



ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

## 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  
Email: AtPublico.JMixto.3.Vera.jus  
NIG: 0410042120210003035  
Procedimiento: Ejecución hipotecaria 763/2021. Negociado: 1C  
Sobre: Hipoteca  
De: D/ña. CAIXABANK S.A.  
Procurador/a Sr./a.: JOAQUIN MARIA JAÑEZ RAMOS  
Letrado/a Sr./a.: MARIA JOSE COSMEA RODRIGUEZ  
Contra D/ña.: JUANA SANCHEZ RIDAO  
Procurador/a Sr./a.:  
Letrado/a Sr./a.:

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

D/D<sup>a</sup> ALEJANDRO YANGUAS MUÑOZ, Letrado/a de la Administración de Justicia 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 763/2021 por las normas establecidas en los artículos 681 y siguientes de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, a instancia de CAIXABANK S.A., con DNI, A08663619 domiciliado en y representado por JOAQUIN MARIA JAÑEZ RAMOS frente a JUANA SANCHEZ RIDAO con DNI, 02084779J domiciliado en CALLE TOMILLO, 2 BLOQUE 8, PLANTA 0, PUERTA 1 PUERTO REY Vera y representado por sobre reclamación de una deuda con garantía hipotecaria, de cuantía 123.272,91 EUROS de principal y 36.981 euros presupuestados para intereses y costas, 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.

Finca registral 33.296 de Vera inscrita al folio 109, Libro 357, Tomo 1375, inscripción primera.

Finca urbana: de un conjunto residencial, denominado "Residencial Al- Andalus V", sobre la Parcela denominada 16, sita en el término municipal de Vera, dentro del Sector, RC-5e, Cañada de Julian, Número 72. Vivienda sita en el nivel "0", señalada con el número 01 del Bloque A8, Fase, con acceso independiente a través de las zonas comunes del conjunto; con una superficie construida de sesenta y siete metros setenta decímetros cuadrados, distribuidos en diferentes dependencias y servicios. Tiene además una zona ajardinada con una superficie aproximada de sesenta metros y ochenta decímetros cuadrados. Linda según se entra a la misma frente e izquierda, zona común; derecha vivienda señalada con el número 2 de su bloque y nivel; espalda, subsuelo del terreno. ANEJO: le corresponde como anejo inseparable, el aparcamiento en superficie señalado con el número 62, con una superficie de

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VERA

Entrada Nº: 3054/2022

Asiento Nº/Diario: 323/180

Fecha Presentación: 17/06/2022 10:14:56

Modo pres.: Correo

Caducidad: 12/09/2022

Presentante: JOAQUIN MARIA JAÑEZ RAMOS

Telf.: 985200000

Aportación Doc.:



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VERA

Entrada Nº: 952/2022

Fecha Presentación: 03/03/2022 13:15:00

Asiento Nº/Diario: 967/179

Modo pres.: Persona

Presentante: JOAQUIN MARIA JAÑEZ RAMOS

Aportación Doc.:

Telf.: 985200000

JB - 5165 - P



Código Seguro De Verificación:

8Y12VXW3J0KXENQ7ARCYNLSU3VEP

Firmado Por

ALEJANDRO SANTISIMA TRINIDAD YANGUAS MUÑOZ

Url De Verificación

<https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

Página

1/2



nueve metros noventa decímetros cuadrados, o sea, dos metros veinte centímetros de fondo, que linda: frente, vial común de tráfico rodado; derecha entrando, el aparcamiento señalado con el numero anterior; izquierda y espalda, zona común.

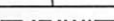
Dado en VERA, a veintitrés de febrero de dos mil veintidós

**EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA**

*"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.*

*Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."*



|                                |                                                   |       |            |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------|-------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Seguro De Verificación: | 8Y12VXW3L399KVEAD748CYNR5R3VEP                    | Fecha | 23/02/2022 |  |
| Firmado Por                    | ALEJANDRO SANTISIMA TRINIDAD YANGUAS MUÑOZ        |       |            |                                                                                       |
| Url De Verificación            | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ |       | Página 2/2 |                                                                                       |



## **REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VERA**

Psj. Venus, 7. Edf. Vegamar, bajo.

04620 Vera -Almería-

Tlf: 950375090 Fax: 950390467.

**ENTRADA:** 952/2022

**ASIENTO:** 967

**DIARIO:** 179

Calificado el documento precedente, mandamiento de fecha 23 de febrero de 2022 del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción número Tres de Vera, recaído en procedimiento de Ejecución Hipotecaria 763/2021, presentado en este Registro, el día 1 del actual, causando el asiento **967** del diario **179**, se suspende la expedición de certificación ordenada en base al siguiente:

### **HECHO:**

En el mandamiento presentado se solicita certificación de cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria a instancia de la entidad CAIXABANK SA de la finca 33.296 de Vera, que se encuentra gravada con una única hipoteca objeto de la inscripción 2ª -ampliada y modificada por la 4ª- a favor de BANKIA SA.

Sobre la misma finca y al margen de la referida hipoteca objeto de la inscripción 2ª consta ya nota marginal de haberse expedido con fecha 26 de Mayo de 2.015, otra certificación de cargas para un procedimiento de ejecución hipotecaria distinto, tramitado por el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción número Dos de Vera, en concreto, el procedimiento de ejecución hipotecaria número 374/2015.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

Compete al Registrador el calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en los mismos, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro (artículo 18 de La Ley Hipotecaria).

I.- En cuanto al defecto señalado, el artículo 688 de la LEC regula la certificación de dominio y cargas que el Registrador debe expedir cuando la ejecución se siga sobre bienes hipotecados, así como la nota marginal en la inscripción de la hipoteca ejecutada. En su nº 2, párrafo 2º, prescribe que “en tanto no se cancele por mandamiento judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución”. En el mismo sentido se pronuncia el último inciso del art. 131 de la L.H. y diversas Res. de la D.G. de los R. y del N. (v.gr. 6 de septiembre de 1.992).

La L.E.C. contempla, por tanto, el mecanismo de la expedición de certificación como un trámite esencial del procedimiento. Además la vigencia de un asiento registral, como es la nota marginal que publica la existencia sobre esta finca de un procedimiento de ejecución hipotecaria impide por exigencias del principio de legitimidad registral (arts. 1 y 38 L.H.), el de prioridad (art. 17 de la L.H.) y el de tracto sucesivo (art. 20 de la misma ley) practicar otro asiento que sea incompatible con el primero, mientras éste mantenga su vigencia.

Actuar de otro modo implicaría la constancia registral de dos procedimientos distintos para la ejecución de una sola hipoteca sobre una misma finca.

### ACUERDO DE CALIFICACIÓN NEGATIVA

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, por el Registrador que suscribe se acuerda:

1º.- Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2º.- Suspender la expedición de certificación solicitada por el defecto subsanable indicado.

3º.- Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Esta calificación registral podrá ser recurrida potestativamente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fé Pública, en el plazo de un mes contado desde la fecha de la notificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. También podrá ser impugnada directamente ante los Juzgados de Primera Instancia correspondientes, en el plazo de dos meses contado desde la fecha de la notificación, con aplicación de las normas del Juicio Verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones del artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Asimismo, podrá solicitarse la calificación del título al Registrador del cuadro de sustituciones, que oportunamente se le indicará, en los quince días siguientes a la notificación de la presente, conforme al artículo 275 bis de la Ley y R.D. 1039/03, de 1 de agosto.

Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación de la calificación, lo que constará por nota marginal a dicho asiento. Dentro de dicho plazo, vigente del asiento de presentación, se podrán solicitar, en su caso, la anotación preventiva por defecto subsanable prevista en el artículo 42.9 de la ley Hipotecaria.

Vera a siete de marzo del año dos mil veintidos.

El Registrador.

Fdo: Juan-Manuel García-Torrecillas García.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo

superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

Certificación con información continuada (artículo 354 R.H.) expedida por:

**JUAN MANUEL GARCÍA TORRECILLAS GARCÍA**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VERA

Pasaje Venus, 7, Edificio Vegamar, bajo  
04620 - VERA (ALMERIA)  
Teléfono: 950 37 50 90  
Fax: 950 39 04 67  
Correo electrónico: @registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**JOAQUIN MARIA JAÑEZ RAMOS**

con DNI/CIF: 0

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **IDF04010001112042-040106005**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta certificación)*  
Su referencia:

**DON JUAN MANUEL GARCÍA-TORRECILLAS GARCÍA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE VERA, PROVINCIA DE ALMERIA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA.**

**CERTIFICO:** Que en vista del mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Tres de Vera, el día veintitrés de febrero del año dos mil veintidós, en el procedimiento de Ejecución hipotecaria número 763/2021, para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad y cargas de la finca 33296 de Vera de este Registro de la Propiedad, he examinado en todo lo necesario los libros del Archivo del Registro a mi cargo, de los que **RESULTA:**

**Primero.-** Que la descripción de la finca registral **33296 de Vera**, Código Registral Único: 04010001112042 así como su titularidad al día de la fecha son las siguientes:

**A.- "URBANA:** De un Conjunto Residencial denominado **"RESIDENCIAL AL-ANDALUS V"**, sobre la Parcela denominada 16, sita en el término municipal de Vera, dentro del Sector, RC-5e, Cañada de Julián, **NUMERO SETENTA Y DOS.-** Vivienda sita en el nivel "0", señalada con el número **01**, del bloque **A-8, Fase A**, con acceso independiente a través de las zonas comunes del conjunto; con una superficie construida de sesenta y siete metros setenta decímetros cuadrados, distribuidos en diferentes dependencias y servicios. Tiene además una zona ajardinada con una superficie aproximada de sesenta metros ochenta decímetros cuadrados. Linda según se entra a la misma: frente e izquierda, zona común; derecha, vivienda señalada con el número 02 de su bloque y nivel; y espalda, subsuelo del terreno. **ANEJO:** Le corresponde como anejo inseparable, el aparcamiento en superficie señalado con el número **62**, con una superficie de nueve metros noventa decímetros cuadrados, o sea, dos metros veinte centímetros de frente por cuatro metros cincuenta centímetros de fondo, que linda: frente, vial común de tráfico rodado; derecha entrando, el aparcamiento señalado con el número anterior; izquierda y espalda, zona común. **CUOTA:** Le corresponde una cuota de participación en el conjunto del CERO COMA CIENTO OCHENTA Y UNO POR CIENTO -0,181 %-. según su inscripción 1ª, al folio 109 del libro 357.

Por nota al margen de dicha inscripción 1ª, constar terminada la construcción de esta finca.

Que la referencia catastral asignada a esta finca es: 4514803XG0241S0072HF, según la inscripción 4ª.

**B.-** Dicha finca aparece inscrita a favor de **JUANA SANCHEZ RIDAO**, con N.I.F. número 02.084.779-J, por título de compra, según la inscripción 3ª, de fecha 9 de Abril de 2008, al folio 109, del Libro 357, Tomo 1375 del Archivo, y en virtud de la escritura de compra con subrogación de hipoteca otorgada en Vera, ante Don FRANCISCO ENRIQUE VIDAL MARTÍN DE ROSALES, protocolo 1.093, el 25 de Febrero de 2008; último dominio vigente.

**Segundo.-** Que el estado de cargas de la finca al día de la fecha es el que se indica a continuación:

**1.- Con la HIPOTECA objeto de la inscripción 2ª**, de fecha 26 de Julio de 2005, al folio 109, del Libro 357, Tomo 1375, en virtud de la escritura otorgada en

Vera, ante Don FRANCISCO ENRIQUE VIDAL MARTÍN DE ROSALES, protocolo 2559, el 16 de Mayo de 2005, a favor de **BANKIA SA** (constituida inicialmente a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid) por un importe de a esta finca, 128.250 euros del principal, devengando unos intereses ordinarios durante 18 meses al 2,835% inicial, y con un tipo máximo del 10% anual, por un total de 19.237,5 euros; intereses de demora durante 24 meses al 6,835% inicial, y con un tipo máximo del 10% anual, por un total de 25.650 euros; con unos gastos de 13.242 euros con un plazo de amortización de 276 meses con fecha de vencimiento del 16 de Mayo de 2028; con un valor de subasta de 171.700 euros.

**Objeto de subrogación por la inscripción 3ª**, de fecha 9 de Abril de 2008, al folio 109, del Libro 357, en virtud de la escritura de compra con subrogación de hipoteca otorgada en Vera, ante Don FRANCISCO ENRIQUE VIDAL MARTÍN DE ROSALES, protocolo 1.093, el 25 de Febrero de 2008, estableciéndose como **domicilio para notificaciones y requerimientos el de la propia finca hipotecada**, acogiéndose al plazo de amortización establecida en la misma.

**Ampliada por la inscripción 4ª**, de fecha 29 de Marzo de 2012, al folio 139, del Libro 445, en virtud de la escritura otorgada en Madrid, ante Don IGNACIO GIL-ANTUÑANO VIZCAÍNO, con número de protocolo 939, el 28 de Febrero de 2012, previa su inscripción a favor de Bankia SA, para quedar respondiendo de: 1- Responsabilidad por principal: **CIENTO TREINTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y DOS EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS -€ 133.172,50-**. 2- Responsabilidad por intereses ordinarios: dieciocho mensualidades a un tipo del **tres coma dos por ciento**, salvo, en su caso, modificación pactada, de acuerdo con los términos del contrato y sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el límite máximo del diez por ciento, por importe de **DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS Y OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS -€ 19.975,88-**. 3- Responsabilidad por intereses de demora: veinticuatro mensualidades al tipo pactado en la escritura de Préstamo Hipotecario citada y sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el límite máximo del diez por ciento, por importe de **VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS -€ 26.634,50-**. 4- Responsabilidad por costas y gastos: **TRECE MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS Y VEINTISÉIS CÉNTIMOS -€ 13.750,26-**. 5- Valor a efectos de subasta: **CIENTO SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS EUROS -€ 171.700-**.

Dicha hipoteca de la inscripción 2ª, subrogada por la 3ª y ampliada por la 4ª es la hipoteca objeto del procedimiento, se halla inscrita a favor de BANKIA SA, se encuentra SUBSISTENTE y SIN CANCELAR y los extremos contenidos en el asiento respectivo conforme al Artículo 130 de la Ley Hipotecaria sobre la base del procedimiento de ejecución incoado, son los siguientes según traslado literal del asiento:

**-Inscripción 2ª: "URBANA:** De un Conjunto Residencial en construcción, Vivienda descrita en la inscripción 1ª.- Gravada con las CARGAS URBANÍSTICAS que constan en la misma.- Afecta al pago de los Impuestos que se indican en dicha inscripción 1ª y por notas al margen de la misma.- Libre de arrendatarios.- Habiendo sido realizada la tasación del bien objeto de la presente hipoteca, resulta una valoración de **CIENTO SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS EUROS**, que ha sido realizada de acuerdo con la normativa especial reguladora del Mercado Hipotecario, según certificación incorporada a la matriz de la escritura que se registra.- La Compañía Mercantil **"KEY FUERTEVENTURA, S.L."**, dueña del pleno dominio de esta finca, por los títulos que resultan de la inscripción 1ª, la hipoteca, en unión de doscientas ochenta fincas más, a favor de la entidad **"CAJA**

DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID", a cuyo favor INSCRIBO su derecho de hipoteca sobre la de este número, que queda respondiendo de: **CIENTO VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS** de capital; de **dieciocho mensualidades** de intereses remuneratorios al tipo del **DOS COMA OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO POR CIENTO** nominal anual, salvo modificación pactada de acuerdo con los términos del contrato; y de **veinticuatro mensualidades** de intereses moratorios al tipo de lo que resulta establecido para su cálculo en la estipulación octava, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite del diez por ciento nominal anual establecido; y de la cantidad de **TRECE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS**, que se estipulan para costas y gastos.- Las partes tasan esta finca como precio de la misma a fin de que sirva de tipo en la SUBASTA, en **CIENTO SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS EUROS**.- La extensa en la inscripción 2ª de la finca 33.225, al folio 38 del libro 357, tomo 1.375.- Vera, a veintiséis de julio de dos mil cinco.-

Y el contenido de la inscripción 2ª extensa de la finca 33225, es el que sigue:  
" URBANA: De un Conjunto Residencial en construcción, Vivienda descrita en la inscripción 1ª.- Gravada con las CARGAS URBANÍSTICAS que constan en la misma.- Afecta al pago de los Impuestos que se indican en dicha inscripción 1ª y por notas al margen de la misma.- Libre de arrendatarios.- Habiendo sido realizada la tasación del bien objeto de la presente hipoteca, resulta una valoración de CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS EUROS, que ha sido realizada de acuerdo con la normativa especial reguladora del Mercado Hipotecario, según certificación incorporada a la matriz de la escritura que se registra.- La "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID", con C.I.F. G-28029007, domiciliada en Madrid, Plaza de Celenque, dos, inscrita con el número 99 en el Libro Registro Especial de Cajas de Ahorro, y en el Registro Mercantil de Madrid al folio 20 del tomo 3.067 general, hoja M-52.454, inscripción 1ª, accediendo a lo solicitado por la Compañía Mercantil "KEY FUERTEVENTURA, S.L.", con domicilio en Calle José Franchy Roca, cinco, planta sexta, oficina diez, de las Palmas De Gran Canarias, inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, al folio 192, del tomo 1372 general, hoja G.C. 19.107, inscripción 1ª, y con C.I.F. número B-35511278, dueña de la finca de este número, por los títulos que expresa la inscripción primera, LE HA CONCEDIDO un préstamo cuya tramitación se ha llevado a cabo bajo el número de referencia 8.798.087/21, y ambas partes, de común acuerdo, convienen en formalizar la escritura que se registra, otorgando a tal fin las siguientes ESTIPULACIONES: PRIMERA.- El préstamo que la "Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid", en adelante también "la Caja", hace a la Compañía Mercantil "KEY FUERTEVENTURA, S.L.", es de TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS ONCE MIL CIENTO VEINTIDÓS EUROS, suma que se hace entrega en el acto de otorgamiento de la escritura que se registra, obligándose la parte prestataria a devolverla y a satisfacer intereses y demás pagos legítimos y a cumplir todas las obligaciones establecidas en este contrato, todo ello de conformidad con sus estipulaciones. 4.4.- El préstamo total correspondiente a cada finca vendida entrará en amortización, en todo caso, transcurridos TRES años desde la fecha de otorgamiento de la escritura que se registra.- **QUINTA.- 5.1.-** La cantidad prestada devengará un interés nominal anual del DOS COMA OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO POR CIENTO.- El tipo de interés pactado se determinará por periodos trimestrales contados desde la fecha de firma del contrato que se registra, siendo durante el primer periodo el que figura en el primer párrafo de esta estipulación. Para trimestres sucesivos, el tipo a aplicar será la "Referencia Interbancaria a un año" vigente en el momento de la revisión,

sin redondeo, incrementado en CERO COMA CINCUENTA PUNTOS porcentuales, eliminando del tipo resultante el tercer decimal.- El referido tipo se publica oficialmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado. En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico período de tiempo, con carácter supletorio, el "tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre de Cajas de Ahorro" vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, vigente en el momento de la revisión, con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto.- 5.2.- A partir de la fecha en que el préstamo que grava las fincas entre en amortización, sin haberse procedido a la venta de estas fincas, o sin haberse ejercitado la opción prevista en el apartado 5.3 de la presente estipulación por el adquirente, el tipo de interés pactado se determinará por periodos semestrales contados desde dicha fecha.- El tipo de interés a aplicar al préstamo hipotecario que grava cada finca, para el primer y sucesivos semestres, será el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, de Cajas, vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, sin redondear, incrementado en un punto, eliminando del tipo resultante el tercer decimal.- En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico período de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, del Conjunto de Entidades de Crédito, vigente en el momento de la revisión que igualmente el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E., con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto inicialmente.- 5.3.- Sin perjuicio de lo pactado en los epígrafes anteriores, en la primera transmisión de cada una de las fincas que aquí se hipotecan, los adquirentes de dichas fincas, cuando se subroguen en la parte de préstamo e hipoteca con la que resulte gravada la finca adquirida, y siempre que tenga lugar su adquisición antes de la entrada en amortización del préstamo, podrán optar entre: 1.- Un tipo de interés fijo del SIETE COMA SETENTA Y CINCO POR CIENTO nominal anual si el plazo de amortización es igual o inferior a DOCE años, o del OCHO POR CIENTO nominal anual, si el plazo es superior a DOCE años.- 2.- Un tipo de interés variable, a determinar en el momento de la subrogación, siguiendo las diferentes opciones que a continuación se indican. Opción no disponible en caso de que en el momento de la subrogación, se opte por los sistemas de amortización recogidos en el apartado 7.3 de la estipulación Séptima con las letras C y D.- 3.- Un tipo de interés fijo del CUATRO COMA CINCUENTA POR CIENTO nominal anual durante los DOCE primeros meses y un tipo de interés variable durante el resto del plazo de duración pactado, a determinar en el momento de la subrogación, siguiendo las diferentes opciones que continuación se indican. Opción no disponible en caso de que en el momento de la subrogación, se opte por los sistemas de amortización recogidos en el apartado 7.3 de la estipulación Séptima con las letras C y D.- 4.- Un tipo de interés fijo del SIETE POR CIENTO nominal anual durante los doce primeros meses, y un tipo variables durante el resto del plazo de duración pactado, a determinar en el momento de la subrogación, siguiendo las diferentes opciones que a continuación se indican. En caso de optar por un tipo de interés variable, el

adquirente podrá elegir uno de los comprendidos entre los siguientes tipos referenciados, los cuales tendrá carácter nominal anual, y con el criterio que se especifica, se determinarán en la fecha de efecto de la subrogación y semestral a partir de la misma, o, en su caso, en la fecha en que termine el periodo a tipo fijo y semestral a partir de la misma, cuando la opción incluye un periodo variable.- Tipos Referenciados: - 0 el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, de Cajas, vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, sin redondeo incrementado en CERO puntos porcentuales, eliminando del tipo resultante el tercer decimal. En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico periodo de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, del Conjunto de Entidades de Crédito, vigente en el momento de la revisión que igualmente el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E., con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto. - 0 el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, de Bancos, vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, sin redondeo incrementado en cero puntos porcentuales, eliminando del tipo resultante el tercer decimal. En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico periodo de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de dos préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre de Cajas de Ahorro vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, vigente en el momento de la revisión, con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto. - 0 el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, del Conjunto de Entidades de Crédito, vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, sin redondeo, incrementado en cero puntos porcentuales, eliminando del tipo resultante el tercer decimal. En defecto de dicho tipo de referencia, o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico periodo de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, de Cajas, vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto. - 0 la "Referencia Interbancaria a un Año" o media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación de Banca "Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación, EURIBOR, vigente en el momento de la revisión, sin redondeo, incrementada en CERO COMA SETENTA Y CINCO puntos porcentuales, eliminando del tipo resultante el tercer decimal. En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en

la fecha de revisión y para idéntico período de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre de Cajas de Ahorro vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, vigente en el momento de la revisión, con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto. En todos los casos, en la escritura de compraventa de las referidas fincas hipotecadas, además de los requisitos pactados en el apartado 4.1 de la Estipulación Cuarta para la disposición del Tramo B de la cuenta y en la Estipulación Duodécima, se especificará el tipo elegido y si no se especifica ninguno se aplicará el pactado en el apartado 5.2. El Prestatario inicial se compromete a informar a los primeros compradores o adquirentes que pretendan la subrogación en el préstamo, de las distintas opciones de tipo de interés que pueden elegir, asumiendo cualquier tipo de responsabilidad que se pudiera derivar por la falta de dicha información o facilitar información deficiente sobre estas opciones.- LA EFICACIA DE ESTA CLÁUSULA 5.3., DE ESTA ESTIPULACIÓN quinta, QUEDA SUJETA A LA CONDICIÓN DE LA SUBROGACIÓN DEL ADQUIRENTE Y LA ACEPTACIÓN POR ÉSTE DE LA CORRESPONDIENTE OPCIÓN. 5.4.- Si fuera legalmente obligatorio, CAJA MADRID comunicará al prestatario la variación del tipo de interés, por correo, a partir del día siguiente del vencimiento de cada período de tipo de interés. El nuevo tipo de interés, se aplicará automáticamente con efectos del citado vencimiento, una vez transcurrido el plazo de VEINTE días contados a partir de la fecha de dicha comunicación, sin que el prestatario haya manifestado oposición alguna en contra. El prestatario en caso de oposición tendrá derecho dentro del citado plazo de veinte días, a la cancelación de la operación al tipo vigente anterior a la variación operada.- 5.5.- El interés de esta operación no podrá superar un tipo máximo del DIEZ POR CIENTO, aunque experimente variación por las causas señaladas en los párrafos anteriores.- SEXTA.- 6.1.- La duración máxima de este préstamo será de DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MESES, contados a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura que se registra. De estos meses, los TREINTA Y SEIS primeros serán de preamortización.- 6.2.1.- En el supuesto de que se produzca la entrada en amortización del préstamo sin haberse llevado a efecto la transmisión de la finca fincas hipotecadas, o para caso de que aún habiéndose producido dicha transmisión, el primer adquirente no se hubiese optado por un plazo de amortización de los que se mencionan en el párrafo siguiente, el préstamo tendrá una duración de DOSCIENTAS CUARENTA meses de amortización.- 6.2.2.- Sin perjuicio de lo establecido en el artado 6.2.1, exclusivamente en la primera transmisión de cada una de las fincas que aquí se hipotecan, los primeros adquirentes de dichas fincas, cuando se subroguen en la parte de préstamo e hipoteca con la que resulte gravada la finca adquirida para la amortización del préstamo, podrán optar entre: A). Un plazo de amortización de DOSCIENTOS CUARENTA MESES. B). Un plazo máximo de DOSCIENTOS CUARENTA MESES, pudiendo incluir en este plazo un período de carencia de capital de cero meses, contados a partir del momento de la subrogación, siendo el resto del plazo de amortización.- C). Un plazo máximo de 240 meses, pudiendo incluir en este plazo un período de carencia de capital e intereses de un año máximo, contado a partir del momento de la subrogación, siendo el resto del plazo de amortización. En todos los casos, en la escritura de compraventa de las referidas fincas hipotecadas, se especificará la opción de plazo de amortización de entre las expresadas anteriormente y si no se especifica ninguna se aplicará el pactado en

el apartado 6.2.1. El Prestatario inicial se compromete a informar a los primeros compradores o adquirentes que pretendan la subrogación en el préstamo, de las distintas opciones de plazo de amortización que pueden elegir, asumiendo cualquier tipo de responsabilidad que se pudiera derivar por la falta de dicha información o facilitar información deficiente sobre estas opciones.- LA EFICACIA DE ESTA CLÁUSULA 6.2.2., DE ESTA ESTIPULACIÓN sexta, QUEDA SUJETA A LA CONDICIÓN DE LA SUBROGACIÓN DEL ADQUIRENTE Y LA ACEPTACIÓN POR ÉSTE DE LA CORRESPONDIENTE OPCIÓN. Séptima.- 7.1.- Durante el periodo de preamortización, los intereses devengados en cada periodo de liquidación serán el resultado de incrementar a los intereses tenidos según la siguiente fórmula, los intereses devengados por las disposiciones efectuadas durante dicho periodo, que se calcularán desde su fecha de disposición:  $\text{Intereses} = \text{capital dispuesto al principio de cada periodo multiplicado por el número de días del mismo y por el tanto por uno de interés nominal anual dividido por trescientos sesenta}$ .- El Prestatario o deudor vendrá obligado a satisfacer estos intereses, correspondientes al capital del préstamo entregado o dispuesto de la cuenta especial de depósito, por trimestres vencidos contados a partir de la firma de la escritura que se registra.- 7.2.- A partir de la conclusión del periodo de preamortización, el préstamo se reembolsará a la Caja mediante el pago por meses vencidos de cuotas de DOSCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS ONCE EUROS CON OCHENTA Y SEIS CENTIMOS, comprensivas de capital e intereses, computándose los meses, una vez transcurrido el plazo de preamortización previsto en la Estipulación Sexta. La cuota citada anteriormente se revisara para sucesivos periodos de interés, en función de la opción de reembolso o amortización que resulte de aplicación conforme se pacta más adelante y en función de la actualización del tipo de interés para el periodo del que se trate. En caso de que en cualquiera de los meses de vencimiento, no hubiera día, equivalente al inicial del cómputo, se entenderá como fecha de vencimiento último día del mes, sin que ello suponga modificación alguna de las fechas posteriores de vencimiento. El cálculo del importe total de los intereses devengados en cada periodo de liquidación, se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula:  $\text{Intereses} = \text{capital pendiente al principio de cada periodo, multiplicado por el tanto por uno de interés nominal anual dividido entre el número de pagos anuales}$ . 7.3.- Exclusivamente en la primera transmisión de cada una de las fincas que aquí se hipotecan y para los primeros adquirentes de dichas fincas, cuando se subroguen en la parte de préstamo e hipoteca con la que resulte gravada la finca adquirida, podrán optar entre los siguientes sistemas de reembolso o amortización del préstamo: A).- El pactado, según lo previsto en el apartado 7.2., de esta estipulación. Cuotas comprensivas de capital e intereses con una progresión de crecimiento entre el UNO POR CIENTO y el DOS POR CIENTO anual. En el momento de la subrogación se fijará la progresión, debiendo quedar cubiertos los intereses devengados en cada vencimiento. C).- Un periodo de carencia del capital prestado durante el cual se devengarán intereses, por un importe que se fijará en el momento de subrogación, cuyo pago se difiere al periodo de amortización. Los intereses devengados, líquidos, vencidos y no pagados, por el importe a determinar en el momento de la subrogación, se capitalizarán como aumento de capital, devengando, en consecuencia, nuevos intereses. El capital prestado más los intereses capitalizados indicados en el párrafo anterior se reembolsarán a la Caja durante el periodo de amortización mediante el pago por meses vencidos de cuotas comprensivas de capital e intereses, computándose los meses a partir del término del periodo de carencia. En este caso, la fórmula para calcular los intereses

vendrá determinada por el capital pendiente, suma de capital prestado pendiente de amortizar, más los intereses capitalizados pendientes de amortizar, al principio de cada periodo multiplicado por el tanto por uno de interés nominal anual dividido entre el número de pagos anuales. D).- Un periodo de carencia del capital prestado durante el cual se devengarán intereses, por un importe que se fijará en el momento de la subrogación, cuyo pago se difiere. parcialmente por un importe a cuantificar en ese mismo momento, al periodo de amortización. Los intereses devengados, líquidos, vencidos y no pagados, por el importe a determinar en el momento de la subrogación, se capitalizarán como aumento de capital, devengando, en consecuencia, nuevos intereses. El capital prestado más los intereses capitalizados indicados en el párrafo anterior se reembolsarán a la Caja durante, el periodo de amortización mediante el pago por meses vencidos de cuotas comprensivas de capital e intereses, computándose los meses a partir del término del periodo de carencia. En este caso, la fórmula para calcular los intereses vendrá determinada por el capital pendiente, suma de capital prestado pendiente de amortizar, más los intereses capitalizados pendientes de amortizar, al principio de cada periodo multiplicado por el tanto por uno de interés nominal anual dividido entre el número de pagos anuales. En todos los casos, en la escritura de compraventa de las referidas fincas hipotecadas, se especificará la opción de sistema de reembolso o amortización de entre las expresadas anteriormente y si no se especifica ninguna se aplicará la pactada en el apartado 7.2. El Prestatario inicial se compromete a informar a las primeros compradores o adquirentes que pretendan la subrogación en el préstamo, de las distintas opciones de sistema de amortización o reembolso que pueden elegir, asumiendo cualquier tipo responsabilidad que se pudiera derivar por la falta de dicha información o facilitar información deferente sobre estas opciones.- LA EFICACIA DE ESTA CLÁUSULA 7.3., DE ESTA ESTIPULACIÓN séptima, QUEDA SUJETA A LA CONDICIÓN DE LA SUBROGACIÓN DEL ADQUIRENTE Y LA ACEPTACIÓN POR ÉSTE DE LA CORRESPONDIENTE OPCIÓN. 7.4.- El Prestatario, con consentimiento de la Caja, podrá efectuar, en el periodo de preamortización, la cancelación anticipada del importe de préstamo que figure asignado, a la finca solicitada de acuerdo con lo pactado en la presente escritura. Si esta petición fuere formulada por el primer adquirente, requerirá a su vez el consentimiento del Prestatario o depositante. En este caso, se efectuará el pago tanto del capital asignado dispuesto como de los intereses que correspondan a la finca interesada. Finalizado el periodo de preamortización, el Prestatario o deudor podrá hacer pagos anticipados a cuenta del capital prestado que producirán, a su elección, el efecto de reducir la cuota de amortización pactada o la reducción del plazo de amortización manteniendo, en este último caso, sin variación la cuota fijada en la presente estipulación. Si no optare expresamente en el momento del pago anticipado, éste se aplicará a reducir el plazo de amortización. Si el sistema de amortización escogido, en la primera transmisión, fuese el previsto en las letras C ó D del apartado 7.3 de esta estipulación, durante el periodo de carencia las entregas a cuenta se destinarán a amortización del capital prestado. Durante el periodo de amortización, en el momento de efectuar el reembolso anticipado del préstamo, el Prestatario o deudor podrá destinar este importe a minorar el capital prestado pendiente de amortizar o los intereses capitalizados pendientes de amortizar, tomando como criterio supletorio el de la proporcionalidad entre ambos. En cualquier caso, los pagos anticipados producirán el efecto de descargo de intereses.- OCTAVA.- En caso de demora, sin perjuicio de la resolución contractual prevista en la estipulación correspondiente

del contrato que se registra, satisfará el prestatario o deudor un interés nominal superior en CUATRO PUNTOS PORCENTUALES al tipo vigente en el momento de pago sobre las cantidades adeudadas por todos los conceptos. Se entenderá constituido en mora el prestatario o deudor por el mero hecho de dejar desatendido uno cualquiera de los pagos a que está obligado, sin necesidad de aviso previo ni requerimiento especial alguno.- NOVENA.- Sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada del prestatario, en garantía de la obligación principal de la amortización del préstamo que se formaliza en la escritura que se registra, la Compañía Mercantil "KEY FUERTEVENTURA, S.L.", representada por, Don Gabriel Sánchez García, mayor de edad, casado, vecino de Vera, con domicilio en calle del Mar, treinta y tres - uno, con DNI/NIF número 40.859.070-F y Don Diego Gómez Martínez, mayor de edad, casado, vecino de San Pedro Del Pinatar, Murcia, con domicilio en calle Granada, nueve, con DNI/NIF número 74.176.202-Y, en su calidad de Consejeros-Delegados mancomunados de la misma, cuyo nombramiento y facultades para este acto resultan de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales, otorgada en San Javier, el 19 de Diciembre de 2.002, ante el Notario, Don Pedro F. Garre Navarro, bajo el número 5.138 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, constituye hipoteca a favor de la "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID", que la acepta, representada por, Don Juan Antonio Soto Cuenca, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio en Plaza Celeque, dos, y DNI/NIF número 22.983.080-P y Don José-Antonio Martínez Roda, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio en Plaza Celeque, dos, y DNI/NIF número 22.521.804-C, en su calidad de apoderados mancomunados, que resultan de las escrituras de poder, otorgadas los días 14 de abril de 2.004 y 27 de abril de 1.995, respectivamente, ante el Notario de Madrid Don Gerardo Muñoz de Dios, debidamente inscritas en el Registro Mercantil de Madrid, sobre ésta y doscientas ochenta finca más, respondiendo la de este número de CIENTO TREINTA Y OCHO MIL EUROS de capital; de dieciocho mensualidades de intereses remuneratorios al tipo del DOS COMA OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO POR CIENTO nominal anual, salvo modificación pactada de acuerdo con los términos del contrato; y de veinticuatro mensualidades de intereses moratorios al tipo de lo que resulta establecido para su cálculo en la estipulación octava, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite del diez por ciento nominal anual establecido; y de la cantidad de TRECE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS que se estipulan para costas y gastos.- Décima.- La hipoteca se extenderá a cuanto establecen los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y 215 de su Reglamento. Para el ejercicio de las acciones judiciales que procedan derivadas del presente contrato, incluso en caso de ejecución, dado que la cantidad prestada es líquida desde su origen, bastará que a la demanda se acompañe original del presente 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 bienes hipotecados, todo ello con el fin de reintegrarse la Caja del principal, intereses, más los gastos y costas que se originen en el procedimiento. Sin que se pierda esa naturaleza real y la preferencia que conlleva, por así convenirlo expresamente las partes, la Caja podrá presentar la liquidación por ella practicada para determinar la deuda, haciéndose constar por el fedatario que intervenga a su requerimiento, que la cantidad exigible resulta de la liquidación efectuada por la Caja y que la misma se ha practicado en la forma pactada por las partes en este contrato.- A efectos de ejecución hipotecaria las partes intervinientes tasan esta finca como precio de la misma a fin de que sirva de tipo en la SUBASTA, en CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS EUROS.- A su vez, la parte

deudora y, en su caso, hipotecante, fija como DOMICILIO para la práctica de requerimientos y notificaciones, la misma finca que se hipoteca.- En caso de ejecución, la Caja podrá solicitar que se le confiera la administración o posesión interina de las fincas hipotecadas. La Caja percibirá en dicho caso, las rentas vencidas y no satisfechas y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriéndose con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito.- Décima bis.- Expresamente pactan las partes que, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan a la Caja para la reclamación de la deuda y ejecución de los bienes hipotecados, se pueda proceder, además a la venta extrajudicial de las fincas hipotecadas para el caso en que se produzcan cualquiera de los motivos de resolución anteriormente pactados y, muy especialmente, la falta de pago de una cualquiera de las cuotas de amortización del préstamo; impago de contribuciones e impuestos o de las primas de los seguros. La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. En todo caso, TASAN las partes LA FINCA DE ESTE NUMERO, a efectos de dicha venta extrajudicial, como precio para que, en su caso, sirva como tipo en SUBASTA, en la cantidad de CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS EUROS.- A efectos de la práctica de requerimientos y notificaciones señala la parte deudora el correspondiente a la finca hipotecada.- A los efectos de la venta extrajudicial que se refiere esta estipulación, el deudor designa como mandatario para que le represente en su día en la venta de la finca, a la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, en la persona de cualquiera de sus apoderados facultados por ella para otorgar escrituras de compraventa. Todos los gastos de cualquier clase o naturaleza que se originen por dicha venta serán de cuenta y cargo del prestatario, incluidos en tal concepto honorarios y derechos de Notarios, Letrados y Procuradores intervinientes. Duodécima.- 12.1.- De conformidad con lo establecido en otras Estipulaciones del contrato, en la primera transmisión de cada una de las fincas que aquí se hipotecan, el primer adquirente podrá establecer las distintas opciones de tipo de interés, duración del préstamo y sistema de amortización que se le ofrecen. De no optar por ninguna de ellas, serán de aplicación las que en cada una de dichas Estipulaciones se establecen con carácter general supletorio. Si la primera transmisión se produjere una vez iniciado el periodo de amortización, según lo previsto en esta escritura, no existirá posibilidad de ejercitar las opciones, subrogándose el adquirente en las mismas condiciones en que el préstamo hipotecario que grava la finca correspondiente haya entrado en amortización.- 12.2.- En sucesivas transmisiones, los adquirentes de las fincas a que se refiere esta escritura, podrán subrogarse en la parte del préstamo e hipoteca en la que de conformidad con la misma, resulte gravada la finca adquirida, con las condiciones del préstamo vigentes en el momento de la adquisición de la finca.- Decimotercera.- La "Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid" se reserva, en lo que sea menester, la facultad de transferir a cualquier otra persona o Entidad todos los derechos, acciones y obligaciones dimanantes de este contrato, sin necesidad de tener que notificar la cesión o transferencia al deudor, quien renuncia al derecho que, al efecto, le concede el artículo 149 de la vigente Ley Hipotecaria.- Decimocuarta.- El préstamo se considerará vencido y consiguientemente resuelto y la Caja podrá ejercitar las acciones de todo tipo, incluso judiciales y de ejecución que corresponda frente al prestatario y demás obligados en razón del presente contrato o como consecuencia de las garantías prestadas a favor de la Caja, que podrá reclamar las cantidades adeudadas, tanto vencidas como pendientes de vencer, con sus intereses incluso los de demora,

gastos y costas procesales en los que se incluirán los honorarios de Letrado y derechos de Procurador, en los casos siguientes: a.- La falta de pago de una cuota cualquiera de amortización incluidos todos los conceptos que la integran. b.- El impago de un recibo de contribución o impuesto que grave la finca o fincas hipotecadas. Igualmente se producirán los mismos efectos cuando se trate del impago de una prima de seguro de incendios o de todo riesgo a la construcción. c.- No invertir en la ejecución de las obras para las que ha sido concedido e inobservancia de las normas tecnológicas de edificación vigentes en virtud de disposiciones oficiales. d.- Tener suspendidas las obras por tiempo superior a seis meses. f.- Incumplimiento de las obligaciones nacidas de la normativa sobre legislación del suelo. g.- Revocación, suspensión, anulación o interrupción por cualquier causa de los efectos de la licencia de obras en cuya virtud hubiere sido autorizada la construcción del inmueble al que pertenecen las fincas hipotecadas. i.- Arrendamiento de la finca o fincas que se hipotecan por renta que no cubra la cuota de amortización más los gastos o impuestos que la graven y la percepción de rentas anticipadas sin expresa autorización de la Entidad prestadora.- En su virtud, INSCRIBO a favor de la entidad "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID", su derecho de hipoteca en los términos expresados, QUEDANDO SUJETOS los apartados 5.3. de la ESTIPULACIÓN quinta, 6.2.2., de la estipulación sexta, y 7.3., de la estipulación séptima, a la CONDICIÓN EXPRESADA.- Así resulta del Registro y de una primera copia de la escritura autorizada por el Notario de Vera, Don Francisco Vidal Martín De Rosales, el día dieciséis de mayo de dos mil cinco, protocolo número 2.559/2.005, que ha sido presentada el día diecinueve de mayo de dos mil cinco, habiendo sido presentada por la Notaria otorgante en comunicación por fax el día dieciséis de mayo de dos mil cinco, causando el asiento 3.440 del Diario 134, constando a su margen que ha sido despachado el título previo el día nueve de julio de dos mil cinco.- Pagado el Impuesto.- Vera, a veintiséis de julio de dos mil cinco.-"

**-Inscripción 3ª: "URBANA:** Descrita en la inscripción 1ª. Gravada con la hipoteca objeto de la inscripción 2ª. Gravada con las Cargas Urbanísticas que constan en dicha inscripción 1ª, por notas a su margen, y por nota al margen de la inscripción 2ª. Libre de Arrendamientos. La Compañía mercantil **"KEY FUERTEVENTURA, S.L."**, domiciliada en Las Palmas de Gran Canaria, calle José Franchy Roca, cinco, planta sexta, Oficina diez; inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, al folio 194, del tomo 1372 general, hoja G.C. 19.107, inscripción 2ª, y con **CIF número B-35511278**, dueña de la finca de este número por los títulos que se constan en la Inscripción 1ª, (...) la **VENDE Y TRANSMITE**, a DOÑA JUANA SANCHEZ RIDAO, mayor de edad, casada en régimen de separación de bienes, en virtud de escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada en Madrid el 17 de diciembre de 1.987, ante el Notario Don Jose Antonio Torrente Securon, inscrita en el Registro Civil de Madrid, libro 8-A, página 577, según consta en el Registro en la finca 19.408 del término de Vera, vecina de Rivas-Vaciamadrid, provincia de Madrid, con domicilio en calle Los Alamos, veinte, con N.I.F. 02.084.779-J, que compra y adquiere para si, en pleno dominio. El precio de esta venta ha sido el de CIENTO SETENTA Y UN MIL EUROS que, más el IVA correspondiente, se hace efectivo de la siguiente forma: -En cuanto a la cantidad de CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS, declara el representante de la vendedora que ésta los tiene recibidos, con anterioridad al acto de otorgamiento de la escritura que se registra, mediante distintos efectos bancarios, de los cuales se incorpora fotocopia a la matriz de la escritura que se registra. -En cuanto a la cantidad de OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA

CÉNTIMOS, se recibe en el acto de dicho otorgamiento, en efectivo metálico. Y el resto de CIENTO VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS, es el importe correspondiente al principal del préstamo hipotecario que grava esta finca, al día de otorgamiento de la escritura que se registra, en que SE SUBROGAN solidariamente los adquirentes, sin novación alguna en la condición jurídica de deudor, subrogándose además dicha parte compradora no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, y lo hará efectivo en los distintos plazos de vencimiento por lo que se reconoce deudora la parte adquirente, a favor de la entidad acreedora, "Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid", de quien solicita expresamente la subrogación. La parte compradora hace constar: a.- Que conoce la escritura de constitución de hipoteca que causó la inscripción 2ª, íntegramente y acepta cuanto se pacta en la misma. b.- Que asume como único deudor personal las obligaciones garantizadas con la hipoteca, con liberación del deudor originario de la misma, y subrogándose, en la posición deudora del prestatario con todas sus obligaciones, haciendo constar expresamente su asunción de los intereses del préstamo pendiente de pago, y, en su caso, de las cuotas de amortización no satisfechas en el supuesto de que no hubieran sido hechas efectivas por el promotor y señala como domicilio para notificaciones y requerimientos que traigan causa de dichos préstamos, **el de la finca de este número. SUBROGACIÓN.** DOÑA JUANA SANCHEZ RIDAO, se subroga en el préstamo hipotecario que grava la finca de este número, convirtiéndose así en deudores del citado préstamo garantizado con hipoteca, con carácter solidario, quedando obligados en la obligación personal e hipotecaria, y respondiendo de la deuda solidariamente. En virtud de la posibilidad de optar por los adquirentes y subrogados en el préstamo hipotecario de la inscripción 2ª, DOÑA JUANA SANCHEZ RIDAO, se acoge a las condiciones que se indican a continuación, surtiendo la escritura que se registra los efectos del ejercicio de la opción prevista en la escritura de préstamo que causó dicha inscripción 2ª. **Plazo de amortización:** DOSCIENTOS CUARENTA MESES. **Tipo de interés:** Durante el periodo de amortización, el tipo de interés pactado será fijo al CUATRO COMA CINCO por ciento nominal anual los doce primeros meses. Transcurrido dicho tiempo el interés será variable y se determinará por periodos semestrales. El tipo de interés a aplicar para el primer y sucesivos semestres será la "Referencia Interbancaria a un Año" -EURIBOR-, vigente en la fecha de la escritura que se registra y en la de las sucesivas revisiones, incrementado en CERO COMA SETENTA Y CINCO PUNTOS. El referido tipo se publica oficialmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado. -En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial se tomará en la fecha de revisión y para idéntico periodo de tiempo, con carácter supletorio, el "tipo activo de referencia de Cajas de Ahorros" para préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, vigente en el momento de la revisión, que igualmente el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E., con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto. **Sistema amortización:** el préstamo se reembolsará a la Caja mediante el pago por meses vencidos, de cuotas iguales, comprensivas de capital e intereses. **COMISIONES. Comisión por subrogación: cero coma veinticinco por ciento. Comisión por amortización parcial:** En cuanto a la comisión por amortización parcial será del **0,00 por ciento**, cuando las entregas sean inferior al veinticinco por ciento del capital pendiente y del **1,00 por ciento** cuando las entregas sean superiores al veinticinco por ciento. **Comisión por cancelación: 1,00 por ciento.** En su virtud, **inscribo** a favor de **DOÑA JUANA SANCHEZ RIDAO**, el pleno dominio de esta finca, con carácter privativo, por título de compraventa, con la asunción de deuda expresada. Así resulta del Registro y de la escritura autorizada por el Notario de Vera, Don Francisco

Enrique Vidal Martín De Rosale, el veinticinco de Febrero del año dos mil ocho, protocolo número 1.093/2.008, que ha sido presentada en el Registro, el día siete de marzo del año dos mil ocho, habiendo sido previamente presentado por la Notaria Autorizante, en comunicación por fax, el veinticinco de Febrero del año dos mil ocho, según el asiento **1986** del Diario **153**, a cuyo margen consta retirado y reintegrado para su despacho el día 26 del pasado mes. Pagado el Impuesto.- Vera a nueve de Abril del año dos mil ocho.- "

**-E inscripción 4ª:** "Por escritura otorgada en Madrid, el veintiocho de febrero de dos mil once, ante su Notario, Don Ignacio Gil-Antuñano Vizcaino, número 939 de protocolo, en la que se hace constar que la referencia catastral de esta finca es la de 4514803XG0241S0072HF, Doña Juana Sanchez Ridao, dueña con carácter privativo de esta finca, por título compra, según la inscripción 3ª, donde constan sus circunstancias personales y parte prestataria en el préstamo objeto de la inscripción 2ª, y la Entidad **BANKIA S.A.**", sucesora universal de **"CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID"**, titular de dicho préstamo objeto de la inscripción 2ª de esta finca, HAN ACORDADO la modificación del préstamo hipotecario que grava esta finca según la citada inscripción 2ª, lo que llevan a efecto de acuerdo con las siguientes CLAUSULAS: **PRIMERA. Acuerdo novatorio:** Con efectos a contar desde la firma de la escritura que se registra, la operación con garantía hipotecaria identificada con el número 18.919.787/36 es objeto de novación con efectos meramente modificativos, por el deudor prestatario y BANKIA, en los términos que más adelante se expresarán. **SEGUNDA.** Novación por ampliación del capital del préstamo: 2.1. Bankia concede y hace entrega al CLIENTE o PRESTATARIO de la cantidad de **CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIDÓS EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS -€ 4.922,50-**, importe en que se amplía el préstamo en su día concedido, mediante su abono, en uno o varios ingresos, en la cuenta abierta a nombre del CLIENTE para la domiciliación de los pagos del préstamo. La entrega y abono de los fondos se efectúa con fecha de valor del día de la firma de la escritura que se registra que es también la fecha de efectos de la misma. En esta fecha se procede por parte de Bankia a adeudar en la cuenta del CLIENTE los intereses devengados desde la última cuota de amortización facturada. EL CLIENTE reitera su compromiso de devolver el capital del préstamo pendiente de amortizar que previa la regularización de las cuotas de amortización facturadas entre solicitud y firma del presente contrato, asciende a **CIENTO DIECISIETE MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS -€ 117.175,50-** y a satisfacer los intereses y demás pagos legítimos y a cumplir todas las obligaciones establecidas en la Escritura que se registra y en la Escritura de Préstamo Hipotecario que motivó la inscripción 2ª. 2.2. Del importe del capital ampliado, es decir la cantidad de **CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS -€ 175,50-** es entregado por Bankia a la parte prestataria mediante abono en su cuenta corriente, quien a su vez lo ingresa o transfiere a una cuenta especial de depósito irregular, condicionado y sin interés, abierta a su nombre en Bankia, S.A., para asegurar la suficiencia legal y económica de la garantía establecida y especialmente el pago de los intereses y capital correspondientes al período de carencia, según se define este período mas adelante. El capital ingresado en la cuenta especial no devengará intereses a favor de Bankia hasta que no sea efectivamente dispuesto. En todo caso, Bankia queda irrevocablemente facultada para retener, totalmente, la suma depositada en la referida cuenta en tanto no resulte acreditado el total cumplimiento por la parte depositante y prestataria de las obligaciones a su cargo que le permiten disponer, totalmente de dicha suma. Por consiguiente, ni el depositante, ni nadie en su nombre ni en el ejercicio de sus derechos, podrán disponer del importe depositado, que no devengará interés alguno a su favor, si no cumple las condiciones a las que

queda sujeta su disponibilidad. Los derechos y obligaciones del titular de la cuenta especial de depósito, tanto si se hallan disponibles como indisponibles, no podrán ser cedidos ni transmitidos a terceras personas, por título alguno, sin consentimiento expreso y escrito de Bankia, S.A. 2.3. A efectos de la disposición de fondos con cargo a la cuenta especial de depósito, Bankia, S.A. no se responsabiliza de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse por cambio, extinción o modificación de la personalidad de la parte prestataria o sus mandatarios, si previamente no le han sido comunicados de forma fehaciente. Cumplidos los requisitos que se establecen para la disposición de los fondos de esta cuenta especial de depósito, será prueba bastante de su disposición la documentación acreditativa de su ingreso en la cuenta corriente/libreta a la vista abierta a nombre de la parte prestataria en Bankia para la domiciliación de los pagos del préstamo, a que antes se ha hecho referencia en el apartado segundo y el pago correspondiente a la cuota extraordinaria correspondiente a las cantidades devengadas durante el periodo de carencia, según se define a continuación. 18 El prestatario está expresamente obligado a invertir el importe del préstamo en la finalidad para la que se le ha concedido, de conformidad con los términos de su solicitud. **Novación de otras condiciones:** Las partes acuerdan la modificación de las siguientes condiciones financieras: **1. Novación modificativa de tipo de interés:** Las partes proceden a modificar la estipulación de la Escritura de Préstamo Hipotecario donde quedó pactado el tipo de interés aplicable, con efectos a partir de la fecha expresada en la Estipulación anterior, en los siguientes términos: A partir de la fecha de efectos de la escritura que se registra la cantidad prestada devengará un interés nominal del **TRES COMA DOS POR CIENTO anual** que será fijo durante los **DIECIOCHO** primeros meses, contados desde la fecha expresada en la Estipulación Anterior. Una vez transcurrido el periodo indicado en el párrafo anterior de esta estipulación, el tipo de interés pactado, se determinará por periodos **ANUALES**. El tipo a aplicar en el correspondiente periodo de interés, será la "Referencia Interbancaria a un Año" o media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación de Banca Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación -EURIBOR-, vigente en el momento de la revisión, sin redondeo, incrementada en **UN PUNTO porcentual**, eliminando el sexto decimal. El referido tipo se publica oficialmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado. La mención a que cualquiera de estos valores -redondeo o margen- es cero supone la no aplicación de los mismos a la hora de determinar el tipo de interés aplicable. Así mismo, el tipo resultante aplicable a cada periodo no podrá ser inferior al valor del índice definido en el párrafo anterior en el momento de cada revisión. En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico periodo de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, de Cajas de Ahorro, vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, vigente en el momento de la revisión, con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto. Si fuera legalmente obligatorio, BANKIA comunicará al CLIENTE la variación del tipo de interés por correo, a partir del día siguiente del vencimiento de cada periodo de tipo de interés. El nuevo tipo de interés se aplicará automáticamente con efectos del citado vencimiento una vez transcurrido el plazo de veinte días contados a partir de la fecha de dicha comunicación, sin que el CLIENTE haya manifestado oposición alguna en contra. El CLIENTE, en caso de oposición, tendrá

derecho dentro del citado plazo de veinte días, a la cancelación de la operación al tipo vigente anterior a la variación operada. Las partes contratantes dan su expresa conformidad y consentimiento a la modificación de las condiciones financieras pactadas en los párrafos anteriores. La TAE del préstamo hipotecario, una vez pactada, según la presente estipulación, la modificación de las condiciones del tipo de interés, es del **DOS COMA NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO POR CIENTO**, calculada de acuerdo con las Circulares vigentes del Banco de España -8/90 BOE de 20.09.90, 13.12.93 y 13. 03.96-, y podrá variar por efecto de las revisiones del tipo de interés pactadas en este contrato. A efectos del derecho real de hipoteca, hacen constar expresamente las partes, que el interés de esta operación no podrá superar, en perjuicio de terceros, el tipo máximo establecido en la Escritura de Préstamo Hipotecario, aunque experimente variación por las causas señaladas en los párrafos anteriores. **2. Alteración del plazo pactado:** Con alteración del plazo pactado en la escritura del préstamo hipotecario de la que trae causa la presente operación de novación, expresamente se pacta que la duración máxima de este préstamo, será de **DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MESES** a contar desde la fecha de efectos de la Escritura que se registra, realizando el CLIENTE la amortización del mismo en la forma que se pacta seguidamente. Con efectos a contar desde la fecha de efectos de dicha Escritura, el CLIENTE y BANKIA, accediendo a lo solicitado por el cliente, acuerdan la modificación del método o sistema de amortización que pasará a ser de cuotas de amortización crecientes, con el fin de permitir y facilitar al cliente unas cuotas de amortización de menor importe en los primeros años de vida de la operación, contemplando un período inicial de **dieciocho meses** de carencia en la amortización de capital, contados a partir de la referida fecha de efectos. Durante el período de carencia el capital prestado devengará intereses por importe de **CINCO MIL SEISCIENTOS DIECISÉIS EUROS -€ 5.616-**, de los cuales **CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS -€ 5.440,50-**, se satisfarán por el CLIENTE a Bankia mediante **dieciocho cuotas** comprensivas exclusivamente de intereses, de **TRESCIENTOS DOS EUROS Y VEINTICINCO CÉNTIMOS -€ 302,25-** cada una, con periodicidad y con vencimiento a partir de la fecha de efectos. El pago del resto de los intereses devengados durante este período, cuyo importe asciende a la suma de **CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS -€ 175,50-**, se atenderá con el saldo depositado en la cuenta especial de depósito de una sola vez a la finalización del periodo de carencia. Las cantidades no dispuestas del saldo de la cuenta especial de depósito al vencimiento del período de carencia se destinarán a la reducción del capital del préstamo. Con carácter previo a acordar esta modificación, y en relación a las cuotas crecientes el CLIENTE y Prestatario declara que ha sido debidamente informado por Bankia con anterioridad a la firma de la presente Escritura del alcance, características y peculiaridades de este sistema de amortización de cuotas de amortización crecientes y en concreto ha sido informado de lo siguiente: 1º- Que las cuotas de amortización iniciales varían en cada revisión anual en función de la razón de la progresión, por lo que en segunda y sucesivas anualidades pueden ser superiores a las del primer período anual. 2º- Que el cuadro de amortización que se facilita al cliente a la firma de esta Escritura contempla unas cuotas de amortización calculadas sobre la base que el tipo de interés no varíe y que para los casos de estar concertada la operación a tipo de interés variable, será necesario proceder al recálculo y confección del cuadro de amortización en cada anualidad en los términos que se pactan en el presente contrato. 3º- Que el recálculo de cuotas en operaciones a tipo de interés variable se realizará conforme se pacta seguidamente, anualmente y en función del capital pendiente 26 de amortizar en la fecha establecida para el recálculo de cuotas, conforme a las amortizaciones de capital en su caso

producidas en el periodo anterior. 4º- Que para el caso de que la operación fuera a tipo de interés variable, si se produjera una evolución al alza en los tipos de interés, las cuotas a pagar se podrían llegar a destinar exclusivamente al pago de intereses e incluso, sin afectar a la responsabilidad hipotecaria pactada, el capital pendiente de amortizar podría llegar a aumentar, con el efecto consiguiente de que al final de la vida de la operación las cuotas de amortización podrían llegar a ser sensiblemente superiores, teniendo el cliente la opción de proceder a la amortización anticipada de la operación sin que se devengue la comisión por amortización anticipada pactada, siempre que no fuera posible alcanzar algún otro tipo de fórmula o acuerdo novatorio que deberá ser debidamente documentado con gastos a cargo del CLIENTE. Teniendo en cuenta el conocimiento informado del CLIENTE y Prestatario del alcance de la modificación acordada, las partes, según quedó expresado, proceden a modificar el sistema de amortización del préstamo que pasa a ser de cuotas de amortización creciente con arreglo a los siguientes pactos: 1. Periodicidad en la determinación del tipo de interés: Al objeto de facilitar las operaciones de recálculo, se modifica igualmente la Cláusula de Tipo de Interés variable al objeto de establecer que la determinación del tipo de interés será por periodos anuales contados desde la fecha de efectos anteriormente pactada 2. Recálculo de cuotas en cada aniversario a partir de la finalización de periodo de carencia: El capital pendiente de amortizar al vencimiento del periodo de carencia entrará en amortización y se reembolsará a Bankia mediante el pago, por **meses** vencidos, de **doscientas cuarenta y seis cuotas** comprensivas de capital e intereses, computándose los **meses** a partir del término del periodo de carencia. Dichas cuotas serán crecientes en una progresión del **uno coma ocho por ciento** anual, siendo dichas cuotas comprensivas de capital e intereses. La primera cuota de amortización de capital e intereses a partir del vencimiento del periodo de carencia y calculado con arreglo a lo previsto en la Escritura que se registra es de **QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS Y VEINTIÚN CÉNTIMOS -€ 554,21-**. Las cuotas a pagar se revisarán en los sucesivos periodos de tipos de interés, en función de la actualización del tipo de interés para el periodo de que se trate, de acuerdo con lo pactado en esta escritura de novación. En caso de que en cualquiera de los meses de vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá como fecha de vencimiento el último día del mes, sin que ello suponga modificación alguna de las fechas posteriores de vencimiento. Los pagos deberán domiciliarse en cuenta abierta en una oficina de Bankia que designe el 29 deudor. El CLIENTE podrá efectuar, en la fase de carencia, entregas a cuenta del capital prestado que se destinarán a la amortización del capital dispuesto. 3. **Otras condiciones financieras del préstamo:** Las partes proceden a actualizar las comisiones aplicables a la presente operación de préstamo: **a. Comisión reclamación posiciones deudoras:** Bankia podrá percibir del CLIENTE o, en su caso, del/de los Fiador/es, una comisión de **TREINTA Y CINCO EUROS -€ 35-** para compensar los gastos de gestión de impagados que se reclamen. Esta comisión se devengará en cada cuenta o contrato y por cada posición deudora vencida, originada por cualquier tipo de asiento, ejecución de garantía, amortizaciones, cuotas, intereses, comisiones o cualquier otro asiento. Esta comisión se devengará en el momento de reclamarse el pago al deudor y se aplicará una sola vez, aunque la posición deudora se prolongue más de un periodo de liquidación. **b. Comisión Modificación Condiciones:** En concepto de modificación de condiciones se devengará a favor de Bankia una comisión del **cero coma cinco por ciento**, calculada sobre el capital pendiente de amortizar a la fecha de la presente modificación. **c. Comisión Amortización anticipada /Desistimiento:** El CLIENTE o deudor podrá hacer, en cualquier momento y sin limitación de cuantía, pagos anticipados a cuenta del total capital prestado que

producirán, a su elección, el efecto de reducir la cuota de amortización pactada o la reducción del plazo de amortización. Si no optase expresamente en el momento del pago anticipado, este se aplicará a reducir el plazo de amortización. Los pagos anticipados producirán el efecto de descargo de intereses. Cualquier pago anticipado del capital del préstamo, se aplicará llevará aparejado para el CLIENTE el pago de una comisión por amortización anticipada total o parcial del cero coma cinco por ciento, calculada sobre el importe reembolsado. En el supuesto de que en la presente operación concurren las circunstancias previstas en el artículo 7 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, en lugar de comisión por amortización anticipada, se percibirá por Bankia en las cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales que se produzcan, en concepto de compensación por desistimiento, una cantidad equivalente a la pactada anteriormente para la comisión por amortización anticipada, que no podrá ser superior a: Un **cero coma cincuenta por ciento** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo. Un **cero coma veinticinco por ciento** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior 34 al indicado anteriormente. **CUARTA. Ampliación responsabilidad hipotecaria:** Como consecuencia de la ampliación del préstamo, las partes modifican la responsabilidad hipotecaria pactada en la Escritura de Préstamo Hipotecario que causó la inscripción 2ª, procediendo a ampliar la responsabilidad hipotecaria en **SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES EUROS Y SESENTA Y TRES CÉNTIMOS -€ 7.153,63-**, de los **CUALES CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIDÓS EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS -€ 4.922,50-** corresponden a principal; **SETECIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS Y TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS -€ 738,38-** corresponden a dieciocho mensualidades de intereses ordinarios y **NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS -€ 984,50-**, corresponden a veinticuatro anualidades de intereses moratorios, que han sido calculados en ambos casos respecto del principal ampliado al tipo máximo del diez por ciento establecidos a efectos hipotecarios; y **QUINIENTOS OCHO EUROS Y VEINTISÉIS CÉNTIMOS -€ 508,26-**, corresponden a costas y gastos. En consecuencia, para mayor claridad, la responsabilidad total por la que queda/n respondiendo la finca hipotecada tras la ampliación del préstamo, es la siguiente: 1- Responsabilidad por principal: **CIENTO TREINTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y DOS EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS -€ 133.172,50-**. 2- Responsabilidad por intereses ordinarios: dieciocho mensualidades a un tipo del **tres coma dos por ciento**, salvo, en su caso, modificación pactada, de acuerdo con los términos del contrato y sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el límite máximo del diez por ciento, por importe de **DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS Y OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS -€ 19.975,88-**. 3- Responsabilidad por intereses de demora: veinticuatro mensualidades al tipo pactado en la escritura de Préstamo Hipotecario citada y sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el límite máximo del diez por ciento, por importe de **VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS -€ 26.634,50-**. 4- Responsabilidad por costas y gastos: **TRECE MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS Y VEINTISÉIS CÉNTIMOS -€ 13.750,26-**. 5- Valor a efectos de subasta: **CIENTO SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS EUROS -€ 171.700-**. **SEPTIMA.** La presente novación modificativa queda sujeta a la **condición suspensiva** consistente en que en el momento de la presentación de la primera copia de la escritura que se registra en el Registro de la Propiedad correspondiente, no se haya practicado asiento alguno de inscripción, o anotación en el libro de inscripciones, posterior al de la inscripción del préstamo hipotecario que se nova, que entrañe carga sobre la finca objeto de la hipoteca a la que afecta la novación con excepción de las afecciones legales y fiscales, ni tampoco se haya practicado asiento de presentación en el Libro

Diario de título alguno de análogas características a las expresadas. La entidad BANKIA, S.A.U., domiciliada Valencia, calle Pintor Sorolla, ocho, con CIF A-14010342, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 11.883, folio 173, sección 8, Hoja número M-186664, siendo su denominación anterior la de "ALTAE BANCO S.A.", cuya modificación se ha producido mediante escritura de cambio de denominación social otorgada ante el Notario de Madrid Don Javier Fernández Merino con fecha dieciséis de Mayo de dos mil once, número de protocolo 618, debidamente inscrita en la Hoja indicada del Registro Mercantil, inscripción 155; la operación inicial fue concedida por la "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID", habiendo sido adquirida por la entidad "BANKIA S.A." mediante sucesión universal, en virtud del proceso de segregación de los negocios bancarios de las Cajas integrantes del SIP, previa segregación a favor del "BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS S.A.", todo ello en el marco del grupo contractual integrado por CAJA MADRID, BANCAJA, CAJA INSULAR DE CANARIAS, CAJA DE AVILA, CAIXA LAIETANA, CAJA SEGOVIA y CAJA RIOJA, el "Grupo". Dichas operaciones de segregación se han llevado a cabo mediante la aprobación de los acuerdos sociales correspondientes, elevados a público, en escrituras otorgadas ante el Notario de Madrid Don Javier Fernández Merino con fecha dieciséis de Mayo de dos mil once, número de protocolo 619 y número de protocolo 627, a favor del "BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS S.A., BFA" y "BANKIA S.A.", respectivamente, debidamente inscritas en el Registro Mercantil de Madrid. El "BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S.A.", domiciliado en Valencia, calle Pintor Sorolla, número ocho, con CIF A-86085685, fue constituido mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia, Don Manuel Angel Rueda Pérez el día tres de Diciembre de dos mil diez bajo el número 1.504 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, en el tomo 9253, libro 6536, folio 1, sección 8, hoja V-141272. "BANKIA S.A." fue constituido por tiempo indefinido y bajo el nombre de "BANCO DE CORDOBA, S.A.", en escritura otorgada ante el Notario de Granada, Don Antonio Tejero Romero, el cinco de Diciembre de mil novecientos sesenta y tres, modificada por otras posteriores, y cambiada su denominación por la de "ALTAE BANCO, S.A.", en escritura autorizada el diez de Julio de mil novecientos noventa y cinco por el Notario de Valencia Don Eduardo Llagaría, inscrita en la actualidad en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 11.883, folio 173, sección 8, Hoja número M-186664. En consecuencia, desde el día veintitrés de Mayo de dos mil once, "BANKIA S.A." sucede a la Caja que inicialmente concedió la operación y al "BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S.A.", en la posición contractual que ostentaba dicha Caja, en los mismos términos y condiciones de aplicación vigentes hasta dicha fecha. La entidad Bankia, S.A. ha sido representada para este acto por la entidad "GESTORES ADMINISTRATIVOS REUNIDOS, S.A.", domiciliada en Madrid, calle General Yagüe número 20, con C.I.F. número A79/965331; constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Doña Isabel Griffó Navarro, el día 14 de marzo de 1991, con el número 608 de orden de su protocolo; adaptados sus estatutos a la vigente legislación mercantil mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don José Manuel Senante Romero, el día 31 de diciembre de 1992, con el número 2.037 de orden de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 1.624, folio 174, sección 8, hoja número M29.666, inscripción 2ª, facultada en virtud de escritura otorgada en Madrid, el día 10 de mayo de 2011, ante el Notario Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con el número 719 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, quien a su vez ha sido representada por Don Javier Fernández Oca, mayor de edad, soltero, vecino de Madrid, en calle General Yagüe, veinte, con D.N.I. 2.668.171-X, como apoderado en virtud de escritura de poder otorgada en Madrid, el 18 de mayo de 2011, ante su Notario, Don Joaquín M Rovira Perea, debidamente inscrita en el Registro

Mercantil de Madrid. En su virtud, previa la sucesión universal a favor de **BANKIA, S.A., INSCRIBO** la modificación de hipoteca indicada, sujeta a la CONDICION SUSPENSIVA EXPRESADA.- Copia electrónica de la mentada escritura de modificación de hipoteca se presentó en el Registro a las 10 horas y 30 minutos del 29 de febrero último, habiendo tenido entrada telemáticamente el mismo día y a la misma hora, según el asiento 1104 del Diario 162, a cuyo margen consta haber sido aportada copia autorizada de dicha escritura con fecha 22 del actual, en la que se acredita el pago del Impuesto. Se pagó el Impuesto. Vera a veintinueve de marzo de dos mil doce.- "

**2.- Con la ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO letra A** de fecha 23 de Mayo de 2016 al folio 78, del Tomo 1652 del Archivo, Libro 521 de Vera, a favor **Comunidad de Propietarios Al Andalus Thalassa**, en virtud de mandamiento expedido en Vera, por el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción Nº 1, procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales número 116/2016, de fecha 12 de Mayo de 201 6, en reclamación de: **-CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS** de principal, y **MIL SETECIENTOS EUROS** de intereses y costas.

**Prorrogada por la anotación letra B**, de fecha 3 de Junio de 2020 al folio 78, del Tomo 1652 del Archivo, Libro 521 del término municipal de Vera, por cuatro años más.

**Tercero.-** Que a los efectos de los artículos 674, 689 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132 de la Ley Hipotecaria, se hace constar:

1º. Que la finca figura inscrita a favor de JUANA SANCHEZ RIDAO, persona contra la que se sigue el procedimiento.

2º. Que la hipoteca se encuentra inscrita a favor de BANKIA SA.

3º. Que seguidamente a esta certificación, el Registrador practica, la comunicación prevenida en el artículo 689.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por correo certificado con acuse de recibo, a los titulares de cargas y derechos posteriores.

4º. Que las cifras garantizadas por la hipoteca por cada uno de los conceptos son las que constan en el asiento transcrito como inscripción 4ª.

**Cuarto.-** Respecto de la finca de que se certifica se ha puesto la nota de expedición de certificación de cargas ordenada en el artículo 656.2º.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**Quinto.-** Que sobre la finca no existen presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica.

Y para que conste, extendiendo la presente, que firmo en **VERA**.

ADVERTENCIAS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JUAN MANUEL GARCÍA TORRECILLAS GARCÍA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE VERA a día veintitrés de junio del dos mil veintidós.



(\*) C.S.V. : 20401027B4EEA241

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

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado



C.S.V.: 20401027B4EEA241

electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).