



PRESENTADO 04/11/2024

MARÍA DEL ROSARIO JIMÉNEZ RUBIO, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE LA CAROLINA Y SU PARTIDO, PROVINCIA DE JAEN, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA.

CERTIFICO: Que en vista de lo interesado en el mandamiento que antecede, he examinado los libros del Archivo de mi cargo y de ellos resulta:

FINCA NÚMERO 16642 DE LA CAROLINA

IDUFIR: 23004000809282

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DATOS REGISTRALES.

URBANA: NUMERO VEINTINUEVE. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA, señalada con la letra y número D.1.28, sita en La Carolina, en calle "D", sin número, **hoy** calle Virgen de los Dolores y de la Esperanza, número treinta y siete, según declaran. Es del tipo A). Tiene una superficie total construida de ciento doce metros con cincuenta y tres decímetros cuadrados, y superficie total útil de ochenta y nueve metros con noventa y siete decímetros cuadrados. Consta de dos plantas: planta baja y planta primera, con las siguientes superficies y características. Planta baja, con superficie construida de cincuenta y tres metros con ochenta decímetros cuadrados, y superficie útil de cuarenta y cinco metros con cinco decímetros cuadrados, distribuida en vestíbulo, aseo, salón-comedor y cocina. En la zona anterior se sitúa un porche, y en la zona posterior se sitúa un patio. Planta alta, con superficie construida de cincuenta y ocho metros con setenta y tres decímetros cuadrados, y útil de cuarenta y cuatro metros con noventa y dos decímetros cuadrados, distribuida en baño, tres dormitorios y distribuidor. Linda: derecha entrando, vivienda D.1.27; izquierda, vivienda D.1.29; y fondo, vivienda D.1.5. Le corresponde una cuota de participación de un entero con diez centésimas por ciento.

CALIFICADA DEFINITIVAMENTE DE VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL por Cédula de fecha 27 de Marzo de 2.007, expediente 23-PO-G-00-0026/04.-

ESTA FINCA NO SE ENCUENTRA COORDINADA GRÁFICAMENTE CON CATASTRO en los términos de la Ley 13/2015 de 24 de junio.-

TITULARES REGISTRALES.

AGUSTIN FERNANDEZ TARAZAGA y MARIA DOLORES DIAZ PUGA, con DD.NN.II. y NN.II.FF. números 75.126.916-S y 26.743.821-L, respectivamente, casados en régimen de gananciales, son titulares del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca, con carácter ganancial, en virtud de escritura de Compraventa otorgada en La Carolina, el 17 de abril de 2007, con número de protocolo SETECIENTOS VEINTE, ante Don/Doña María Pilar García-Arcicollar Gil, según la inscripción 3ª, de fecha 23 de mayo de 2007, al folio 126, del libro 339, tomo 1842.

CARGAS VIGENTES SOBRE LA FINCA.

HIPOTECA: a favor de **SIROCCO LUX SA**, en garantía de **setenta y nueve mil quinientos cincuenta y ocho euros con cuarenta y nueve céntimos -79.558,49 €-** por principal, **once mil setecientos sesenta y nueve euros con veintiuno céntimos -11.769,21 €-** para costas y gastos, **seis mil ochocientos ocho euros con treinta céntimos -6.808,30 €-** para intereses ordinarios o remuneratorios, **tres** años de



C.S.V. : 22300408EA55454D

intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la cláusula de "Intereses de demora", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo de **veintiséis mil quinientos cuarenta y dos euros con veinticinco céntimos -26.542,25 €-**, **doce mil setecientos ochenta y cuatro euros con ochenta y cinco céntimos -12.784,85 €-** para prestaciones accesorias, con fecha de vencimiento del 17 de febrero de 2050; respondiendo la finca de un total de ciento treinta y siete mil cuatrocientos sesenta y tres euros con diez céntimos; con un VALOR DE SUBASTA de noventa mil trescientos setenta y nueve euos con treinta y seis céntimos y en virtud de escritura otorgada en La Carolina, ante don/doña María Pilar García-Arcicollar Gil, con número de protocolo NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE, el 15 de junio de 2005, constando inscrito el convenio de vencimiento anticipado a que se refiere la cláusula Séptima de la inscripción 5ª.

MODIFICADA por la inscripción 4ª, en virtud de la escritura otorgada en La Carolina, ante su Notario Maria Victoria Alonso González, el 28 de Noviembre de 2.012, con el número 1.463 de su protocolo.

MODIFICADA nuevamente por la inscripción 5ª, practicada en virtud de escritura otorgada en La Carolina, el 16 de julio de 2.015, ante su notaria María Victoria Alonso González, número 745 de su protocolo, **donde constan la cláusula de vencimiento anticipado, valor de tasación y domicilio a efectos de notificaciones.**

La hipoteca que grava esta finca en favor de BANCO MARE NOSTRUM, S.A., en la actualidad CAIXABANK, S.A. por la inscripción 2ª, ha sido transmitida por cesión de créditos hipotecarios por la inscripción 4ª, en favor de la entidad SIROCCO LUX S.A., en virtud de escritura otorgada en Madrid, el día 2 de marzo de 2023 por el notario Antonio Morenés Giles, número 260 de su protocolo.- La Carolina a 2 de mayo de 2023.-

ESTA HIPOTECA SE ENCUENTRA SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR Y AL MARGEN DE SU INSCRIPCIÓN SE HA EXTENDIDO LA PRECEPTIVA NOTA DE EXPEDIRSE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN.

Según la inscripción 2ª, de fecha 29 de junio de 2005, al folio 126, del libro 339, tomo 1842.

A continuación se transcriben literalmente las inscripciones 2ª, 4ª y 5ª de esta finca:

1.- INSCRIPCIÓN 2ª: "URBANA: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA, en construcción, descrita en la inscripción anterior. **GRAVADA** con las cargas que se indica en la inscripción 1ª. **LIBRE DE ARRIENDOS.** La entidad mercantil **CONSTRUCTORA PENIBETICA, S.L.**; tiene inscrita esta finca por título de división horizontal, por la inscripción anterior, y dicha entidad **representada** por su Administrador Unico, **Enrique Ruiz Jimenez**; **constituye hipoteca** sobre esta finca y doscientas cuarenta y siete más, en favor de **Caja General de Ahorros de Granada**, representada por José Boyano Martínez y Gregorio Nieto Herrera, en garantía del préstamo que **CONSTRUCTORA PENIBETICA, S.L.** -parte prestataria-, solicitó de la misma al amparo de lo dispuesto en el R. Decreto 1/2002, de 11 de Enero y normativa que lo desarrolla y de acuerdo con el Convenio de Colaboración suscrito por la Caja con el Ministerio de Fomento el día 13 de Mayo del 2.002, por importe de **QUINCE MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTE EUROS**, siendo el plazo de devolución de este préstamo será de **VEINTITRES AÑOS**, y empezará a contarse desde el **quince de Junio de dos mil cinco.** **DISTRIBUCION DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA:** Esta finca responde hipotecariamente de: **En garantía del capital prestado, esto es, SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS EUROS; DE INTERESES REMUNERATORIOS HASTA UNA CANTIDAD MAXIMA IGUAL AL DIEZ POR CIENTO DEL CAPITAL PRESTADO, QUE ASCIENDEN A SEIS MIL CIENTO TREINTA EUROS; DE INTERESES MORATORIOS HASTA UNA CANTIDAD MAXIMA IGUAL AL TREINTA Y CINCO POR CIENTO DEL CAPITAL PRESTADO, QUE ASCIENDEN A VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS; DE LAS COSTAS, GASTOS Y PERJUICIOS, HASTA UNA CANTIDAD MAXIMA IGUAL AL QUINCE POR CIENTO DEL CAPITAL PRESTADO, QUE ASCIENDEN A NUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO EUROS;** así como de la devolución al Ministerio de Fomento y Consejería de Obras Públicas de las cantidades que estos organismos hubiese entregado en concepto de subsidio o subvención, hasta un máximo igual del veinte del capital del préstamo, en caso de incumplimiento de obligaciones por el beneficiario, que ascienden a **DOCE MIL DOSCIENTOS SESENTA EUROS.** El valor de tasación de esta finca es de **ochenta y tres mil treinta y cuatro euros con veintiun céntimos.** Los prestatarios y los hipotecantes señalan como domicilio para notificaciones y requerimientos **el consignado en la intervención** como el de la entidad prestataria, mientras dure la edificación, y el correspondiente a cada finca hipotecada una vez finalizadas las obras de construcción y subrogado el adquirente.- **EN SU VIRTUD, INSCRIBO** a favor de



la **CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA** su derecho de hipoteca, sobre esta finca, así como el CONVENIO DE VENCIMIENTO ANTICIPADO, A QUE SE REFIERE EL APARTADO I) DE LA CLAUSULA PRIMERA, en los términos expresados.- La extensa es la inscripción 2ª de la finca 16.481 al folio 180 del tomo 1.839, libro 336 de La Carolina.- La Carolina a veintinueve de Junio del año dos mil cinco".-

2.- INSCRIPCIÓN 4ª: **"URBANA: NUMERO VEINTINUEVE. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA**, señalada con la letra y número D.1.28, sita en La Carolina, en calle "D", sin número, **hoy** calle Virgen de los Dolores y de la Esperanza, número treinta y siete, según declaran, descrito por lo demás en la inscripción 1ª. Calificada Definitivamente como Vivienda de Protección Oficial por Cédula expedida en Jaén, el 27 de Marzo del 2.007, Expediente 23-PO-G-00-0026/04.- **GRAVADA** con la hipoteca de la inscripción 2ª y **SUJETA** a las limitaciones de V.P.O. que indica la nota puesta al margen de la inscripción 3ª. **LIBRE DE ARRIENDOS**.- AGUSTIN FERNANDEZ TARAZAGA y su esposa MARIA DOLORES DIAZ PUGA, mayores de edad, casados en régimen de gananciales, vecinos de La Carolina, calle Virgen de los Dolores y de la Esperanza, número 37, con DD.NN.II. y NN.II.FF. números 75.126.916-S y 26.743.821-L, respectivamente, **tienen** inscrita esta finca, por título de compra, con carácter ganancial, según la inscripción 3ª.- Y **CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA**, en la actualidad **BANCO MARE NOSTRUM, S.A.**, entidad de crédito de nacionalidad española, domiciliada en Madrid, en calle Alcalá, número 28, con C.I.F. número A-86.104.189, que fue constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Antonio Morenés Giles, el día veintidós de diciembre del año dos mil diez, con el número 1.645 de su protocolo, y que figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 28373, sección 8ª, folio 1, hoja M-511037, inscripción 1ª, y en el Registro Administrativo de Bancos y Banqueros del Banco de España con el código 0487. BANCO MARE NOSTRUM, S.A., es la sociedad central del sistema institucional de protección -SIP- constituido con fecha 1 de julio de 2010, en Madrid, ante el Notario, Antonio Morenés Giles, con el número 793 de protocolo, al que se adhirió el propio Banco el 22 de diciembre de 2010, al amparo de la letra d) del número 3, del artículo 8 de la Ley 13/1985, de 25 de mayo, de coeficientes de inversión, recursos propios y obligaciones de información de los intermediarios financieros, según la redacción dada a la misma por el Real Decreto Ley 11/2010, de 9 de julio. Dicho SIP está integrado por las Cajas de Ahorros siguientes: CAJA DE AHORROS DE MURCIA, CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDÉS, CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA Y CAIXA BALEARS -SA NOSTRA-, al que se adhirió BANCO MARE NOSTRUM, S.A., en la fecha indicada. Asimismo y de conformidad con los acuerdos adoptados por los órganos competentes de las Cajas y previa obtención de las autorizaciones administrativas pertinentes, BANCO MARE NOSTRUM, S.A., en su condición de sociedad central del Grupo, es la entidad de crédito a través de la cual las Cajas van a ejercer de forma indirecta su actividad financiera, en los términos previstos en el art. 5 del Real Decreto Ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros; **tiene inscrito su derecho de hipoteca** por la inscripción 2ª.- Y AGUSTIN FERNANDEZ TARAZAGA y MARIA DOLORES DIAZ PUGA, parte prestataria, se dirigió a **CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA**, en la actualidad **BANCO MARE NOSTRUM, S.A.**, en lo sucesivo "BMN" y/o la "Entidad", **representado por** su apoderado José Cantudo Ortega, mayor de edad, divorciado, con domicilio profesional en La Carolina, calle Real, número 1, con D.N.I. y N.I.F. número 52.548.429-F, que ejerce esta representación en virtud de **poder** otorgado en Madrid, el día 21 de junio de 2.011, ante el Notario, Antonio Morenés Giles, bajo el número 785 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Madrid, al tomo 28.378, folio 45, sección 8, hoja M-511.037, inscripción 19, copia autorizada de la cual tiene a la vista la Notario autorizante, y considera suficientes sus facultades representativas para el otorgamiento de la escritura que se inscribe, a juicio de la Notario autorizante de la que motiva este asiento; solicitando, en virtud de lo previsto en



la Ley 2/94 de 30 de marzo, la **modificación del préstamo** por haber perdido al derecho a la financiación cualificada prevista en el citado Real Decreto a cuyo amparo se concedió el préstamo citado, por lo que, previos los trámites pertinentes, las partes acordaron la novación modificativa del mismo en la forma y condiciones previstas en la referida Ley, con arreglo a las siguientes ESTIPULACIONES: **PRIMERA.- SALDO PENDIENTE DE AMORTIZACIÓN.-** El principal pendiente de amortizar del préstamo, tras el pago del último recibo efectivamente pagado correspondiente al día **diecisiete de noviembre de dos mil doce**, asciende a **cuarenta y ocho mil doscientos sesenta y nueve euros con cincuenta y nueve céntimos -48.269,59 euros-**. **PRIMERA BIS.- CANCELACIÓN PARCIAL DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.** Habiéndose amortizado hasta la fecha correspondiente al pago del último recibo efectivamente pagado anteriormente citada, la cantidad de **trece mil treinta euros con cuarenta y un céntimos -13.030,41 euros-** en concepto de principal, se conviene la cancelación parcial de la hipoteca constituida en garantía del préstamo, de forma tal que la finca de este número, responda con la siguiente responsabilidad hipotecaria: Por principal, **cuarenta y ocho mil doscientos sesenta y nueve euros con cincuenta y nueve céntimos -48.269,59 euros-**. Para costas y gastos y, para el caso de ejecución extrajudicial, también los honorarios Notariales y los gastos habidos por los distintos trámites seguidos en dicha ejecución -en adelante, Costas y Gastos-, **siete mil doscientos cuarenta euros con cuarenta y cuatro céntimos -7.240,44 euros-**. Para intereses ordinarios o remuneratorios, **cuatro mil ochocientos veintiséis euros con noventa y seis céntimos -4.826,96 euros-**. Para intereses moratorios, **dieciséis mil ochocientos noventa y cuatro euros con treinta y seis céntimos -16.894,36 euros-**. Para prestaciones accesorias, a fin de garantizar el pago de la compensación por desistimiento y comisiones establecidas en la cláusula cuarta que seguidamente se detallan: comisión por subrogación del deudor, comisión de recibos impagados y para los supuestos en los que no resulte de aplicación la compensación por desistimiento, la comisión por reembolso anticipado parcial y total, y la comisión por subrogación en la posición acreedora según Ley 2/94, de 30 de marzo -en adelante, Prestaciones Accesorias- **nueve mil seiscientos cincuenta y tres euros con noventa y dos céntimos -9.653,92 euros-**. Total responsabilidad asignada a la finca indicada, tras la cancelación parcial de la hipoteca, **ochenta y seis mil ochocientos cincuenta y cinco euros con veintisiete céntimos -86.855,27 euros-**. **SEGUNDA.- NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO.** El capital del que en lo sucesivo pueda disponer el prestatario así como la amortización del mismo, y la forma de liquidación y pago de los intereses que devengue el capital prestado pendiente de amortizar se realizarán conforme a lo establecido en los párrafos y estipulaciones que siguen, no pudiendo, por tanto, existir disposiciones de capital diferentes a las previstas y a los fines establecidos en la escritura que se inscribe.- **Ampliación de capital y de responsabilidad hipotecaria.-** El principal del préstamo inicialmente pactado se amplía en la cantidad de **siete mil quinientos euros -7.500,00 euros-**, de forma que, habida cuenta que el capital pendiente de amortización del préstamo con anterioridad a este acto era de **cuarenta y ocho mil doscientos sesenta y nueve euros con cincuenta y nueve céntimos -48.269,59 euros-**, tras la presente ampliación, el nuevo capital pendiente de amortización a partir del día del otorgamiento de la escritura que se inscribe será de **cincuenta y cinco mil setecientos sesenta y nueve euros con cincuenta y nueve céntimos -55.769,59 euros-**. El importe objeto de ampliación queda abonado en una cuenta especial contable únicamente disponible por parte del prestatario, cuando se cumpla la condición suspensiva pactada en el documento objeto de inscripción. Como consecuencia de la carencia que más adelante se acordará, los intereses que devengue el capital objeto de carencia se devengarán, liquidarán y pagarán una vez finalizado el periodo de carencia, siendo calculados al tipo de interés fijo que se acordará en la escritura que se inscribe, por cuya razón **también SE AMPLÍA EL CAPITAL DEL PRÉSTAMO** en la cantidad de **cinco mil ochenta y ocho euros con noventa céntimos -5.088,90 euros-**, que será disponible al finalizar el periodo de carencia, coincidiendo dicho importe con los intereses del periodo de carencia, siendo objeto igualmente de ampliación los demás conceptos garantizados. A efectos de retener y aplicar el capital disponible al finalizar el periodo de carencia al pago de los intereses devengados durante dicho periodo, queda facultada la ENTIDAD de forma expresa e irrevocable. La presente ampliación de préstamo devenga en favor de la ENTIDAD y a cargo de la parte PRESTATARIA, quien autoriza el adeudo en su cuenta, una Comisión en concepto de Apertura por la ampliación del **cero coma setenta y cinco -0,75- por ciento**, calculada sobre el principal objeto de la ampliación, con un importe mínimo de ciento cincuenta euros -150 euros-. Dicha comisión se liquida y percibe por la ENTIDAD por una sola vez y en esta misma fecha. De conformidad con lo anterior y sin perjuicio de su responsabilidad personal, solidaria e ilimitada, la parte PRESTATARIA, constituida por **Agustín Fernández Tarazaga y su esposa Maria Dolores Diaz Puga**, conjunta y solidariamente, en su caso, de conformidad con el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, constituye hipoteca a favor de la ENTIDAD, que acepta, en función de los importes ampliados, sobre la finca de este número y, en su caso, modifica y amplía la responsabilidad hipotecaria inicialmente atribuida



a dicha registral no sólo por principal, sino también por intereses ordinarios, de demora, por costas y gastos y, en su caso, por el resto de conceptos, pasando a ser la total responsabilidad hipotecaria por la que responderá/n la/s misma/s, desde ahora, la detallada en los apartados siguientes: A) Ampliación de responsabilidad hipotecaria por la ampliación del principal. **A.1.- Como consecuencia de la disposición de capital prevista al finalizar el periodo de carencia, se amplían los conceptos de la siguiente manera:** la finca de este número responde de: Para principal, la cantidad de **cinco mil ochenta y ocho euros con noventa céntimos - 5.088,90 euros-**. Para costas y gastos, la cantidad de **setecientos doce euros con cuarenta y cinco céntimos -712,45 euros-**. Para intereses remuneratorios, la cantidad de **ciento cincuenta y cuatro euros con cuatro céntimos -154,04 euros-**. Para intereses de demora, la cantidad de **mil trescientos setenta y ocho euros con trece céntimos -1.378,13 euros-**. Para prestaciones accesorias, la cantidad de **cincuenta euros con ochenta y nueve céntimos -50,89 euros-**. Total responsabilidad asignada a la finca indicada por la ampliación operada por la disposición de capital prevista al finalizar el periodo de carencia, **siete mil trescientos ochenta y cuatro euros con cuarenta y un céntimos -7.384,41 euros-**. **A.2.- Como consecuencia de la ampliación por la disposición de capital realizada por el prestatario en este acto, se amplían los conceptos de la siguiente manera:** la finca de este número responde de: Para principal, **siete mil quinientos euros -7.500,00 euros-**. Para costas y gastos, **mil cincuenta euros -1.050,00 euros-**. Para intereses remuneratorios, la cantidad de **doscientos veintisiete euros con tres céntimos -227,03 euros-**. Para intereses de demora, **dos mil treinta y un euros con ocho céntimos -2.031,08 euros-**. Para prestaciones accesorias, **setenta y cinco -75,00 euros-**. Total responsabilidad asignada a la finca indicada por la ampliación de capital por la disposición de capital realizada por el prestatario en este acto, **diez mil ochocientos treinta y tres euros con once céntimos -10.833,11 euros-**. **A.3.- Dichas ampliaciones totalizan las siguientes cifras por los siguientes conceptos:** en cuanto a la finca de este número: **Se amplía el principal en DOCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA CENTIMOS -12.588,90 euros-**. Para costas y gastos, la cantidad de **MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y CINCO CENTIMOS -1.762,45 euros-**. Para intereses remuneratorios, **TRESCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON SIETE CENTIMOS -381,07 euros-**. Para intereses de demora, **TRES MIL CUATROCIENTOS NUEVE EUROS CON VEINTIUNO CENTIMOS -3.409,21 euros-**. Para prestaciones accesorias, la cantidad de **CIENTO VEINTICINCO EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CENTIMOS -125,89 euros-**. Total responsabilidad asignada a la finca indicada por las dos ampliaciones operadas, **DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y DOS CENTIMOS -18.267,52 euros-**. **B) RESPONSABILIDAD TRAS LA AMPLIACIÓN DEL PRINCIPAL.** Como consecuencia de la ampliación y demás conceptos citados, la finca hipotecada queda respondiendo de la siguiente forma, según aceptan las partes contratantes: **Para principal, SESENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CENTIMOS -60.858,49 euros-**. Para costas y gastos, **NUEVE MIL DOS EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CENTIMOS -9.002,89 euros-**. Para intereses remuneratorios, **CINCO MIL DOSCIENTOS OCHO EUROS CON TRES CENTIMOS -5.208,03 euros-**. Para intereses de demora, **VEINTE MIL TRESCIENTOS TRES EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS -20.303,57 euros-**. Para prestaciones accesorias, **NUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y UN CENTIMO -9.779,81 euros-**. Total responsabilidad asignada a la finca indicada por las ampliaciones operadas, **ciento cinco mil ciento cincuenta y dos euros con setenta y nueve céntimos -105.152,79 euros-**. Valoración de la finca: Se modifica asimismo el Valor de Tasación de la finca objeto de hipoteca, a efectos de Subasta, que pasa a ser: **SESENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CENTIMOS - 60.858,49 euros-**. C) A efectos fiscales se hace constar: Que como consecuencia de la ampliación citada, la responsabilidad hipotecaria se amplía, por todos los conceptos, en un importe total de **dieciocho mil doscientos sesenta y siete euros con cincuenta y dos céntimos -18.267,52 euros-**. Respecto a esta cantidad la parte



prestataria manifiesta, como obligada al pago, que practicará la autoliquidación fiscal correspondiente. El/los prestatario/s autoriza/n expresa e irrevocablemente a la ENTIDAD para adeudar, en la cuenta especial contable donde se ha abonado la presente ampliación, cualquier plazo vencido y no satisfecho, ya sea por intereses o capital, con cargo a cualesquiera cuentas, libretas de cualquier tipo o depósitos de efectivo, valores, valores de rescate de seguro y otros títulos de los que fuere/n titular/es unipersonal o con terceras personas, conjunta o indistintamente. II) **Periodo de carencia.** Se introduce un periodo de carencia de amortización de capital e intereses de **treinta y seis -36 meses-** respecto a la cantidad por capital de **veintisiete mil ochocientos ochenta y cuatro euros con treinta y ocho céntimos -27.884,38 euros-**, mientras que respecto a la cantidad por capital de **veintisiete mil ochocientos ochenta y cinco euros con veintiuno céntimos -27.885,21 euros-**, éste se seguirá amortizando en unión de los intereses que ese capital devengue mediante cuotas mensuales constantes de capital e intereses, en las fechas de pago previstas en la escritura de concesión del préstamo, así como, en su caso, las contempladas en posteriores modificaciones y las derivadas de la escritura que se inscribe. El periodo de carencia citado empieza el día **diecisiete de noviembre de dos mil doce** y finaliza el día **dieciséis de noviembre de dos mil quince**, ambos inclusive, y comprende las cuotas entre el **diecisiete de diciembre de dos mil doce** la primera y el **diecisiete de noviembre de dos mil quince** la última. III) **Plazo.** Una vez finalizado el periodo de carencia, sin que se haya producido el vencimiento anticipado, el capital pendiente de amortizar, en unión de sus intereses, se satisfará a la Entidad en **ciento treinta y siete -137-** cuotas constantes de capital e intereses, como consecuencia de la ampliación del plazo de **treinta y seis -36- meses**, pagaderas por meses vencidos, siendo la fecha del próximo pago el día **diecisiete de diciembre de dos mil quince** y la del **último vencimiento** el día **DIECISIETE DE ABRIL DE DOS MIL TREINTA**. Dichas cuotas variarán, en su caso, como consecuencia de la revisión del tipo de interés o si se liquidara un periodo de tiempo diferente al que resulte de la periodicidad citada. IV) **Tipo de interés.** Se modifica el tipo de interés nominal anual aplicable durante el periodo de carencia citado a la totalidad del capital prestado pendiente de devolver, el cual, desde la fecha citada de inicio de la carencia, que corresponde con el día **dieciséis de noviembre de dos mil doce** y hasta su finalización, que corresponde con el día **dieciséis de noviembre de dos mil quince**, ambos inclusive, comprendiendo las cuotas entre el **diecisiete de diciembre de dos mil doce** la primera y el **diecisiete de noviembre de dos mil quince** la última, será del **seis -6- por ciento**. Coincidiendo con la fecha de la última cuota o liquidación del periodo de carencia citado, se iniciará una segunda fase de interés que comprende el resto del plazo de la operación, la cual se subdivide en periodos de interés fijo sucesivos de un año de duración cada uno de ellos, a excepción, en su caso, del último, cuya duración será igual al tiempo que quede desde la última revisión hasta el vencimiento final de la operación. El tipo de interés que se aplicará a cada uno de los periodos de interés que comprenden la segunda fase será el que resulte de la revisión en la forma y con los efectos previstos en la cláusula de REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS del documento objeto de inscripción.- ... - V) **Revisión del tipo de interés.** Se acuerda que el tipo de interés aplicable al préstamo será variable y se revisará con una periodicidad **anual**, a partir de la fecha de próxima revisión, que queda establecida en el día **diecisiete de noviembre de dos mil quince**, a cuyo fin las partes modifican el pacto de REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS de la escritura de préstamo hipotecario citada, o, caso de no existir, lo incorporan, pacto el cual, en lo sucesivo, tendrá la redacción del contenido literal siguiente: REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS. Cuando corresponda la revisión del tipo de interés, el tipo de interés nominal aplicable al préstamo para cada uno de los periodos de interés se determinará de conformidad con el sistema siguiente: Índice referencial principal: El tipo de interés nominal anual será revisado cada periodo de interés, tomando como tipo la **REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO -EURIBOR-**, publicada en el Boletín Oficial del Estado, la cual consiste en la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósitos en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación. Índice referencial sustitutivo: Si por cualquier circunstancia se dejara de publicar el índice de referencia citado, y en tanto no cesen las causas de tal falta de publicación, se utilizará con carácter subsidiario **el tipo medio de los préstamos hipotecarios a mas de tres años del conjunto de entidades -IRPH conjunto de entidades-**, definido como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario en el mes a que se refiere el índice. Dicho índice, igualmente se elabora y publica mensualmente por el Banco de España en el B.O.E. En caso de tener que aplicarse el tipo sustitutivo, este se mantendrá vigente hasta que se



disponga del índice de referencia interbancario a un año -EURIBOR- nuevamente publicado. Asimismo, en el supuesto de no publicación del tipo sustitutivo, a cada uno de los periodos de interés siguientes se aplicará el último tipo de interés vigente, el cual se mantendrá fijo hasta que, a tenor de lo pactado, sea factible su variación. Determinación del índice: Para determinar el tipo de interés nominal anual que será de aplicación a cada periodo de interés sucesivo se tomará como base, de los señalados en los apartados anteriores, el tipo publicado como T.A.E. sin conversión alguna, y que se corresponda con el del segundo mes inmediatamente precedente a aquel en que se deba iniciar un nuevo periodo de interés. La revisión sólo afectará a las liquidaciones del periodo de interés siguiente a la fecha de revisión. Margen a adicionar al índice de referencia: En el supuesto que el índice de referencia sea el índice interbancario a un año -EURIBOR-, el nominal publicado más el margen de **dos coma cincuenta -2,50- puntos** porcentuales será el tipo de interés nominal aplicable al préstamo. Si se tratara del IRPH conjunto de entidades, el margen a añadir al tipo publicado como T.A.E., sin conversión alguna a nominal, será de **cero coma veinte -0,20- puntos** porcentuales. En el caso de que hubiera de liquidarse un periodo de tiempo en el que, conforme a lo establecido en esta cláusula, procediera la aplicación de dos tipos de interés distintos, se liquidará todo el periodo al tipo de interés que resulte después de haberse producido la modificación, según los términos anteriormente expresados. La ENTIDAD, atendiendo a la situación del mercado y como acto de mera liberalidad, se reserva la decisión de no efectuar revisión durante un periodo o varios periodos consecutivos en el caso de que ésta sea en perjuicio de la parte prestataria y sin que ello suponga renuncia a las revisiones que con posterioridad correspondan según lo pactado. Publicación de los tipos de referencia: A todos los efectos los tipos de interés, tanto el índice de referencia principal como el sustitutivo podrán conocerse y acreditarse mediante la publicación que a estos efectos efectúa el Banco de España en el Boletín Oficial de Estado. El prestatario, asimismo, podrá tomar conocimiento y obtener la información pertinente del tipo de interés, en cualquiera de las oficinas de la ENTIDAD, mediante manifestación a la misma, o a persona por ella autorizada, y entrega, si así lo solicitara, de nota escrita y sellada comprensiva de aquella información, pudiendo la ENTIDAD exigir la firma del duplicado. Todo ello sin perjuicio de que la ENTIDAD remita, por correo ordinario, la citada información al prestatario, directamente a su domicilio. Disconformidad de la parte deudora a los tipos de interés aplicables resultantes de la revisión: La variación de intereses se aplicará de forma automática una vez transcurrido el plazo de quince días naturales contados a partir de la fecha de revisión sin que el prestatario haya manifestado oposición alguna en contrario. El prestatario, en caso de oposición, tendrá derecho, dentro del citado plazo de quince días naturales, a la cancelación de la operación al tipo de interés vigente anterior a la variación operada, oposición ésta que deberá comunicar por escrito a la ENTIDAD dentro del referido plazo de quince días. En tal caso el prestatario vendrá obligado a cancelar anticipadamente el préstamo en un plazo de un mes, contados a partir de la fecha de entrada en vigor del nuevo tipo; durante cuyo plazo los intereses se satisfarán al tipo anterior. Si una vez transcurrido el indicado plazo de un mes el prestatario no hubiera cancelado el préstamo, se entenderá que renuncia a la facultad de desistimiento antes referida, aplicándose, en este caso, el nuevo tipo de interés nominal que resulte desde la fecha de revisión pactada. Responsabilidad de la parte deudora: En perjuicio de tercero hipotecario, el tipo de interés que resulte por aplicación de lo previsto en este pacto, no podrá superar el máximo del **ocho coma cero veintisiete -8,027- por ciento** nominal anual. Respecto a la parte deudora, conforme a la Ley, la responsabilidad será ilimitada salvo que se acuerde un tipo de interés máximo, caso éste en el que la obligación por intereses ordinarios de la parte deudora se limitará al tipo máximo que se establece en el apartado siguiente de Tipo de interés mínimo y máximo de la presente escritura. Tipo de interés mínimo y máximo: En

cualquier caso, la ENTIDAD tendrá derecho a exigir y el prestatario vendrá obligado a satisfacer intereses, como mínimo, al tipo del **seis -6- por ciento** nominal anual; y como máximo al tipo del **catorce -14- por ciento** nominal anual, cualquiera que sea la variación que se produzca. **VI) Pacto de supresión de la bonificación del tipo de interés por vinculación con la entidad.** Por pacto expreso de las partes quedan sin efecto las reducciones del diferencial que, en su caso, por vinculación con la Entidad, se establecieron para el presente préstamo, por lo que, en todo caso, durante el resto de vigencia del préstamo, el diferencial citado en el apartado anterior permanecerá inalterable. **VII) Comisión de modificación.** Las anteriores modificaciones de condiciones financieras devengan a favor de la ENTIDAD y a cargo de la parte PRESTATARIA, quien autoriza el adeudo en su cuenta, una Comisión de Modificación de cero coma treinta y cinco -0,35- por ciento sobre el capital pendiente de amortizar al día de hoy, con un importe mínimo de doscientos cincuenta euros -250,00 euros-. Dicha comisión se devenga, liquida y percibe por la ENTIDAD por una sola vez y en esta misma fecha. **TERCERA.- AMORTIZACIÓN DE CAPITAL Y PAGO DE INTERESES.** Como consecuencia de las modificaciones acordadas queda modificada la cuota que deberá pagar la parte PRESTATARIA para la amortización parcial del capital pendiente de amortización del préstamo y el pago de sus intereses, la cual, en lo sucesivo será la que se indica en esta cláusula quedando en su consecuencia modificado el pacto de amortización de la escritura de préstamo hipotecario. Durante el plazo de carencia establecido, el capital prestado pendiente de amortizar y los intereses correspondientes se satisfarán a la ENTIDAD por la parte prestataria conforme a lo reflejado en los Apartados PERIODO DE CARENCIA y PLAZO de la Estipulación II NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO del documento objeto de inscripción. Sin perjuicio de lo indicado en estos apartados citados en el párrafo anterior, durante el periodo de carencia el tipo de cuota de amortización será constante de doscientos dieciséis euros con setenta y un céntimos -216,71 euros- cada una de ellas, comprensiva de capital e intereses, calculada en función del tipo de interés actual y el periodo ordinario de liquidación citado y, caso de ser la presente operación a tipo de interés variable, variando al alza o baja en función de la variación de dicho tipo o si el periodo de liquidación fuera mayor o menor al ordinario. El importe de las cuotas se obtendrá mediante la aplicación de la siguiente fórmula: ... - Los intereses se devengarán día a día y su liquidación se producirá con la periodicidad indicada anteriormente y mediante la aplicación de la fórmula siguiente: ... - Los recibos a satisfacer por el prestatario y emitidos por la Entidad durante el periodo de carencia, no incluirán los intereses devengados y pendientes de capitalizar, sin perjuicio de que constituyen una obligación de pago en la forma prevista en la escritura que se inscribe. El plazo de carencia finalizará al cumplirse el periodo pactado como de duración del mismo, o bien anticipadamente cuando lo solicite la parte PRESTATARIA mediante escrito dirigido a la ENTIDAD. En el supuesto de vencimiento anticipado del préstamo sin que hubiera transcurrido íntegramente el periodo de carencia, se devengarán, liquidarán y pagarán los intereses devengados hasta la fecha de cierre de la cuenta, siendo calculados al tipo indicado anteriormente, por cuya razón se producirá la ampliación del capital del préstamo en un importe coincidente al de los intereses del periodo de carencia, siendo objeto de ampliación los demás conceptos garantizados. A efectos de retener y aplicar el capital disponible en tal supuesto de vencimiento anticipado al pago de los intereses devengados hasta la fecha de cierre de la cuenta, queda igualmente facultada la Entidad de forma expresa e irrevocable. Todos los pagos, de cualquier tipo, que deba efectuar la parte prestataria como consecuencia del presente contrato se efectuarán en cualquier oficina de la ENTIDAD, sin necesidad de previo requerimiento, en una cuenta de la titularidad de la parte prestataria. Las cantidades abonadas a los préstamos se aplicarán, con carácter general, en primer lugar, a las partidas vencidas en concepto de primas de seguros contratados y, una vez satisfechas éstas, a las partidas vencidas de mayor antigüedad, ya sean de intereses o de capital. Si las partidas de capital e intereses fueren de la misma antigüedad se aplicarán, por este orden, a los intereses de demora, a los intereses ordinarios y, finalmente, al capital. No obstante lo anterior, los pagos imputados al capital no supondrán el de los intereses salvo que así se hiciere constar expresamente en el recibo que expida la acreedora. Durante el periodo de carencia, los pagos anticipados que realice el prestatario se aplicarán por el orden que a continuación se indica, no aplicándose al concepto ordinal siguiente hasta el completo pago del anterior: 1º) Intereses del capital no aplazado; 2º) Capital no aplazado; 3º) Intereses aplazados y 4º) Capital aplazado. Los pagos anticipados, en su caso, no alterarán el plazo del préstamo sino que reducirán la cuota. Una vez finalizado el periodo de carencia, la parte prestataria podrá hacer pagos anticipados del capital prestado pendiente de devolución, parciales o totales, pagando los intereses devengados, que representen como mínimo el importe de una cuota y que producirían el efecto, a elección del prestatario, de reducir el plazo de amortización, manteniéndose sin variación del importe de la cuota, sin perjuicio de que esté posteriormente varíe, en su caso, por la revisión del tipo de interés, o





bien el de reducir la cuota permaneciendo en este caso invariable el plazo de amortización. En el supuesto de que se produzca tal pago anticipado, sea éste parcial o total, la parte prestataria abonará sobre el importe del capital objeto de la amortización anticipada, las compensaciones por amortización anticipada parcial o total acordadas en la escritura que se inscribe. CUARTA.- CONDICION SUSPENSIVA.- ...

- **QUINTA.- TIPO DE INTERÉS DE DEMORA.** En caso de que alguna de las cuotas de amortización parcial del capital del presente préstamo y/o del pago de sus intereses remuneratorios, que a estos efectos se entenderán capitalizados, no se hiciera efectiva a su correspondiente vencimiento por el PRESTATARIO, el importe del impago devengará día a día, desde el siguiente a su vencimiento y hasta su total solvencia, un interés de demora a favor de la ENTIDAD al tipo resultante de añadir un diferencial de **veinticinco -25- puntos porcentuales** al tipo de interés nominal anual que se esté aplicando al préstamo en el momento del impago. Tales sumas se liquidarán asimismo día a día. El importe de los intereses de demora se obtendrá multiplicando el importe del impago por el tipo de interés de demora y el número de días transcurridos desde el siguiente al vencimiento y dividiendo el producto por 36.000. Asimismo, en cualquier caso de resolución anticipada y con efecto a partir de la última fecha de devengo, los intereses dejarán de devengarse de forma periódica pasando a devengo diario y calculándose su importe en la misma forma y tipo que los intereses de demora. Ello sin perjuicio de que, en caso de producirse el vencimiento anticipado por impago de cuotas, la ENTIDAD conserva su derecho a percibir intereses de demora. **SEXTA.- MODIFICACIÓN DE COMISIONES Y COMPENSACIONES.**

6.1.- Las partes acuerdan que el presente préstamo, en lo sucesivo, devengará las siguientes comisiones y compensaciones a cargo de la parte PRESTATARIA y en favor de la ENTIDAD: Comisión por Subrogación del uno -1- por ciento, con un importe mínimo de doscientos euros -200 euros-, calculada sobre el importe del capital del préstamo pendiente de amortizar objeto de subrogación en la garantía personal del deudor, que precisará aceptación expresa o tácita de la ENTIDAD, como consecuencia de la venta de las fincas hipotecadas. Dicha comisión se liquidará y percibirá por la ENTIDAD en el momento de aceptar la subrogación hipotecaria citada. Comisión de novación modificativa del cero coma treinta y cinco -0,35- por ciento, con un importe mínimo de doscientos cincuenta euros -250 euros-, excepto en aquellos casos en que la Ley establezca una comisión máxima en los que el importe de la comisión se ajustará al máximo legalmente aplicable, en el supuesto de que la ENTIDAD consintiera expresamente la novación modificativa de cualquiera de las condiciones del préstamo. Dicha comisión será calculada sobre el importe del capital del préstamo pendiente de amortizar y se liquidará y pagará en el momento de proceder a la formalización de la modificación solicitada. Comisión por recibo impagado de treinta y cinco euros -35,00 euros-, por los gastos habidos en la reclamación extrajudicial cada recibo impagado a la fecha de pago prevista, sea el impago total o parcial, corresponda a capital o intereses, o comprenda ambos conceptos, y se liquidará y pagará en el momento de efectuar la reclamación. La comisión prevista en este último apartado podrá ser modificada durante la vigencia del préstamo. En este supuesto, las nuevas condiciones serán comunicadas al prestatario mediante la publicación de aquellas en un lugar visible de todas y cada una de las oficinas de la ENTIDAD durante los dos meses precedentes a la referida modificación. Transcurrido este plazo sin mediar oposición expresa del prestatario se entenderán tácitamente aceptadas quedando la ENTIDAD en libertad para proceder a su modificación. Compensación por desistimiento del contrato: en el caso de amortización de forma anticipada a las fechas de pago previstas en la escritura que se inscribe, el prestatario vendrá obligado a compensar a la ENTIDAD por dicha amortización anticipada en la siguiente forma: - durante los cinco primeros años del contrato, contados a partir de la fecha de inicio del cómputo del plazo de duración del préstamo, será del cero coma cincuenta -0,50- por ciento, por amortización anticipada total y del cero coma cincuenta -0,50- por ciento, en el supuesto de amortización anticipada parcial, calculadas



ambas sobre el importe del capital que se amortice anticipadamente. - transcurrido el plazo de cinco años citado será del cero coma veinticinco -0,25- por ciento en el supuesto de amortización anticipada total y del cero coma veinticinco -0,25- por ciento en el supuesto de amortización anticipada parcial, calculadas ambas también sobre el importe del capital que se amortice anticipadamente. Cuando en el momento de la amortización anticipada, sea ésta total o parcial, concorra alguna de las circunstancias de que el prestatario sea persona física y la hipoteca recaiga sobre vivienda o que el prestatario sea persona jurídica que tribute en el Impuesto de Sociedades por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión, la compensación a percibir tendrá un límite máximo del cero coma cincuenta -0,50- por ciento durante los cinco primeros años y del cero coma veinticinco -0,25- por ciento a partir del quinto año, a aplicar al capital pendiente de amortizar. Esta compensación por desistimiento del contrato se devengará y liquidará en el momento de realizar el reembolso, total o parcial, anticipado. Compensación por riesgo de tipo de interés: En el supuesto de tipo de interés fijo durante más de un año, si el prestatario solicita una amortización anticipada, total o parcial, del capital del préstamo, se devengará una compensación por riesgo de tipo de interés a favor de la ENTIDAD a cargo del PRESTATARIO, al tipo del cinco -5- por ciento, calculada sobre el capital amortizado anticipadamente. Esta compensación se devengará únicamente si la amortización anticipada genera una pérdida de capital para la Entidad. Se entenderá por pérdida de capital la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado de la presente operación. El valor de mercado de esta operación se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado será el tipo de Interest Rate Swap -IRS- a los plazos de 2,3,4,5,7,10,15,20 y 30 años -de los aquí indicados se aplicará el tipo de interés de referencia que más se aproxime al plazo de préstamo hipotecario que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés- publicados por el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial que se fijará teniendo en cuenta los más comunes aplicados para los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda en España a diferentes plazos de amortización. En el caso de cancelación parcial se le aplicará al resultado de la fórmula anterior el porcentaje del capital pendiente que se amortiza. Esta compensación se devengará y liquidará en el momento de proceder a la cancelación, total o parcial, anticipada. 6.2.- El devengo de las comisiones y compensaciones antes citadas se producirá sin perjuicio del límite máximo legalmente establecido en el momento en que se devenguen, en cuyo caso el importe de la comisión y/o compensación correspondiente se ajustará al máximo legalmente aplicable. **SÉPTIMA.- SALDO RECLAMABLE.** Para el supuesto de reclamación judicial, las partes acuerdan expresamente que el saldo reclamable será aquel que certifique la ENTIDAD en documento fehaciente, en el que se expresará el principal pendiente de amortización, los intereses remuneratorios devengados y no satisfechos por el deudor, así como los de demora pendientes de pago. Este cálculo deberá indicar el tipo de interés aplicado, así como el número de días transcurridos desde el impago. Asimismo, si fuera procedente, este cálculo se fraccionará con el fin de indicar los diferentes tipos de interés aplicables. El cálculo practicado de esta forma se considerará ajustado a lo convenido en el contrato objeto de inscripción. **SÉPTIMA BIS.- DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS.** En cumplimiento de lo previsto en los artículos 682 y 683 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la parte PRESTATARIA, de ahora en adelante, señala como **domicilio** único para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el siguiente domicilio en España: **calle Virgen de los Dolores y de la Esperanza, 37, C.P. 23200, La Carolina -Jaén-.** **OCTAVA.- EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE LA HIPOTECA.** En el supuesto de falta de cumplimiento de las obligaciones garantizadas y sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan a la ENTIDAD para la reclamación de la deuda y la ejecución de los bienes hipotecados, las partes acuerdan expresamente que la ENTIDAD podrá reclamar también el cumplimiento dichas obligaciones mediante la venta extrajudicial de la finca hipotecada, conforme al artículo 1858 del Código Civil y al artículo 129 de la Ley Hipotecaria. La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario, a cuyo fin: a) La parte deudora e hipotecante designan a la ENTIDAD, quien podrá actuar mediante cualquiera de sus apoderados con facultades bastantes, como mandataria a los efectos previstos en el artículo 234-3º del Reglamento Hipotecario. b) Las partes tasan las fincas hipotecadas, a los efectos de la venta extrajudicial como precio que sirva como tipo de subasta, en las cantidades fijadas para cada una de ellas como Valor de Tasación a efectos de Subasta en la escritura que se inscribe o, en su defecto, en la escritura de préstamo hipotecario objeto de la presente modificación. c) La parte deudora e hipotecante señalan como domicilio para la





práctica de emplazamientos, requerimientos y notificaciones, incluso de tasación de costas y liquidación de intereses y gastos, el indicado en la cláusula SÉPTIMA BIS de la escritura que se inscribe. Todos los gastos e impuestos de cualquier clase o naturaleza que se originen por dicha venta, serán de cuenta y cargo de la parte deudora, incluidos en tal concepto honorarios y derechos de Notarios, Letrados y Procuradores intervinientes. **NOVENA.- DATOS PERSONALES.- ... - DÉCIMA.- SUBSISTENCIA DE PACTOS NO MODIFICADOS.** Las partes comparecientes, manifiestan expresamente su aceptación a las modificaciones efectuadas en el documento que se inscribe, quedando subsistentes todas las cláusulas y pactos no modificados expresamente. **UNDÉCIMA.- APODERAMIENTOS. ... - DUODÉCIMA.- GASTOS. ... - DECIMOTERCERA.- PROCEDIMIENTOS EXTRAJUDICIALES DE RECLAMACIÓN.** El PRESTATARIO podrá dirigir sus quejas o reclamaciones derivadas de la presente operación al Servicio de Atención al Cliente de la ENTIDAD, de conformidad con la normativa aplicable, con domicilio en Paseo de Recoletos nº 17, -28.004- Madrid. Igualmente, el PRESTATARIO podrá presentar reclamación ante el Servicio de Reclamaciones del Banco de España, siendo en este caso imprescindible para su admisión y tramitación haber presentado previamente la correspondiente reclamación al Departamento o Servicio de Atención al Cliente o, en su caso, al Defensor del Cliente, así como haber acreditado que han transcurrido dos meses desde la fecha de presentación de la reclamación sin que se haya resuelto, se haya denegado su admisión o se haya desestimado su petición.- **DECIMOCUARTA.- INFORMACIÓN SOBRE BMN. ... - DECIMOQUINTA.- CONSECUENCIAS EN CASO DE IMPAGO.-** El impago a su vencimiento de cualquiera de las obligaciones de pago a cargo del PRESTATARIO y, en su caso, de sus fiadores, tendrá las consecuencias previstas en este contrato y las que legalmente correspondieren, entre las que caben destacar las siguientes: El devengo de los intereses de demora, al tipo pactado. El devengo de la comisión por reclamación de posición deudora. La repercusión, en su caso, de los gastos de las gestiones de recobro extrajudicial efectuadas por terceros por encargo de la ENTIDAD. El vencimiento anticipado de la operación. La ejecución de las garantías en su caso, prestadas, a favor de la ENTIDAD. El pago de los gastos e impuestos repercutibles que sean precisos para instar la reclamación judicial o extrajudicial de este contrato, a menos que una norma de carácter imperativo determine que no se pueden repercutir a la parte deudora. La reclamación judicial del saldo deudor y el consiguiente embargo de bienes y derechos titularidad de quienes resulten obligados al pago frente a la ENTIDAD en virtud de lo previsto en este contrato. El pago de las costas y gastos judiciales que por disposición legal o resolución de un Tribunal resulten a cargo de los deudores. El alta de los intervinientes de la operación en ficheros relativos al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias, lo que podría dificultar la obtención de nuevos créditos. **DECIMOSEXTA.- ENTREGA DE DOCUMENTO CONTRACTUAL. ... - DECIMOSÉPTIMA.- DECLARACIONES FINALES DEL PRESTATARIO Y, EN SU CASO, DE LOS FIADORES. ... - DECIMOCTAVA.- AUTORIZACIÓN A GESTORÍA. ... - DECIMONOVENA.- ... - EN SU VIRTUD,** previa la cancelación parcial de la hipoteca que grava esta finca por su inscripción 2ª, **INSCRIBO** en definitiva a favor de **BANCO MARE NOSTRUM, S.A.**, su derecho de **NOVACION MODIFICATIVA DE HIPOTECA**, sobre esta finca, en los términos expresados.- Así resulta de la escritura autorizada por la Notario de La Carolina, María Victoria Alonso González, el día veintiocho de Noviembre del año dos mil doce, protocolo número 1463/2.012, que ha sido presentada a las trece horas y dos minutos del día veintiocho de Noviembre del año dos mil doce, según el asiento 1224 del diario 161.- Autoliquidado del impuesto y archivada la carta de pago.- La Carolina a 16 de enero de 2013".-

3.- **INSCRIPCIÓN 5ª: "URBANA: NUMERO VEINTINUEVE. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA,** señalada con la letra y número D.1.28, sita en La Carolina, en calle "D", sin número, **hoy** calle Virgen de los Dolores y de la Esperanza, número treinta y siete, según declaran. Es del tipo A). Tiene una superficie total construida de ciento doce

metros con cincuenta y tres decímetros cuadrados, y superficie total útil de ochenta y nueve metros con noventa y siete decímetros cuadrados. Consta de dos plantas: planta baja y planta primera, con las siguientes superficies y características. Planta baja, con superficie construida de cincuenta y tres metros con ochenta decímetros cuadrados, y superficie útil de cuarenta y cinco metros con cinco decímetros cuadrados, distribuida en vestíbulo, aseo, salón-comedor y cocina. En la zona anterior se sitúa un porche, y en la zona posterior se sitúa un patio. Planta alta, con superficie construida de cincuenta y ocho metros con setenta y tres decímetros cuadrados, y útil de cuarenta y cuatro metros con noventa y dos decímetros cuadrados, distribuida en baño, tres dormitorios y distribuidor. Linda: derecha entrando, vivienda D.1.27; izquierda, vivienda D.1.29; y fondo, vivienda D.1.5. Le corresponde una cuota de participación de un entero con diez centésimas por ciento.

CALIFICADA DEFINITIVAMENTE DE VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL por Cédula de fecha 27 de Marzo de 2.007, expediente 23-PO-G-00-0026/04.- GRAVADA con la hipoteca de la inscripción 2ª modificada por la inscripción 4ª y **SUJETA** a la limitación que se indica en la nota puesta al margen de la inscripción 3ª y con la afección puesta al margen de la inscripción 4ª.

LIBRE DE ARRENDAMIENTOS.- Los esposos Agustín Fernández Tarazaga y María-Dolores Díaz Puga, mayor de edad, casado en régimen de gananciales, vecinos de La Carolina, con domicilio en calle Virgen de los Dolores y de la Esperanza, número 37, con DD.NN.II. 75.126.916-S y 26.743.821-L, tienen inscrita esta finca, por título de compra, con carácter ganancial, según la inscripción 3ª.

Y BANCO MARE NOSTRUM, S.A., en adelante BMN, entidad de crédito de nacionalidad española, domiciliada en Madrid, en Paseo de Recoletos número 17, con C.I.F. número A-86104189, que fue constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Antonio Morenés Giles, el día veintidós de diciembre del año dos mil diez, con el número 1.645 de su protocolo, y que figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 28373, sección 8ª, folio 1, hoja M-511037, inscripción 1ª, y en el Registro Administrativo de Bancos y Banqueros del Banco de España con el código 0487.

BANCO MARE NOSTRUM, S.A. es la Sociedad Central del Sistema Institucional de Protección -SIP- constituido al amparo de la letra d) del número 3, del artículo 8, de la Ley 13/1985, de 25 de mayo, de coeficientes de inversión recursos propios y obligaciones de información de los intermediarios financieros, según la redacción dada a la misma por el Real Decreto Ley 11/2010, de 9 de julio, y que está integrado por BMN y las siguientes cajas de ahorros -en lo sucesivo las CAJAS-: CAJA DE AHORROS DE MURCIA, CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES, CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA Y CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES -SA NOSTRA-. Asimismo, mediante escritura otorgada el día catorce de septiembre de dos mil once, ante el Notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, con el número mil ciento diecinueve de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid -en lo sucesivo la Escritura de Segregación-, las CAJAS segregaron el conjunto de sus elementos patrimoniales y accesorios que componían su negocio financiero y lo traspasaron en bloque, por sucesión universal, a la entidad **BANCO MARE NOSTRUM, S.A.,** quien a resultas de dicha segregación ha sucedido y se ha subrogado con carácter universal en todos los derechos y obligaciones que correspondían a las CAJAS frente a terceros por razón del negocio financiero. En la referida Escritura de Segregación además se asumieron por el BMN, como propios, los apoderamientos otorgados por las CAJAS a favor de los distintos apoderados, dándoles plena vigencia y la misma extensión con la que fueron conferidos por las CAJAS para poder actuar en representación del BMN, en tanto no fueren expresamente revocados o sustituidos; **tiene inscrito su derecho de hipoteca** por la inscripción 3ª modificada por la inscripción 4ª.- Y, María-Dolores Díaz Puga en propio nombre y además en nombre y representación de su esposo Agustín Fernández Tarazaga, en virtud de poder conferido a su favor en escritura otorgada en La Carolina, el cinco de junio de dos mil catorce, ante su notaria María-Victoria Alonso González, número 514 de su protocolo; Y **BANCO MARE NOSTRUM, S.A.,** representado por su apoderada María-Dolores Herrera Medina, mayor de edad, casada, con domicilio profesional en La Carolina -Jaén-, calle Real, número 1, con D.N.I. y N.I.F. número 26.029.924-L, que ejerce esta representación en virtud de **poder** otorgado en Madrid, el veintiuno de junio de dos mil once, ante el Notario Antonio Morenés Giles, bajo el número 785 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 28.378, folio 45, Sección 8, hoja M-511.037, inscripción 19, copias autorizadas de los poderes tiene a la vista el Notario autorizante, y considera suficientes sus facultades representativas para el otorgamiento de la escritura que se inscribe, a juicio de la Notario autorizante de la que motiva este asiento; han acordado la **novación modificativa** del préstamo citado en las condiciones que se detallan en la escritura que se inscribe.- La PARTE PRESTATARIA declara que la finca de este número **constituye o va constituir su vivienda habitual.-** Por lo que, previos los trámites pertinentes, las partes acordaron la novación modificativa del mismo en la forma y condiciones previstas en la referida Ley, con arreglo a las siguientes ESTIPULACIONES: **PRIMERA. SALDO PENDIENTE DE AMORTIZACIÓN.-** El principal pendiente de amortizar del préstamo, tras el pago del último recibo efectivamente pagado



correspondiente al día **diecisiete de junio de dos mil quince**, asciende a **cincuenta y siete mil quinientos cuarenta y cinco euros con setenta y nueve céntimos -57.545,79 €-** incluida la parte del capital disponible al finalizar el periodo de carencia correspondiente a la fecha citada y del que se dispone, de forma parcial, por tanto, anticipadamente. El capital del que en lo sucesivo pueda disponer el prestatario así como la amortización del mismo, y la forma de liquidación y pago de los intereses que devengue el capital prestado pendiente de amortizar se realizarán conforme a lo establecido en los párrafos y estipulaciones que siguen, no pudiendo, por tanto, existir disposiciones de capital diferentes a las previstas y a los fines establecidos en la presente escritura. SEGUNDA.- NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO -I- Ampliación de capital y de responsabilidad hipotecaria. El principal del préstamo inicialmente pactado **se amplía** en la cantidad de **dieciocho mil setecientos euros -18.700,00 €-**, de forma que, habida cuenta que el capital pendiente de amortización del préstamo con anterioridad a este acto era de CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS -57.545,79 €- tras la presente ampliación, el nuevo capital pendiente de amortización a partir del día de hoy será de **setenta y seis mil doscientos cuarenta y cinco euros con setenta y nueve céntimos -76.245,79 €-**. El importe objeto de ampliación queda abonado en una cuenta especial contable únicamente disponible por parte del prestatario, cuando se cumpla la condición suspensiva pactada en este documento. El capital prestado, tras la ampliación ahora pactada, en unión de sus intereses, se satisfará a la Entidad en condiciones pactadas en la escritura pública de préstamo objeto de novación con las modificaciones introducidas en el presente protocolo. La presente ampliación de préstamo devenga en favor de la Entidad y a cargo de la parte Prestataria, quien autoriza el adeudo en su cuenta, una Comisión en concepto de Apertura por la ampliación del **uno por ciento -1,00%-**, calculada sobre el principal objeto de la ampliación, con un importe mínimo de doscientos cincuenta euros -250,00 €-. Dicha comisión se liquida y percibe por la Entidad por una sola vez y en esta misma fecha. De conformidad con lo anterior y sin perjuicio de su responsabilidad personal, solidaria e ilimitada, la parte Prestataria, constituida por los señores DON AGUSTÍN FERNÁNDEZ TARAZAGA y su esposa DOÑA MARÍA-DOLORES DÍAZ PUGA, el primero representado por la segunda, conjunta y solidariamente, en su caso, de conformidad con el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, constituyen hipoteca a favor de la Entidad, que acepta, en función de los importes ampliados, sobre esta finca y, en su caso, modifica y amplía la responsabilidad hipotecaria inicialmente atribuida a dicha/s registral/es no sólo por principal, sino también por intereses ordinarios, de demora, por costas y gastos y, en su caso, por el resto de conceptos, pasando a ser la total responsabilidad hipotecaria por la que responderá/n la/s misma/s, desde ahora, la detallada en los apartados siguientes: A- Como consecuencia de la ampliación del principal, los conceptos se amplían de la siguiente manera: Respecto de las fincas descritas en el antecedente I de esta escritura: Finca 1: finca registral número 16.642. - **Dieciocho mil setecientos euros -18.700,00 €-** por principal. - **Dos mil setecientos sesenta y seis euros con treinta y dos céntimos -2.766,32 €-** para costas y gastos y, para el caso de ejecución extrajudicial, también los honorarios notariales y los gastos habidos por los distintos trámites seguidos en dicha ejecución -en adelante 'para costas y gastos'-. - **Mil seiscientos euros con veintisiete céntimos -1.600,27 €-** para intereses ordinarios o remuneratorios. - Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la cláusula de "Intereses de demora", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo de **seis mil doscientos treinta y ocho euros con sesenta y ocho céntimos -6.238,68 €-**. - **Tres mil cinco euros con cuatro céntimos -3.005,04 €-** para garantizar el pago de la compensación por desistimiento y comisiones establecidas en la cláusula SEXTA que seguidamente se detallan: comisión por subrogación del deudor, comisión de recibos impagados y para los supuestos en



los que no resulte de aplicación la compensación por desistimiento, la comisión por reembolso anticipado parcial y total, y la comisión por subrogación en la posición acreedora según Ley 2/94, de 30 de marzo -en adelante 'para prestaciones accesorias' -. Total responsabilidad asignada a la finca indicada por la ampliación de capital por la disposición de capital realizada por el prestatario en este acto, **treinta y dos mil trescientos diez euros con treinta y un céntimos -32.310,31 €-**. B- Responsabilidad tras la ampliación del principal. Como consecuencia de la ampliación y demás conceptos citados, la finca hipotecada quedan respondiendo de la siguiente forma **Setenta y nueve mil quinientos cincuenta y ocho euros con cuarenta y nueve céntimos -79.558,49 €-** por principal. - **Once mil setecientos sesenta y nueve euros con veintiuno céntimos -11.769,21 €-** para costas y gastos. - **Seis mil ochocientos ocho euros con treinta céntimos -6.808,30 €-** para intereses ordinarios o remuneratorios. - Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la cláusula de "Intereses de demora", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo de **veintiséis mil quinientos cuarenta y dos euros con veinticinco céntimos -26.542,25 €-**. - **Doce mil setecientos ochenta y cuatro euros con ochenta y cinco céntimos -12.784,85 €-** para prestaciones accesorias. Total responsabilidad asignada a la finca indicada por las ampliaciones operadas, **ciento treinta y siete mil cuatrocientos sesenta y tres euros con diez céntimos -137.463,10 €-**. Valoraciones de la finca: Las partes fijan respecto a la/s finca/s hipotecada/s como precio o **tipo de subasta**, no de reconocimiento de precio de mercado, el importe de **noventa mil trescientos setenta y nueve euros con treinta y seis céntimos -90.379,36 €-**. La finca objeto de hipoteca, han sido valorada por la sociedad de tasación responsable de la peritación, con arreglo a la normativa del Mercado Hipotecario, habiéndose atribuido a la misma el valor de tasación de **noventa mil trescientos setenta y nueve euros con treinta y seis céntimos -90.379,36 €-**, tal y como se acredita en la Certificación que, mediante ANEXO copia de su original, según declaran, se acompaña a la escritura. C-...-II- Plazo. El capital prestado, en unión de sus intereses, se satisfará a la Entidad en **cuatrocientas dieciséis -416- cuotas constantes** de capital e intereses, como consecuencia de la ampliación del plazo en **doscientos treinta y ocho -238- meses**, pagaderas por meses vencidos, siendo la fecha del próximo pago el día 17 de Julio de 2.015 y la del último vencimiento el día 17 de Febrero de 2.050. Dichas cuotas variarán, en su caso, como consecuencia de la revisión del tipo de interés o si se liquidara un periodo de tiempo diferente al que resulte de la periodicidad citada. -III- Modificación del tipo de interés. Se modifica el tipo de interés nominal anual aplicable al capital prestado pendiente de devolver, el cual, desde el día **diecisiete de junio de dos mil quince** y hasta la fecha de próxima revisión del tipo de interés, que corresponde con el día **diecisiete de junio de dos mil dieciséis**, comprendiendo las cuotas entre el **diecisiete de julio de dos mil quince** la primera y el **diecisiete de junio de dos mil dieciséis** la última, será del **tres por ciento -3,00%-**. Transcurrida esta fecha de próxima revisión del tipo de interés se iniciará una segunda fase de interés que comprende el resto del plazo de la operación, la cual se subdivide en periodos de interés fijo sucesivos de un año de duración cada uno de ellos, a excepción, en su caso, del último, cuya duración será igual al tiempo que quede desde la última revisión hasta el vencimiento final de la operación. El tipo de interés que se aplicará a cada uno de los periodos de interés que comprenden la segunda fase será el que resulte de la revisión en la forma y con los efectos previstos en la cláusula de REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS del presente documento. A efectos informativos, se hace constar que el tipo de interés efectivo anual pospagable o Tasa Anual Equivalente -T.A.E. Variable- es de **dos enteros y ochocientos catorce milésimas por ciento -2,814%-**. La T.A.E. Variable indicada tiene carácter informativo, se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían, por tanto esta T.A.E. Variable variará con las revisiones del tipo de interés. Dicha T.A.E. Variable se ha obtenido de conformidad con al artículo 31 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, publicada en el BOE del día 29 de octubre de 2.011 y normativa complementaria. La Entidad reflejará, en su caso, en el cálculo de la T.A.E. Variable las liquidaciones que se practiquen, el tipo de interés mínimo y/o máximo pactado y el coste efectivo remanente. Asimismo, se ha tenido en cuenta, para el cálculo del T.A.E. Variable todos los gastos, las comisiones, los impuestos y demás gastos a cargo del Prestatario como contraprestación al préstamo recibido conocidos por la Entidad. A estos efectos, no se han tenido en cuenta, las comisiones y gastos que puedan evitarse por el Prestatario en uso de las facultades derivadas del préstamo, así como tampoco los gastos a abonar a terceros, en particular los gastos notariales, ni los correspondientes a pólizas de seguros u otras garantías que no hayan condicionado la obtención de la presente operación. -IV- Revisión del tipo de interés. Se acuerda que el tipo de interés aplicable al préstamo será variable y se revisará con una periodicidad anual, a partir de la fecha de próxima revisión, que queda establecida



en el día **diecisiete de junio de dos mil dieciséis**, a cuyo fin las partes modifican el pacto de REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS de la escritura de préstamo hipotecario o, caso de no existir, lo incorporan, pacto el cual, en lo sucesivo, tendrá la redacción del contenido literal siguiente: REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS. Cuando corresponda la revisión del tipo de interés, el tipo de interés nominal aplicable al préstamo para cada uno de los periodos de interés se determinará de conformidad con el sistema siguiente: Índice referencial principal: El tipo de interés nominal anual será revisado cada período de interés, tomando como tipo **la referencia interbancaria a un año -EURIBOR-**, publicada en el Boletín Oficial del Estado, la cual consiste en la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósitos en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación. Índice referencial sustitutivo: Si por cualquier circunstancia se dejara de publicar el índice de referencia citado, y en tanto no cesen las causas de tal falta de publicación, se utilizará con carácter subsidiario el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años del conjunto de entidades -IRPH conjunto de entidades-, definido como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario en el mes a que se refiere el índice. Dicho índice, igualmente se elabora y publica mensualmente por el Banco de España en el B.O.E. En caso de tener que aplicarse el tipo sustitutivo, este se mantendrá vigente hasta que se disponga del índice de referencia interbancario a un año -EURIBOR- nuevamente publicado. Asimismo, en el supuesto de no publicación del tipo sustitutivo, a cada uno de los periodos de interés siguientes se aplicará el último tipo de interés vigente, el cual se mantendrá fijo hasta que, a tenor de lo pactado, sea factible su variación. Determinación del índice: Para determinar el tipo de interés nominal anual que será de aplicación a cada período de interés sucesivo se tomará como base, de los señalados en los apartados anteriores, el tipo publicado como T.A.E. sin conversión alguna, y que se corresponda con el del segundo mes inmediatamente precedente a aquel en que se deba iniciar un nuevo periodo de interés. La revisión sólo afectará a las liquidaciones del periodo de interés siguiente a la fecha de revisión. Margen a adicionar al índice de referencia: En el supuesto que el índice de referencia sea el Índice interbancario a un año -EURIBOR-, el nominal publicado más el margen de **dos coma cincuenta -2,50- puntos** porcentuales será el tipo de interés nominal aplicable al préstamo. Si se tratara del IRPH conjunto de entidades, el margen a añadir al tipo publicado como T.A.E., sin conversión alguna a nominal, será de **cero coma veinte -0,20- puntos** porcentuales. En el caso de que hubiera de liquidarse un periodo de tiempo en el que, conforme a lo establecido en esta cláusula, procediera la aplicación de dos tipos de interés distintos, se liquidará todo el periodo al tipo de interés que resulte después de haberse producido la modificación, según los términos anteriormente expresados. La Entidad, atendiendo a la situación del mercado y como acto de mera liberalidad, se reserva la decisión de no efectuar revisión durante un período o varios periodos consecutivos en el caso de que ésta sea en perjuicio de la parte prestataria y sin que ello suponga renuncia a las revisiones que con posterioridad correspondan según lo pactado. Publicación de los tipos de referencia: A todos los efectos los tipos de interés, tanto el índice de referencia principal como el sustitutivo podrán conocerse y acreditarse mediante la publicación que a estos efectos efectúa el Banco de España en el Boletín Oficial de Estado. El prestatario, asimismo, podrá tomar conocimiento y obtener la información pertinente del tipo de interés, en cualquiera de las oficinas de la Entidad, mediante manifestación a la misma, o a persona por ella autorizada, y entrega, si así lo solicitara, de nota escrita y sellada comprensiva de aquella



información, pudiendo la Entidad exigir la firma del duplicado. Todo ello sin perjuicio de que la Entidad remita, por correo ordinario, la citada información al prestatario, directamente a su domicilio. Disconformidad de la parte deudora a los tipos de interés aplicables resultantes de la revisión: La variación de intereses se aplicará de forma automática una vez transcurrido el plazo de quince días naturales contados a partir de la fecha de revisión sin que el prestatario haya manifestado oposición alguna en contrario. El prestatario, en caso de oposición, tendrá derecho, dentro del citado plazo de quince días naturales, a la cancelación de la operación al tipo de interés vigente anterior a la variación operada, oposición ésta que deberá comunicar por escrito a la Entidad dentro del referido plazo de quince días. En tal caso el prestatario vendrá obligado a cancelar anticipadamente el préstamo en un plazo de un mes, contados a partir de la fecha de entrada en vigor del nuevo tipo; durante cuyo plazo los intereses se satisfarán al tipo anterior. Si una vez transcurrido el indicado plazo de un mes el prestatario no hubiera cancelado el préstamo, se entenderá que renuncia a la facultad de desistimiento antes referida, aplicándose, en este caso, el nuevo tipo de interés nominal que resulte desde la fecha de revisión pactada. Responsabilidad de la parte deudora: En perjuicio de tercero hipotecario, el tipo de interés que resulte por aplicación de lo previsto en este pacto, no podrá superar el máximo del doce por ciento -12,00%- nominal anual. Respecto a la parte deudora, conforme a la Ley, la responsabilidad será ilimitada salvo que se acuerde un tipo de interés máximo, caso éste en el que la obligación por intereses ordinarios de la parte deudora se limitará al tipo máximo que se establece en el apartado siguiente de Tipo de interés máximo de la presente escritura. -IV bis- Pacto de supresión de los tipos de interés mínimo y máximo. Por pacto expreso de las partes quedan sin efecto, con efectos desde la siguiente liquidación de intereses, los tipos de interés mínimos y máximos aplicados al presente préstamo, mostrando su conformidad a la Entidad a las liquidaciones efectuadas y autorizando para realizar las operaciones contables necesarias. -V- Pacto de supresión de la bonificación del tipo de interés por vinculación con la entidad. Por pacto expreso de las partes quedan sin efecto las reducciones del diferencial que, en su caso, por vinculación con la Entidad, se establecieron para el presente préstamo, por lo que, en todo caso, durante el resto de vigencia del préstamo, el diferencial citado en el apartado anterior permanecerá inalterable. -VI- Comisión de modificación. Las anteriores modificaciones de condiciones financieras devengan a favor de la Entidad y a cargo de la parte Prestataria, quien autoriza el adeudo en su cuenta, una Comisión de Modificación del **cero coma cuarenta por ciento -0,40%-** sobre el capital pendiente de amortizar al día de hoy, con un importe mínimo de trescientos cincuenta euros -350,00 €-. Dicha comisión se devenga, liquida y percibe por la Entidad por una sola vez y en esta misma fecha. **TERCERA.- AMORTIZACIÓN DE CAPITAL Y PAGO DE INTERESES.** Como consecuencia de las modificaciones acordadas queda modificada la cuota que deberá pagar la parte Prestataria para la amortización parcial del capital pendiente de amortización del préstamo y el pago de sus intereses, la cual, en lo sucesivo será la que se indica en esta cláusula quedando en su consecuencia modificado el pacto de amortización de la escritura de préstamo hipotecario. El capital prestado pendiente de amortizar y los intereses correspondientes se satisfarán a la Entidad por la parte prestataria conforme a lo reflejado en el Apartado PLAZO de la Estipulación II NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO y, sin perjuicio de lo anterior, como a continuación se indica. El capital prestado pendiente de amortizar se satisfará a la Entidad en **cuatrocientas dieciséis -416- cuotas**, conforme al tipo de cuota que a continuación se indica, pagaderas con periodicidad mensual, siendo la fecha de próximo pago de las cuotas el día **diecisiete de julio de dos mil quince** y así sucesivamente en igual fecha para los siguientes pagos conforme a la indicada periodicidad, hasta el día **diecisiete de febrero de dos mil cincuenta** en que se satisfará la última cuota, siendo dicha fecha la de vencimiento del préstamo. El tipo de cuota de amortización de capital será constante de **doscientos noventa y seis euros con noventa y un céntimos -296,91 €-** cada una de ellas, comprensiva de capital e intereses, calculada en función del tipo de interés actual y el periodo ordinario de liquidación citado y, caso de ser la presente operación a tipo de interés variable, variando al alza o baja en función de la variación de dicho tipo o si el periodo de liquidación fuera mayor o menor al ordinario.-...-A efectos obligacionales se hace constar que durante la vigencia del préstamo, la parte prestataria podrá hacer pagos anticipados del capital prestado pendiente de devolución, parciales o totales, pagando los intereses devengados, que representen como mínimo el importe de una cuota y que producirían el efecto, a elección del prestatario, el efecto de reducir el plazo de amortización, manteniéndose sin variación del importe de la cuota, sin perjuicio de que esté posteriormente varíe, en su caso, por la revisión del tipo de interés, o bien el de reducir la cuota permaneciendo en este caso invariable el plazo de amortización. En el supuesto de que se produzca tal pago anticipado, sea éste parcial o total, la parte prestataria abonará sobre el importe del capital objeto de la amortización anticipada, las compensaciones por amortización anticipada parcial o total acordadas





en esta escritura. Todos los pagos, de cualquier tipo, que deba efectuar la parte prestataria como consecuencia del presente contrato se efectuarán en cualquier oficina de la ENTIDAD, sin necesidad de previo requerimiento, en una cuenta de la titularidad de la parte prestataria. Las cantidades abonadas a los préstamos se aplicarán, en primer lugar, a las partidas vencidas en concepto de primas de seguros contratados y, una vez satisfechas éstas, a las partidas vencidas de mayor antigüedad, ya sean de intereses o de capital. Si las partidas de capital e intereses fueren de la misma antigüedad se aplicarán, por este orden, a los intereses de demora, a los intereses ordinarios y, finalmente, al capital. No obstante lo anterior, los pagos imputados al capital no supondrán el de los intereses salvo que así se hiciere constar expresamente en el recibo que expida la acreedora. **CUARTA.- CONDICIÓN SUSPENSIVA.-** ... - **QUINTA. TIPO DE INTERÉS DE DEMORA.-** En caso de que alguna de las cuotas antes reseñadas para la amortización parcial del presente préstamo objeto de inscripción y el pago de sus intereses remuneratorios no se hiciera efectiva a su correspondiente vencimiento por el Prestatario, el importe del principal de la cuota devengará día a día, desde el siguiente a su vencimiento y hasta su total solvencia, un interés de demora a favor de la Entidad calculado **al tipo de interés nominal anual igual a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento del impago.-** Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El importe de los intereses de demora se obtendrá multiplicando el importe del principal impagado por el tipo de interés de demora y el número de días transcurridos desde el siguiente al vencimiento y dividiendo el producto por 36.000.- Lo establecido anteriormente para el supuesto de mora, se entiende sin perjuicio de la facultad de declarar vencida la operación, conforme a lo pactado en la escritura que se inscribe, y en cuyo caso, el saldo deudor que resulte devengará el tipo de interés por demora indicado en esta cláusula.- **SEXTA. MODIFICACIÓN DE COMISIONES Y COMPENSACIONES.-** Las partes acuerdan que el presente préstamo, en lo sucesivo, devengará las siguientes comisiones y compensaciones a cargo del prestatario y en favor de la ENTIDAD: -i- Una comisión del subrogación del **uno por ciento -1,00%-** por Subrogación, con un importe mínimo de setecientos cincuenta euros -750,00 €- calculada sobre el importe del capital del préstamo pendiente de amortizar objeto de subrogación en la garantía personal del deudor, que precisará aceptación expresa o tácita de la ENTIDAD, como consecuencia de la venta de las fincas hipotecadas. Dicha comisión se liquidará y percibirá por la ENTIDAD en el momento de aceptar la subrogación hipotecaria citada. -ii- Una comisión de novación modificativa del **cero coma cuarenta por ciento -0,40%-**, con un importe mínimo de trescientos cincuenta euros -350,00 €-, excepto en aquellos casos en que la Ley establezca una comisión máxima en los que el importe de la comisión se ajustará al máximo legalmente aplicable, en el supuesto de que la ENTIDAD consintiera expresamente la novación modificativa de cualquiera de las condiciones del préstamo. Dicha comisión será calculada sobre el importe del capital del préstamo pendiente de amortizar y se liquidará y pagará en el momento de proceder a la formalización de la modificación solicitada. -iii-.- Comisión por recibo impagado de **treinta y nueve euros -39,00 €-**, por los gastos habidos en la reclamación extrajudicial cada recibo impagado a la fecha de pago prevista, sea el impago total o parcial, corresponda a capital o intereses, o comprenda ambos conceptos, y se liquidará y pagará en el momento de efectuar la reclamación. La comisión prevista en este último apartado podrá ser modificada durante la vigencia del préstamo. En este supuesto, las nuevas condiciones serán comunicadas al prestatario mediante la publicación de aquellas en un lugar visible de todas y cada una de las oficinas de la ENTIDAD durante los dos meses precedentes a la referida modificación. Transcurrido este plazo sin mediar oposición expresa del prestatario se entenderán tácitamente aceptadas quedando la ENTIDAD en libertad para proceder a su modificación -iv- Compensación por desistimiento.- En el caso de amortización de

forma anticipada a las fechas de pago previstas en la presente escritura, el prestatario vendrá obligado a compensar a la Entidad por dicha amortización anticipada en la siguiente forma: - El **cero coma cincuenta por ciento -0,50%-**, por amortización anticipada total y el **cero coma cincuenta por ciento -0,50%-**, en el supuesto de amortización anticipada parcial, calculadas ambas sobre el importe del capital que se amortice anticipadamente. Cuando en el momento de la amortización anticipada, sea ésta total o parcial, concurre alguna de las circunstancias de que el prestatario sea persona física y la hipoteca recaiga sobre vivienda o que el prestatario sea persona jurídica que tribute en el I.S. por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión, la compensación a percibir tendrá un límite máximo del **cero coma cincuenta por ciento -0,50%-** durante los cinco primeros años y del **cero coma veinticinco por ciento -0,25%-** a partir del quinto año, a aplicar al capital pendiente de amortizar. Esta compensación por desistimiento del contrato se devengará y liquidará en el momento de realizar el reembolso, total o parcial, anticipado. -v- Compensación por riesgo de tipo de interés. En el supuesto de tipo de interés fijo durante más de un año, si el prestatario solicita una amortización anticipada, total o parcial, del capital del préstamo, se devengará una compensación por riesgo de tipo de interés a favor de la ENTIDAD y a cargo del PRESTATARIO, al tipo del 5 por ciento, calculada sobre el capital amortizado anticipadamente. Esta compensación se devengará únicamente si la amortización anticipada genera una pérdida de capital para la Entidad. Se entenderá por pérdida de capital la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado de la presente operación. El valor de mercado de esta operación se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado será el tipo de Interest Rate Swap -IRS- a los plazos de 2,3,4,5,7,10,15,20 y 30 años -de los aquí indicados se aplicará el tipo de interés de referencia que más se aproxime al plazo de préstamo hipotecario que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés- publicados por el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial que se fijará teniendo en cuenta los más comunes aplicados para los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda en España a diferentes plazos de amortización. En el caso de cancelación parcial se le aplicará al resultado de la fórmula anterior el porcentaje del capital pendiente que se amortiza. Esta compensación de devengará y liquidará en el momento de proceder a la cancelación, total o parcial, anticipada. El devengo de las comisiones y compensaciones antes citadas se producirá sin perjuicio del límite máximo legalmente establecido en el momento en que se devenguen, en cuyo caso el importe de la comisión y/o compensación correspondiente se ajustará al máximo legalmente aplicable. **SÉPTIMA.- RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LA ENTIDAD.-** La Entidad podrá dar por vencido el préstamo en su totalidad, aunque no hubiere transcurrido el plazo total del mismo, y en tal caso podrá ejercitar acciones de todo tipo, incluso judiciales y de ejecución que correspondan frente a la parte prestataria y demás obligados en razón del presente contrato o como consecuencia de las garantías prestadas a favor de la Entidad, que podrá reclamar la totalidad de las cantidades adeudadas, tanto vencidas como pendientes de vencer, con sus intereses, incluso los de demora, gastos y costas procesales, en los casos siguientes: 1º La demora en el pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses solicitando expresamente las partes, en este acto, la constancia de este pacto en los libros del Registro de la Propiedad.- 2º El impago de las comisiones y compensaciones establecidas en esta escritura, solicitando expresamente las partes, en este acto, la constancia de este pacto en los libros del Registro de la Propiedad.- 3º El impago de las primas del seguro de daños sobre la/s finca/s hipotecada/s que habrá de concertar la prestataria en los términos y condiciones establecidos en la presente escritura, o el impago de las contribuciones e impuestos que graven la/s finca/s y en particular, el Impuesto de Bienes Inmuebles.- 4º El arrendamiento del bien hipotecado, cuando se trate de viviendas, por una renta anual que su capitalización al tanto por ciento resultante de incrementar en dos puntos el interés legal del dinero el día de formalizarse el arrendamiento, sea inferior a la total responsabilidad hipotecaria, e igualmente, en el arrendamiento de cualquier clase de finca, la percepción de rentas bajas o anticipadas sin expresa autorización de la entidad Acreedora.- 5º ... - 6º ... - 7º ... - 8º ... - 9º ... - 10º Destinar el crédito formalizado en la escritura que se inscribe a finalidades distintas a las expresamente establecidas en la escritura objeto de inscripción.- 11º ... - 12º ... - 13º ... - En cualquier caso de resolución anticipada y con efecto a partir de la última fecha de devengo, los intereses dejarán de devengarse de forma periódica pasando a devengo diario y





calculándose su importe en la forma y tipo antes reseñada para los intereses de demora, considerando, para obtener el tipo resultante de la suma allí expresada, el tipo de interés nominal aplicado al préstamo en la fecha de vencimiento anticipado. Ello sin perjuicio de que, en caso de producirse el vencimiento anticipado por impago de cuotas, la Entidad conserva su derecho a percibir intereses de demora.- De igual forma se procederá cuando el Prestatario quiera amortizar de forma anticipada parte del principal del préstamo, pero sólo en relación con la cantidad efectivamente entregada por el indicado concepto.- **OCTAVA. SALDO RECLAMABLE.-** Para el supuesto de reclamación judicial, las partes acuerdan expresamente que el saldo reclamable será aquel que certifique la Entidad en documento fehaciente, en el que se expresará el principal pendiente de amortización, los intereses remuneratorios devengados y no satisfechos por el deudor, así como los de demora pendientes de pago. Este cálculo deberá indicar el tipo de interés aplicado, así como el número de días transcurridos desde el impago. Asimismo, si fuera procedente, este cálculo se fraccionará con el fin de indicar los diferentes tipos de interés aplicables. El cálculo practicado de esta forma se considerará ajustado a lo convenido en el presente contrato objeto de inscripción.- **OCTAVA bis.- EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE LA HIPOTECA.** En el supuesto de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada y sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan a la Entidad para la reclamación de la deuda y la ejecución de los bienes hipotecados, las partes acuerdan expresamente que la Entidad podrá reclamar también el cumplimiento dichas obligaciones mediante la venta extrajudicial de la finca hipotecada, conforme al artículo 1858 del Código Civil y al artículo 129 de la Ley Hipotecaria. La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en la legislación hipotecaria, a cuyo fin: a- La parte deudora e hipotecante designan a la Entidad, quien podrá actuar mediante cualquiera de sus apoderados con facultades bastantes, como mandataria a los efectos previstos en el artículo 234-3º del Reglamento Hipotecario. b- Las partes tasan la finca hipotecada, a los efectos de la venta extrajudicial como precio que sirva como tipo de subasta, en la cantidad que consta como Valor o Tipo de Subasta en el pacto de ampliación de capital de la escritura. c- La parte deudora e hipotecante señalan como domicilio para la práctica de emplazamientos, requerimientos y notificaciones, incluso de tasación de costas y liquidación de intereses y gastos, el mismo que se ha establecido en la cláusula de "Domicilio para notificaciones y requerimientos" de la escritura. Todos los gastos e impuestos de cualquier clase o naturaleza que se originen por dicha venta, serán de cuenta y cargo de la parte prestataria, incluidos en tal concepto honorarios y derechos de Notarios, Letrados y Procuradores intervinientes. En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5 por cien de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva. Sobre el carácter de vivienda habitual o no de la finca que se hipoteca, las partes se remiten a lo manifestado por el prestatario en los antecedentes de esta escritura. **NOVENA.- DATOS PERSONALES.- ... - DÉCIMA.- SUBSISTENCIA DE PACTOS NO MODIFICADOS.-** Las partes comparecientes, manifiestan expresamente su aceptación a las modificaciones efectuadas en el documento que se inscribe, quedando subsistentes todas las cláusulas y pactos no modificados expresamente.- **UNDECIMA. APODERAMIENTOS.- ... - DUODÉCIMA. GASTOS.- ... - DECIMOTERCERA. PROCEDIMIENTOS EXTRAJUDICIALES DE RECLAMACIÓN.- ... - DECIMOCUARTA. INFORMACIÓN SOBRE BMN.- ... - DECIMOQUINTA. CONSECUENCIAS EN CASO DE IMPAGO.- ... - DECIMOSEXTA.- DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS.-** En cumplimiento de lo previsto en los artículos 682 y 683 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la parte PRESTATARIA, de ahora en adelante, señala como domicilio único para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el siguiente domicilio en España: C/ VIRGEN DE LOS DOLORES Y DE LA ESPERANZA, 37, 23200, LA CAROLINA, JAEN, ... - **DECIMOSÉPTIMA. ENTREGA DE DOCUMENTO CONTRACTUAL.- ... - DECIMOCTAVA.-...- DECIMONOVENA.-...- VIGÉSIMA.- ... - VIGESIMOPRIMERA.- ... - VIGESIMOSEGUNDA.- ... -**



EN SU VIRTUD, INSCRIBO en definitiva a favor de **BANCO MARE NOSTRUM, S.A.**, su derecho de **MODIFICACION DE HIPOTECA**, sobre esta finca, en los términos expresados, así como el convenio de vencimiento anticipado a que se refiere la cláusula Séptima.- Así resulta de la escritura autorizada por el Notario de La Carolina , Doña María Victoria Alonso González, el dieciséis de Julio del año dos mil quince, protocolo número 745/2.015, que ha sido presentada a las doce horas y cincuenta minutos del día dieciséis de Julio del año dos mil quince, según el asiento 516 del diario 166.- Autoliquidado del impuesto y archivada la carta de pago.- La Carolina a 1 de septiembre de 2015".

LIMITACIONES VPO:

LIMITACIONES V.P.O.: En relación con el artículo 15 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, esta finca queda sujeta al REGIMEN DE COMUNICACIONES a que se refiere el artículo 28, y a los DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO legal regulados en los artículos 50 y siguientes, todos del citado Reglamento, con las excepciones contempladas en los mismos, a favor de la Administración de la Junta de Andalucía, o del Ayuntamiento o entidad pública que sean designados por aquella.

Según nota al margen de la inscripción/anotación: 3ª, de fecha 23 de mayo de 2007, al folio 126, del libro 339, tomo 1842 y en virtud de escritura otorgada en La Carolina, ante Don/Doña MARÍA PILAR GARCÍA-ARCICOLLAR GIL, con número de protocolo 719, el 17 de abril de 2007.

Esta finca queda **afecta** durante 5 años, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación que en su caso pueda girarse por el ITPAJD y queda **liberada**, por DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS, presentándose el documento el doce de abril del año dos mil veintitrés, con número EH0401-2023/514245.

Según consta en la nota número 1 al margen de la insc/anot: seis , de fecha 04/05/2023, al folio sesenta y siete , del Libro cuatrocientos diecisiete del término municipal de La Carolina, Tomo dos mil ciento nueve del Archivo.-

No se han practicado las notificaciones prevenidas en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por no existir cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta.-

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.

NO hay documentos pendientes de despacho

Lo dicho es conforme con el Registro, encontrándose los asientos relacionados vigentes, y no apareciendo nada presentado ni en el Libro Diario ni en los libros de inscripciones que le afecte o contradiga extendiendo la presente.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA DEL ROSARIO JIMÉNEZ RUBIO registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CAROLINA a día cinco de noviembre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 22300408EA55454D

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

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



C.S.V. : 22300408EA55454D