representada por Don Gabriel Aguilera Meroño, facultado en virtud de escritura de delegación de facultades y apoderamiento otorgada el 19 de Abril de 1.996, ante el Notario de Alicante,

C.S.V. : 204023121DBD449F

Don José María Iriarte Calvo, complementada con la de nombramiento de cargos otorgada ante dicho Notario, en igual fecha, debidamente inscritas en el Registro Mercantil de Alicante, de las que se transcribe lo pertinente en la que se registra; sobre esta finca. La presente hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y, en virtud de pacto expreso a todo lo demás que según dichos artículos no sería objeto de extensión si no mediase este convenio, en especial a las nuevas construcciones e instalaciones que puedan llevarse a cabo o realizarse en lo sucesivo sobre la finca gravada, o que existiendo en la realidad no hayan sido incluidas aún como obra nueva en su descripción, salvo que la finca hubiera pasado a un tercer poseedor y hayan sido costeadas aquéllas por el nuevo dueño. NOVENA.- Durante la vigencia de este contrato, la parte deudora tendrá asegurado contra el riesgo de incendios el inmueble hipotecado en cualquier Compañía, Sociedad Anónima o Mutua a prima fija, legalmente establecida en España y con solvencia bastante a juicio de la caja, por capital que fije la misma y que no será inferior a SESENTA MIL QUINIENTOS EUROS, consintiendo la parte prestataria si no lo hiciere, a que lo efectuó la Caja por cuenta de aquélla. DECIMA.- La Caja, en cualquier momento, tiene derecho a inspeccionar la finca para comprobar el cumplimiento de las obligaciones y pactos del presente contrato, designando a tal fin a persona perita en la materia. UNDECIMA.- Vencido por cualquier causa el préstamo, para conseguir el cobro de lo que por todos los conceptos se le adeude, podrá la Caja ejercitar las acciones judiciales que procedan derivadas de este contrato con las formalidades exigidas en la Ley, en su caso las que se requieran especialmente a efectos de seguir acción ejecutiva, bien sea la ordinaria o especial sobre los bienes hipotecados, regulada en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para ello se pacta expresamente por los contratantes: a.- Que el VALOR de la finca hipotecada que servirá de tipo en la primera subasta, será el consignado en la estipulación octava, -CIENTO OCHO MIL QUINIENTOS TRES EUROS CON TREINTA Y CUATRO CENTIMOS. b.- Que el DOMICILIO de la parte deudora para citaciones y requerimientos será el señalado como suyo en la comparecencia de la escritura que se registra. C.- Que la parte deudora -yen su caso la hipotecante confiere desde ahora para entonces a la Caja la posesión y administración interina de la finca gravada, una vez que hayan transcurrido diez días después de hecho sin resultado el requerimiento de pago; e igualmente, para el supuesto del procedimiento ejecutivo extrajudicial, designa como mandatario suyo para representarle en la venta de dicha finca a la propia Caja acreedora, concurriendo a las subastas que se celebren persona con representación bastante de la misma. DUODECIMA.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, las partes estipulan la posibilidad de proceder a la venta extrajudicial de la finca hipotecada, conforme al artículo 1858 del Código Civil, para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada. Dicha venta extrajudicial se real izará ante Notario en los términos previstos en el Reglamento Hipotecario. A estos efectos se hace especial remisión a lo pactado en las cláusulas de la escritura que se registra, en cuanto a VALOR DE TASACION de la finca, DOMICILIO para notificaciones y requerimiento y persona que ha de representar al hipotecante en la escritura de venta.- En su virtud, SE INSCRIBIÓ a favor de la "CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO" su derecho de hipoteca en los términos expresados".-

2.- Con una hipoteca a favor de la "CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO" -persona jurídica distinta de la actora, BANCO DE SABADELL, S.A.-, constituida en virtud de escritura autorizada por el Notario de Vera don Francisco Vidal Martín de Rosales, el nueve de diciembre de dos mil cinco, número 7.498 de protocolo, que se encuentra SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR, objeto de su inscripción QUINTA, de fecha catorce de febrero de dos mil seis, al folio 80 vuelto del libro 67 de Garrucha, tomo 1.191, con el contenido siguiente: "Los cónyuges Don Vasile Simescu y Doña Cristina Gabriela Stoia, son dueños con carácter ganancial del pleno dominio de esta finca por título de compra según la inscripción 3ª donde constan sus circunstancias personales y constituyen hipoteca sobre la misma, y otra finca más, perteneciente a Mihai Valeriu Stoia a favor de Caja de Ahorros del Mediterráneo, en garantía de un préstamo que dicha entidad les ha concedido por importe de CIENTO CUARENTA MIL EUROS. Para garantizar la devolución del capital prestado de SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS EUROS, de CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON CINCO CÉNTIMOS, de intereses ordinarios, de DIECISIETE MIL CIENTO TREINTA Y DOS



CERTIFICACIÓN



EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS de intereses de demora, de TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS para prestaciones accesorias, y de ONCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS, para costas y gastos, Don Vasile Simescu y Doña Cristina Gabriela Stoia constituyen hipoteca sobre esta finca en favor de la Caja, que la acepta. Se tasa a efectos de subasta en la cantidad de CIENTO CATORCE MIL QUINIENTOS TRES EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS y se le asigna un valor para seguro de OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS EUROS. En su virtud SE INSCRIBIÓ a favor de **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO**, su derecho real de hipoteca sobre el pleno dominio de la finca de este número en los términos expresados. La extensa es la inscripción 5ª de la finca registral 5693 de Garrucha, al folio 85 del libro 71, tomo 1228".-

FINCA 5.693:

-Que la descripción de la finca 5.693, Código Registral Único: 04010000852758, Referencia catastral: No consta; es la siguiente: "**URBANA: NUMERO DIECIOCHO.**- De un Edificio situado en la villa de Garrucha, entre las Calles Las Canteras, al Este, Subida de los Pescadores, al Norte, y de nueva apertura, al Oeste, VIVIENDA de la planta segunda de tipo E, que se sitúa la segunda de izquierda a derecha en el edificio, según se mira la fachada del mismo desde la calle Las Canteras. Sin inclusión de zonas comunes tiene una superficie útil de cincuenta y ocho metros, y setenta decímetros cuadrados, y construida de setenta metros, y setenta y dos decímetros cuadrados, distribuida en diferentes habitaciones, dependencias y servicios, con una terraza de cuatro metros, y cinco decímetros cuadrados.- LINDA, Derecha, según se mira la fachada del edificio desde la calle Las Canteras, con la vivienda tipo F de su misma planta; izquierda, con la vivienda tipo D de su misma planta; fondo, con pasillo de acceso y con rellano de su entrada; y frente, con calle Las Canteras. CUOTA.- Le corresponde una cuota de Participación en los elementos comunes y gastos generales del edificio al que pertenece de tres enteros y veintitrés centésimas por ciento, excepto en los gastos de conservación y entretenimiento del portal, zaguán, rellano de entrada, caja de escalera y ascensor de acceso a los niveles superiores, en los que participará en una veinticuatro ava parte", según su inscripción PRIMERA, al folio 85 del libro 71 de Garrucha, tomo 1.228.-

-Que la finca 5.693 se encuentra inscrita en pleno dominio a favor de don MIHAI VALERIU STOIA, por título de compra, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Vera don Francisco Vidal Martín de Rosales, el nueve de diciembre de dos mil cinco, número 7.497 de protocolo, según su inscripción CUARTA, de fecha treinta de enero de dos mil seis, al folio 85 del libro 71 de Garrucha, tomo 1.228, siendo dicha inscripción la última de dominio vigente.-

-Que la citada finca 5.693 se encuentra gravada con una hipoteca a favor de la "CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO" -persona jurídica distinta de la actora, BANCO DE SABADELL, S.A.-, constituida en virtud de escritura autorizada por el Notario de Vera don Francisco Vidal Martín de Rosales, el nueve de diciembre de dos mil cinco, número 7.498 de protocolo, que se encuentra SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR, objeto de su inscripción QUINTA, de fecha catorce de febrero de dos mil seis, al folio 85 vuelto del libro 71 de Garrucha, tomo 1.228, con el contenido siguiente: "MIHAI VALERIU STOIA, es dueño con carácter privativo del pleno dominio de esta finca por título de compra según la inscripción 4ª donde constan sus circunstancias personales, y ahora, por la que nos ocupa constituye hipoteca sobre la misma, y otra finca más, perteneciente a los cónyuges Don Vasile Simescu y Doña Cristina Gabriela Stoia, a favor de Caja



REGISTRO

de Ahorros del Mediterráneo, Institución benéfico social con domicilio social en Alicante, calle San Fernando número 40, con Código de Identificación Fiscal G-03046562, inscrita en el Registro del Banco de España, con el número 2.090, en el de Caja de Ahorros de la Comunidad Valenciana, con el número 12, en el de la Región de Murcia con el número 2 y en el Mercantil de la Provincia de Alicante, al tomo 1358 general, folio 37, hoja número A 9358, inscripción 1ª, en garantía de un préstamo que dicha entidad les ha concedido por importe de CIENTO CUARENTA MIL EUROS. Ambas partes, haciéndolo la entidad acreedora representada por Don Sergio Romero Nieto, como apoderado de la citada entidad, facultado para este acto en virtud de poder otorgado en Alicante el día treinta de julio de dos mil cuatro, ante el Notario Don Francisco Benítez Ortiz, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, otorgan la escritura que inscribo con arreglo a las siguientes ESTIPULACIONES.- PRIMERA.- IMPORTE DEL PRÉSTAMO. La Caja de Ahorros del Mediterráneo, en adelante la Caja, concede a los cónyuges Don Vasile Simescu y Doña Cristina Gabriela Stoia y a Don Mihai Valeriu Stoia un préstamo por la cantidad de CIENTO CUARENTA MIL EUROS. SEGUNDA.- AMORTIZACIÓN. El prestatario se obliga a devolver el principal del préstamo y a satisfacer los intereses pactados en la estipulación TERCERA, en el plazo de CUATROCIENTOS VEINTE meses, a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura que inscribo mediante el pago de cuotas fijas mensuales vencidas comprensivas de capital e intereses por importe de quinientos ochenta y dos euros con ochenta y un céntimos las primeras, o sea, las que falten por vencer hasta el momento en que entre en juego la cláusula de revisión de intereses, calculadas al tipo inicialmente previsto y de conformidad con el cuadro matemático de amortización convenido por las partes para este primer periodo, cuyo proceso de cálculo será idéntico para el resto de las cuotas pero aplicando en cada momento el tipo de interés que resulte vigente a virtud de la cláusula de revisión. Siendo el primer vencimiento con fecha nueve de enero del año dos mil seis y el último el nueve de diciembre del año dos mil cuarenta, el número total de cuotas es de CUATROCIENTOS VEINTE. La fórmula utilizada para el cálculo de la cuota de amortización constante comprensiva de capital e intereses -sistema francés- es la siguiente: $CUOTA = C / \sum_{m=1}^n \{ \frac{1 + (i \cdot d_p / 36000)}{1 + (i \cdot d_p / 36000)} \}^m$, entendiéndose que "n" y "m" son supraíndices y "m=1" y "p=1" subíndices y "Sigma" y "Pi" se refieren a las letras del alfabeto griego, y siendo: C: Capital del Préstamo; i: Tipo de interés nominal anual (expresado en tanto por ciento); n: número de periodos del plazo de duración; d_p: días efectivamente transcurridos en el período m, p: subíndices. No obstante la forma de amortización fijada, la parte deudora podrá en cualquier momento anticipar el pago total o parcial de la cantidad adeudada e incluso efectuar en cualquier vencimiento el pago anticipado del capital de las cuotas más lejanas en el tiempo. TERCERA.- INTERESES. La cantidad prestada producirá desde la fecha de otorgamiento de la escritura que inscribo en favor de la Caja el interés nominal inicial del 3,50 POR CIENTO anual, devengable por días sobre la base de cálculo de trescientos sesenta días/año y pagadero de la forma que se indica en la estipulación SEGUNDA. La fórmula utilizada para obtener, a partir del tipo de interés nominal, el importe de los intereses devengados es la siguiente: $(C \cdot r \cdot t) / 36000 = i$, siendo C = capital pendiente de amortizar, r = nominal anual pactado, i = interés del recibo, t = tiempo en días efectivamente transcurridos.- TERCERA BIS.- TIPO DE INTERÉS VARIABLE.- El interés que debe pagar la parte prestataria en los vencimientos periódicos hasta el nueve de junio del año dos mil seis, será el tipo inicialmente pactado. A partir del nueve de junio del año dos mil seis y sucesivamente con periodicidad anual durante toda la vida del préstamo, el tipo de interés a pagar por el prestatario será revisado al alza o a la baja, tomándose como referencia los índices oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda: Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de la modalidad de Cajas de Ahorro que, con periodicidad mensual, se publica en el B.O.E. Ajuste del tipo de interés. El índice aplicable será el que corresponda al segundo mes natural anterior a la fecha en que vaya a realizarse la revisión. El tipo de interés resultante será el tipo nominal a aplicar, sin decodificar, adicionando un diferencial de CERO puntos. Índice de referencia sustitutivo. Si no fuere posible obtener la citada referencia de tipo de interés, la revisión del tipo de interés que habrá de operarse en los vencimientos que se produzcan a partir de la siguiente fecha de efectividad de tal revisión y en las sucesivas, se hará tomando como referencia los índices oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la



CERTIFICACIÓN



adquisición de vivienda: Tipo medio de los prestamos hipotecarios a más de tres años de la modalidad del conjunto de entidades de crédito que con periodicidad mensual se publican en el B.O.E. El índice aplicable será el que corresponda al segundo mes anterior a la fecha en que vaya a realizarse la revisión. El tipo de interés resultante será el tipo nominal a aplicar, sin decodificar, adicionando igual diferencial al previsto para el índice de referencia inicial. Y ante la posibilidad de que también dejara de publicarse en dicho Boletín la anterior referencia, el tipo de interés aplicable al préstamo hasta su cancelación sería el que presente mayor analogía con estos ó en su defecto el de la última revisión practicada. Sin perjuicio de los avisos en periódicos o diarios oficiales, e incluso comunicaciones privadas que pueda realizar la Caja, la mera comunicación del nuevo tipo en la liquidación ordinaria prevista, servirá de notificación formal al prestatario de la alteración del tipo de interés. La alteración del tipo de interés como consecuencia de la revisión no podrá ser superior o inferior en cinco puntos al originalmente pactado en el contrato que inscribo. A efectos obligacionales el prestatario ante la Caja responde en todo momento por la totalidad del interés pactado y en su caso revisado, pudiendo sin embargo acogerse a la facultad que se le confiere en la estipulación segunda para cancelar anticipadamente el préstamo; pero para que tal cancelación anticipada se liquide de interés al tipo anterior deberá realizarse el pago antes de la fecha del vencimiento que incluya el nuevo tipo de interés ya revisado, pues transcurrida la misma se entenderá a todos los efectos que la parte prestataria acepta ese nuevo tipo de interés aunque después desee amortizar total o parcialmente de forma anticipada el préstamo.- CUARTA BIS.- TABLA DE PAGOS Y TIPO DE INTERÉS ANUAL EQUIVALENTE. La cuota total inicial a satisfacer por la parte prestataria a cada vencimiento hasta que entre en juego la cláusula de revisión de intereses será de quinientos ochenta y dos euros con ochenta y un céntimos, conforme al cuadro de amortización convenido entre las partes, para este primer periodo amortizativo, cuyo proceso de cálculo será idéntico para el resto de las cuotas de la vida del préstamo, pero aplicando en cada momento el tipo de interés que resulte vigente, a virtud de la cláusula de revisión.- QUINTA.- GASTOS. Serán de cuenta exclusiva de la parte deudora todos los arbitrios e impuestos derivados de la escritura, los que graven las fincas o puedan crearse durante la vigencia del préstamo, así como, los gastos, tales como tasación, gastos y honorarios de los técnicos que puedan intervenir, así como aranceles notariales y registrales relativos a la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca, los derivados de la tramitación de la escritura hasta la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, y tributos ocasionados por la escritura e incluso los que puedan girarse con posterioridad con carácter complementario y las primas devengadas por la póliza del seguro contra incendios cuyos conceptos podrá satisfacer la Caja por cuenta del prestatario/s si éste o éstos no lo hiciere/n, garantizándose tales sumas con la cantidad consignada en la estipulación OCTAVA para prestaciones accesorias.- SEXTA. INTERESES DE DEMORA. Sin perjuicio de lo establecido en la estipulación SEXTA BIS, las cantidades, ya lo sea por intereses en el periodo de carencia, o lo sea por cuotas comprensivas de capital e intereses en el periodo de reintegro, que no sean satisfechas por el prestatario a su vencimiento, devengarán desde dicho vencimiento en favor de la Caja el interés de demora del VEINTICINCO POR CIENTO anual, sin necesidad de requerimiento alguno y pagadero en su caso al hacerse efectivo cualquier concepto vencido e impagado, gozando este devengo de preferencia sobre los demás devengos. La fórmula utilizada para obtener los intereses de demora es la siguiente: $(B \cdot r \cdot t) / 36000 = d$, siendo B= base de devengo, capital más intereses del recibo vencido, r= tipo de interés de demora, d = demora percibida, t= tiempo en días efectivamente transcurridos. SEXTA BIS. RESOLUCIÓN ANTICIPADA.- No obstante el plazo convenido para la duración del presente contrato, la Caja podrá declarar vencida la obligación y proceder contra la/s finca/s



hipotecada/s y simultáneamente contra el/los prestatario/s en los siguientes casos: 2) Por las causas especiales siguientes: b) 1.- La falta de pago a su vencimiento de un recibo de intereses, en periodo de carencia. 2.- La falta de pago a su vencimiento de una cuota comprensiva de capital e intereses. c) La falta de pago por el/los hipotecante/s del Impuesto de Bienes Inmuebles, así como sus recargos, en su caso, establecidos o que se establezcan por el Estado, la Comunidad Autónoma, la Provincia o el Municipio, sobre la/s finca/s hipotecada/s o se negase a acreditar el pago de estos recibos o los de las primas correspondientes al seguro contra incendios -u otros- cuando le fueren reclamados. e) El incumplimiento de las obligaciones, de las que se inscriban, contraídas en las estipulaciones NOVENA, en su caso, y DÉCIMA de la escritura que inscribo. h).- Que en el Registro de la Propiedad aparezcan cargas, embargos u otros gravámenes distintos a los reseñados en la estipulación Octava inscritos o anotados con rango preferente a la hipoteca que se constituye en la escritura que se registra.- OCTAVA.- Para garantizar la devolución del capital prestado de SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA EUROS, de SEIS MIL SETENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS, de intereses ordinarios, de DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS de intereses de demora, de TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS para prestaciones accesorias, y de DOCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS, para costas y gastos, Don MIHAI VALERIU STOIA, constituye hipoteca sobre esta finca en favor de la Caja, que la acepta, tal como actúa representada. La presente hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y, en virtud de pacto expreso, a todo lo demás que según dichos artículos no sería objeto de extensión si no mediase este convenio, en especial a las nuevas construcciones e instalaciones que puedan llevarse a cabo o realizarse en lo sucesivo sobre la/s finca/s gravada/s, o que existiendo en la realidad no hayan sido incluidas aún como obra nueva en su/s respectiva/s descripción/es, salvo que la/s finca/s hubiera/s pasado a un tercer poseedor y hayan sido costeadas aquéllas por el nuevo dueño.- NOVENA.- Durante la vigencia de este contrato, la parte deudora tendrá asegurado contra el riesgo de incendios el inmueble hipotecado en cualquier Compañía, Sociedad Anónima o Mutua a prima fija, legalmente establecida en España y con solvencia bastante a juicio de la Caja, por capital que fije la misma y que no será inferior a ochenta y dos mil trescientos euros, consintiendo la parte prestataria si no lo hiciera, a que lo efectúe la Caja por cuenta de aquélla, consignándose en todo caso en la póliza la cláusula de cesión de la indemnización en caso de siniestro en favor de la Caja hasta donde alcance para el reintegro de lo que en aquel momento se le adeude por todos los conceptos por razón del préstamo.- DÉCIMA.- La parte hipotecante se obliga a conservar los bienes dados en garantía, con toda diligencia, y a efectuar en ellos las reparaciones ordinarias y extraordinarias necesarias.- La Caja, en cualquier momento, tiene derecho a inspeccionar la finca para comprobar el cumplimiento de las obligaciones y pactos del presente contrato, designando a tal fin a persona perita en la materia. UNDÉCIMA.- Vencido por cualquier causa el préstamo, para conseguir el cobro de lo que por todos conceptos se le adeude, podrá la Caja ejercitar las acciones judiciales que procedan derivadas de este contrato con las formalidades exigidas en la Ley, en su caso las que se requieran especialmente a efectos de seguir acción ejecutiva, bien sea la ordinaria o especial sobre los bienes hipotecados, regulada en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para ello se pacta expresamente por los contratantes: a) Que el valor de la finca hipotecada que servirá de tipo en la subasta, será de CIENTO ONCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS. b) Que el domicilio fijado por el deudor/es para citaciones y requerimientos es el de la finca de este número; c) Que la parte deudora confiere desde ahora para entonces a la Caja la posesión y administración interina de la/s finca/s gravada/s, una vez que hayan transcurrido diez días después de hecho sin resultado el requerimiento de pago; e igualmente, para el supuesto de venta extrajudicial, designa como mandatario suyo para representarla en la venta de dicha/s finca/s a la propia Caja acreedora, concurriendo a las subastas que se celebren persona con representación bastante de la misma. f) Que la cantidad líquida y vencida exigible en juicio será la que refleje la contabilidad de la Caja acreditada conforme al artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mediante acta notarial a la que se incorporará una certificación de saldo expedida por la Caja y en la que el fedatario dejará constancia de la conformidad de dicho



CERTIFICACIÓN



saldo con el que arroja la contabilidad de la citada Entidad, así como que la liquidación ha sido efectuada de acuerdo con lo pactado en el contrato que inscribo. DUODÉCIMA. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, las partes estipulan la posibilidad de proceder a la venta extrajudicial de la finca hipotecada conforme al artículo 1858 del Código Civil, para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada. Dicha venta extrajudicial se realizará ante Notario en los términos previstos en el Reglamento Hipotecario. A estos efectos se hace especial remisión a lo pactado en las cláusulas de esta escritura, en cuanto a valor de tasación de la finca, domicilio para notificaciones y requerimientos y persona que ha de representar al hipotecante en la escritura de venta. En su virtud SE INSCRIBIÓ a favor de **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO**, su derecho real de hipoteca sobre el pleno dominio de la finca de este número en los términos expresados".-

-Que se ha practicado la nota de expedición de certificación de cargas ordenada en el artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.-

-Asimismo CERTIFICO: Que no se han practicado las comunicaciones ordenadas en el artículo 689.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por no existir asientos posteriores al gravamen que se ejecuta.-

DON EDUARDO ENTRALA BUENO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE MOJÁCAR, PROVINCIA DE ALMERÍA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE GRANADA.-

CERTIFICO: Que no existe presentado en el Libro Diario documento alguno referente a dichas fincas que se halle pendiente de inscripción.-

Y para que conste, firmo la presente en Mojácar.-

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.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por EDUARDO ENTRALA BUENO registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MOJACAR a día ocho de Septiembre del año dos mil dieciséis.



C.S.V. : 204023121BBD449F

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 de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45 del RD 1671/09)



C.S.V. : 204023121DBD449F