ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

# JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO 1 DE SEVILLA

C/Vermondo Resta s/n. Edificio Viapol Portal B Planta 2ª
Tlf 600157896 (neg 2S,3J,3C) Fax: 955043005
NIG: 4109142120220065957
Procedimiento: Ejecución hipotecaria 2152/2022. Negociado: 2S
Sobre: Dº hipotecario y regis.
De: D/ña. CAIXABANK S.A.
Procurador/a Sr./a.: GEMMA DONDERIS DE SALAZAR
Letrado/a Sr./a.: ANDRES BONET PORTO
Contra D/ña.: ISMAEL DOMINGUEZ JIMENEZ
Procurador/a Sr./a.:
Letrado/a Sr./a.:

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

D/Dª ANGELA DOMINGUEZ GONZALEZ, Letrado/a de la Administración de Justicia del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO 1 DE SEVILLA.

**Al S. Registrador de la Propiedad Nº 5 de SEVILLA**, HAGO SABER: Que en dicho Juzgado se tramita proceso de ejecución hipotecaria Número 2152/2022 por las normas establecidas en los artículos 681 y siguientes de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, a instancia de CAIXABANK S.A., con C.I.F.: A08663619 domiciliada en CL PINTOR SOROLLA 2-4 VALENCIA y representado en este proceso por la Sra. Procuradora Dª GEMMA DONDERIS DE SALAZAR frente a ISMAEL DOMINGUEZ JIMENEZ con DNI, 28795013W y domiciliado en C/ CHAROLISTAS Nº4, 4ºB de SEVILLA , sobre reclamación de una deuda con garantía hipotecaria, de cuantía 104.068,21 € de principal y 10.000,00 € presupuestados provisionalmente para intereses y costas, en el que se ha acordado dirigir a V.S. el presente, a fin de que expida y remita a este Juzgado certificación acreditativa de los siguientes extremos:

1º.-La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien hipotecado.
2º.-Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien hipotecado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.
3º.-Que la hipoteca a favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el Registro.
La descripción de los bienes sobre los que se solicita la certificación es la siguiente:

TIPO: URBANA
DESCRIPCION: Vivienda letra B de la planta cuarta alta del bloque de viviendas número 398 sito en Sevilla, al sitio de las casillas de San Jerónimo, hoy calle Charolistas número cuatro. Se compone de vestíbulo, comedor-estar con terraza, tres dormitorios, cuarto de baño, cocina y terraza-lavadero. Tiene una superficie construida de setenta y siete metros, diecinueve decímetros cuadrados. Linda, mirándolo desde su puerta de entrada, por la derecha, con piso letra C de igual planta; izquierda, calle Alfareros; y fondo, calle Campaneros, cuyos datos registrales son
Nº FINCA: 29.245
FOLIO: 195
TOMO: 1.824
LIBRO: 1.823
Nº REGISTRO PROPIEDAD: Nº 5 SEVILLA

Dado en SEVILLA, a veintiuno de marzo de dos mil veintitrés

Es copia auténtica de documento electrónico

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

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

Es copia auténtica de documento electrónico

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

# Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de Sevilla

C\ Vermondo Resta, s/n., 41018, Sevilla, Tlfno.: 662975817 662975697, Fax: 955043005, Correo electrónico: JInstancia.1.Sevilla.jus@juntadeandalucia.es

**N.I.G:** 4109142120220065957.
**Tipo y número de procedimiento: Ejecución hipotecaria 2152/2022. Negociado: 2S**
**Materia:** Dº hipotecario y regis

**De:** CAIXABANK S.A.
**Abogado/a:** ANDRES BONET PORTO
**Procurador/a:** GEMMA DONDERIS DE SALAZAR

**Contra:** ISMAEL DOMINGUEZ JIMENEZ
**Abogado/a:**
**Procurador/a:**

ADICIÓN AL MANDAMIENTO EXPEDIDO EN FECHA 23/03/2023 DIRIGIDO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 5 DE SEVILLA SOBRE LA FINCA 29.245 DE SEVILLA

**Se adiciona el mandamiento de cancelación de cargas expedido en fecha 23/03/2023 y dirigido al Registro de la Propiedad n.º 5 de Sevilla sobre la finca de Sevilla n.º 29.245 al efecto de hacer constar que con fecha 0/09/2024 se ha dictado la resolución del tenor literal siguiente, y que es firme a efectos registrales:**

*"DILIGENCIA DE ORDENACIÓN*

***Letrada de la Administración de Justicia:*** *D.ª Angela Domínguez González*
*En Sevilla, a nueve de septiembre de dos mil veinticuatro.*

*El anterior escrito presentado por la procuradora Sra. Dª GEMMA DONDERIS DE SALAZAR, en nombre y representación de CAIXABANK, S..A, únase a los autos de su razón y, de conformidad con lo solicitado, se hace constar lo siguiente:*

*Que la finca hipotecada y de la cual deriva el presente procedimiento en el que se acordó mediante auto despachar ejecución en fecha 21/03/2023 y solicitar mandamiento de certificación de cargas es la que atiene a los siguientes datos registrales y descripción:*

*TIPO: URBANA*
*DESCRIPCION: Vivienda letra B de la planta cuarta alta del bloque de viviendas número 398 sito en Sevilla, al sitio de las casillas de San Jerónimo, hoy calle Charolistas número cuatro. Se compone de vestíbulo, comedor-estar con terraza, tres dormitorios, cuarto de baño, cocina y terrazalavadero. Tiene una superficie construida de setenta y siete metros, diecinueve decímetros cuadrados. Linda, mirándolo desde su puerta de entrada, por la derecha, con piso letra C de igual planta; izquierda, calle Alfareros; y fondo, calle Campaneros, cuyos datos registrales son*

Es copia auténtica de documento electrónico

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

*Nº FINCA: 29.245*
*FOLIO: 195*
*TOMO: 1.824*
*LIBRO: 1.823*
***INSCRIPCIÓN 8ª (modificada por las inscripciones 10ª, 11ª y 12ª)***
*Nº REGISTRO PROPIEDAD: Nº 5 SEVILLA.*

*Adiciónese el mandamiento expedido en fecha 23/03/2023 en dicho sentido y entréguese nuevamente a la procuradora Sra. Gómez Lozano, para que cuide de su diligenciado.*

***MODO DE IMPUGNACIÓN**: recurso de REPOSICIÓN ante la Letrada de la Administración de Justicia, mediante escrito presentado en la Oficina judicial en el plazo de cinco días hábiles, contados desde el día siguiente de la notificación, expresando la infracción cometida a juicio del recurrente, sin cuyos requisitos no se admitirá la impugnación (artículos 451 y 452 de la LEC).*

*La interposición del recurso no tendrá efectos suspensivos respecto de la resolución recurrida (artículo 451.3 de la LEC).*

*Lo acuerdo y firmo. Doy fe*

*LA LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA"*

En Sevilla, en el día de la firma.

LA LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

*La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.*
*Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.*

Es copia auténtica de documento electrónico

# CERTIFICACIÓN

C22A18190574

**YO, MARGARITA MARIA BALLARIN GUTIERREZ, REGISTRADORA TITULAR DEL REGISTRO PROPIEDAD DEL DISTRITO NUMERO CINCO DE SEVILLA.----------**

**CERTIFICO:** Que en cumplimiento del precedente mandamiento del **Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Sevilla, procedimiento de ejecución hipotecaria número 2152/2022. Negociado 2S** he examinado los libros del archivo a mi cargo de los cuales resulta:

**PRIMERO:** Que la **descripción** de la finca a que el mismo se refiere, registral número 29245, CRU: 41029000286051, es la siguiente: **URBANA: DIECIOCHO:** Vivienda letra B de la planta cuarta alta del bloque de viviendas número 398 sito en Sevilla, al sitio de las casillas de San Jerónimo, hoy calle Charolistas número cuatro. Se compone de vestíbulo, comedor-estar con terraza, tres dormitorios cuarto de baño, cocina y terraza-lavadero. **Tiene una superficie construida de setenta y siete metros, diecinueve decímetros cuadrados.** Linda, mirándolo desde su puerta de entrada, por la derecha, con piso letra C de igual planta; izquierda, calle Alfareros; y fondo, calle Campaneros. Su cuota de participación es de cinco enteros por ciento. . **REFERENCIA CATASTRAL: 8059202TG3485N0018BW. ESTADO COORDINACIÓN CATASTRO: No coordinado con catastro.**

**SEGUNDO:** Que dicha finca aparece **inscrita en pleno dominio** a favor de Don **ISMAEL DOMINGUEZ JIMENEZ**, con N.I.F. 28.795.013-W, por título de Compra, con CARACTER PRIVATIVO.
En virtud de escritura otorgada en Sevilla, el 20 de diciembre de 2007, ante el Notario Don Ildefonso Palacios Rafoso, con número de protocolo 4489, según la inscripción 7ª, de fecha 08 de febrero de 2008

**TERCERO:** Que la citada finca 29245, se encuentra gravada con lo siguiente:

- Gravada con la Hipoteca **subsistente y sin cancelar** de la inscripción 8ª constituida a favor de la entidad CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE, -BANCAJA-, de fecha 11 de febrero de 2008, **en virtud de escritura otorgada en** SEVILLA, el día 20 de diciembre de 2007, ante el/la notario Don/Doña ILDEFONSO PALACIOS RAFOSO, **número de protocolo** 4490, según la cual: En garantía de un préstamo de **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL EUROS** de capital; y además, de **DOS AÑOS** de intereses al tipo máximo del **CINCO COMA TRENTA POR CIENTO** y de **TRES AÑOS** al tipo máximo del **ONCE COMA TREINTA POR CIENTO** para cobertura, en su caso, de posibles intereses de demora, calculados en ambos supuestos sobre el principal garantizado por la finca; de un **QUINCE POR CIENTO** del capital para costas; y de hasta un máximo equivalente al **DOS POR CIENTO** del principal garantizado para la cobertura, en su caso, de los gastos, impuestos y tributos devengados sobre la finca y que hubieran sido satisfechos por la entidad acreedora. El plazo será desde el día del otorgamiento hasta el día cinco de Enero de dos mil cuarenta y ocho. Se TASA para subasta en la cantidad de CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON DIECISEIS CENTIMOS. Se fija como domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos el de la propia finca hipotecada. Constituida con el convenio de vencimiento anticipado previsto en el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil **La hipoteca de la inscripción 8ª es objeto de modificación por la inscripción 10ª** de fecha 25 de mayo de 2009 a favor de la entidad CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE, -BANCAJA-, en virtud de escritura otorgada en SEVILLA, el día 03 de abril de 2009, ante el/la notario Don/Doña SANTIAGO SOTO DIAZ, número de protocolo 637, inscrita al tomo 1.824, libro 1.823, folio 200, según la cual: RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA TRAS LA AMPLIACIÓN: a) Responsabilidad por principal, tras la ampliación: esta finca, queda hipotecada por CIENTO SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS EUROS(€ 161.500), correspondiendo de dicha cantidad la suma de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL



C.S.V. : 241029122A5D1383

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

EUROS(€ 154.000) por el préstamo originario y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS(€ 7.500) por el capital ampliado; y un 15 por ciento del mismo para costas, por el préstamo originario y un 15 por ciento por el capital ampliado. b) Responsabilidad por intereses: Asimismo la finca responderá, además, de hasta un máximo equivalente a dos años de intereses al tipo máximo del 5,30 por ciento y de hasta un máximo equivalente a tres años al tipo máximo del 11,30 por ciento, para cobertura, en su caso, de posibles intereses de demora, por lo que respecta a la cantidad de la que responde originariamente la finca; y de hasta un máximo equivalente a dos años de intereses al tipo máximo del 3,75 por ciento y de hasta un máximo equivalente a tres años al tipo máximo del 9,75 por ciento, para cobertura, en su caso, de posibles intereses de demora, por lo que respecta a la cantidad en que se amplia el préstamo originario. c) Responsabilidad por gastos: Igualmente la finca responderá de hasta un máximo equivalente al dos por ciento del principal (respectivamente) garantizado para cobertura, en su caso, de los gastos, impuestos y tributos devengados sobre esta finca hipotecada y que hubieran sido satisfechos por la Entidad acreedora de conformidad con lo dispuesto en la estipulación no financiera QUINTA de la escritura que causa este asiento. La duración del presente préstamo será hasta el día 3 DE MARZO DE 2.059. La finca descrita se tasa para su primera subasta en CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS Y DIECISÉIS CENTIMOS (€ 169.885,16). **La hipoteca de la inscripción 8ª es objeto de modificación por la inscripción 11ª** de fecha 30 de agosto de 2012 a favor de la entidad BANKIA, S.A.U, en virtud de escritura otorgada en SEVILLA, el día 05 de julio de 2012, ante el/la notario Don/Doña ILDEFONSO PALACIOS RAFOSO, número de protocolo 942, inscrita al tomo 1.825, libro 1.824, folio 13, según la cual: Ampliación responsabilidad hipotecaria: Como consecuencia de LA AMPLIACIÓN DEL PRÉSTAMO, LAS PARTES MODIFICAN LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA pactada en la Escritura de Préstamo Hipotecario, procediendo a ampliar la responsabilidad hipotecaria en TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS Y SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (€ 3.843,75), de los cuales DOS MIL QUINIENTOS EUROS (€ 2.500) corresponden a principal; CIENTO OCHENTA Y SIETE EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS (€ 187,50) corresponden a 2 anualidades de intereses ordinarios al tipo del 3,75% y SETECIENTOS TREINTA Y UN EUROS Y VEINTICINCO CÉNTIMOS (€ 731,25) corresponden a 3 anualidades de intereses moratorios al tipo del 9,75%, que han sido calculados en ambos casos respecto del principal ampliado; y 425 EUROS, corresponden a costas y gastos. En consecuencia, para mayor claridad, la responsabilidad total por la que queda respondiendo la finca hipotecada TRAS LA AMPLIACIÓN DEL PRÉSTAMO, es la siguiente: 1) Responsabilidad por principal: CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL EUROS (€ 164.000), CORRESPONDIENDO DE DICHA CANTIDAD ciento sesenta y un mil quinientos euros (€ 161.500) al préstamo originario y ampliado en fecha 3 de Abril de 2.009, y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (€ 2.500), corresponden al capital ampliado en el día de otorgamiento de la escritura que se inscribe. 2) Responsabilidad por intereses ordinarios: 2 anualidades a un tipo del 3,75% por el préstamo originario y ampliado y por la cantidad ampliada en el día de otorgamiento de la escritura que se inscribe. 3) Responsabilidad por intereses de demora: 3 anualidades a un tipo del 9,75% por el préstamo originario y ampliado y por la cantidad ampliada en el día de otorgamiento de la escritura que se inscribe. 4) Responsabilidad por costas y gastos: VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS (€ 27.880). Expresamente se pacta que la duración máxima de este préstamo, será de 480 meses a contar desde la fecha de efectos de la presente Escritura. Valor a efectos de subasta: CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS Y DIECISÉIS CÉNTIMOS (€ 169.885,16). **La hipoteca de la inscripción 8ª es objeto de modificación por la inscripción 12ª** de fecha 01 de septiembre de 2014 a favor de la entidad BANKIA, S.A.U, en virtud de escritura otorgada en SEVILLA, el día 17 de julio de 2014, ante el/la notario Don/Doña BARTOLOMÉ MARTÍN VÁZQUEZ, número de protocolo 2313, inscrita al tomo 2.120, libro 2.119, folio 205, según la cual: El préstamo se reembolsará a Bankia mediante el pago, por meses vencidos, de cuatrocientas ochenta cuotas comprensivas de capital e intereses, computándose los meses a partir de la fecha de la Escritura.**Al margen de dicha inscripción de Hipoteca queda extendida nota acreditativa de haberse expedido el presente certificado con fecha de hoy**

**El tenor literal de la inscripción 8ª de dicha hipoteca es el siguiente:**

**URBANA:** Vivienda descrita en la inscripción 4ª. **REFERENCIA CATASTRAL:** Consta en la inscripción 4ª. **CARGAS:** Las que se indican en la precedente inscripción 7ª, y la afección a su margen. Don ISMAEL DOMINGUEZ JIMENEZ, soltero, adquirió esta finca, según la inscripción 7ª; y ahora, con las mismas circunstancias personales consignadas en dicha inscripción, y como parte prestataria, **CONSTITUYE HIPOTECA** sobre esta finca, a favor de la "CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE" -BANCAJA-, con domicilio en Castellón calle Caballeros, 2, y C.I.F.: G46002804, inscrita en el Registro Mercantil de Castellón hoja CS2749, INSCRIPCIÓN 30ª; y que interviene representada por DON IGNACIO PEREZ DE LA FUENTE, mayor de edad, casado, vecino de Sevilla, con domicilio a estos efectos en Santo Tomás, número 17, con N.I.F. 28.725.472-J, en virtud del poder en su favor conferido, por escritura otorgada en Valencia, el diez de Marzo de dos mil cuatro, ante el Notario Don José Luis Pavía Sanz, inscrita en el Registro Mercantil de Castellón de la Plana, inscripción 758ª de la hoja CS-2749, que se reseña en lo pertinente en la que se inscribe. Dicha hipoteca se formaliza de conformidad con las siguientes **ESTIPULACIONES: A) ESTIPULACIONES FINANCIERAS: PRIMERA: CAPITAL DEL PRESTAMO.** La Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA, concede a la parte prestataria, que acepta como deudora, un préstamo de **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL EUROS,** que la parte prestataria reconoce que le ha sido entregada mediante abono en la cuenta abierta a su nombre en la entidad. **SEGUNDA: AMORTIZACION.** La duración del presente préstamo será desde el día del otorgamiento de la escritura que se inscribe, hasta el día **CINCO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CUARENTA Y OCHO.** Hasta el vencimiento del día CINCO DE ENERO DE DOS MIL DIEZ, inclusive, no será exigible amortización alguna a cuenta del capital y solamente se pagarán intereses vencidos sobre el capital pendiente de devolución, en las fechas que se indican para los vencimientos de las cuotas constantes. Una vez superado el periodo de carencia la amortización del préstamo se realizará por el sistema de cuota constante, comprensiva de capital e intereses, debiendo efectuarse la devolución del capital con sus intereses mediante el pago de **CUATROCIENTAS CINCUENTA Y SEIS CUOTAS** mensuales, con vencimientos los días **CINCO** de cada mes; debiendo efectuarse el pago de la primera y última de las mismas los días **CINCO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIEZ** y **CINCO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CUARENTA Y OCHO,** respectivamente, y la parte prestataria podrá reembolsar anticipadamente el capital pendiente, total o parcialmente, de acuerdo con las condiciones pactadas en la misma. **TERCERA: INTERESES ORDINARIOS:** a) El capital del prestamo pendiente de devolución devengará diariamente intereses a favor de la Caja acreedora al tipo nominal anual del **CINCO COMA TREINTA POR CIENTO.** Dicho tipo permanecerá vigente hasta el día **CINCO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL OCHO.** b) El inicio del devengo de intereses se producirá el día del otorgamiento de la escritura. La periodicidad de la liquidación de intereses será MENSUAL. c) Cuando sea preciso convertir el tipo de interés nominal anual en un tipo de interes nominal diario para efectuar el cálculo de los intereses devengados durante periodos inferiores a un año, se considerará que el año tiene trescientos sesenta dias. **TERCERA-BIS: TIPO DE INTERES VARIABLE.** 1. Definición del tipo de interés aplicable. A partir del día señalado en el apartado a) de la estipulación anterior para la primera revisión del tipo de interés, se aplicará por periodos sucesivos ANUALES al tipo de interés nominal anual resultante de sumar el tipo de interés de referencia y el margen o diferencial de **UNO COMA VEINTE puntos.** No obstante, en cada periodo de interés, el margen o diferencial indicado se reducirá en CERO COMA DIEZ PUNTOS por cada una de las circunstancias que se establecen en la escritura. 2. Identificación y ajuste del tipo de interés o índice de referencia. **a) INDICE DE REFERENCIA:** El índice de referencia es el **tipo interbancario a un año, EURIBOR.** Dicho índice se define como la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año,



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

calculado a partir del ofertado por una muestra de Bancos para operaciones entre entidades de similar calificación. El citado índice es calculado por el Banco de España, quién dará una difusión adecuada al mismo que, en todo caso, se publicará mensualmente en el Boletín Oficial del Estado. b) A los efectos del cálculo del tipo de interés anual aplicable a cada uno de los períodos de interes, el índice de referencia que se utilizará es el del segundo mes anterior a aquél en que corresponda la aplicación de un nuevo tipo de interés. En dicho índice de referencia no se efectuará ningún ajuste o conversión para el cálculo del tipo de interes anual aplicable. 3. Tipo de interés SUSTITUTIVO. Si por cualquier causa dejase de publicarse el índice de referencia aplicable se aplicará el tipo de interés sustitutivo, que será el tipo de interés nominal anual obtenido de conformidad con las siguientes reglas: a) Como índice de referencia se aplicará el **tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedidos por el conjunto de las entidades de crédito**. Dicho índice se define 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 en el mes a que se refiere el índice por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario. Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos, cajas de ahorros y sociedades de crédito hipotecario. El citado índice es calculado por el Banco de España, quién dará una difusión adecuada al mismo que, en todo caso, se publicará mensualmente en el Boletín Oficial del Estado. b) A los efectos del cálculo del tipo de interés nominal anual sustitutivo, el índice de referencia que se utilizará es el del tercer mes inmediato anterior a aquél en que corresponda la aplicación de un nuevo tipo de interés. En dicho índice de referencia se efectuará un ajuste o conversión. c) El tipo de interés nominal anual sustitutivo será el resultante de sumar el tipo de interés de referencia y el margen o diferencial de **cero coma veinticinco puntos**. d) Si dejasen de publicarse los dos tipos de interés de referencia antes indicados, el tipo de interés aplicable a cada uno de los períodos siguientes sería el vigente en el momento de la no publicación. 4. Comunicación a la parte prestataria del tipo de interés aplicable. Las revisiones del tipo de interés se comunicarán por escrito a la parte prestataria con una antelación mínima de quince días respecto de la fecha de su aplicación, conforme a las normas aplicadas y criterios del Banco de España al momento de aplicación del nuevo tipo. A dicha comunicación las partes contratantes reconocen expresamente plena virtualidad jurídica sustantiva y probatoria, asumiendo sus consecuencias en orden a la aplicabilidad de las variaciones correspondientes de los tipos de interes. La parte deudora, asimismo, podrá tomar conocimiento y obtener la información pertinente del nuevo tipo de interés en el domicilio de la Entidad prestamista o en cualquiera de sus Oficinas mediante entrega, si así lo solicitare, de nota escrita y sellada comprensiva de dicha información, pudiendo la Caja exigir la firma del duplicado. Si la parte prestataria no aceptase este nuevo tipo de interés deberá a su vez, inexcusablemente, antes del día en que se inicie un nuevo período de interés, notificar a la Caja por cualquier modo fehaciente el rechazo del nuevo tipo de interés comunicado en la forma antes determinada. En tal caso, dispondrá del PLAZO DE UN MES para reembolsar la totalidad del préstamo, período que se liquidará al último tipo aplicado. Una vez transcurrido dicho plazo, si no se hubiese cancelado el préstamo, la Caja podrá darlo por vencido y reclamar judicialmente el capital, intereses y demás responsabilidades accesorias que acrediten, independientemente de las demás causas generales de vencimiento anticipado previstas en la escritura. Se conviene expresamente que si la parte prestataria no comunicare a la Caja, en el tiempo y forma indicados, su decisión al respecto, se entenderá que acepta el tipo de interés comunicado por la entidad acreedora por todo el período en que éste deba permanecer vigente, es decir, un año, según lo convenido anteriormente. **QUINTA. GASTOS A CARGO DEL PRESTATARIO.** Serán a cargo de la parte prestataria los gastos ocasionados por: f) Los derivados de la conservación del inmueble hipotecado, así como del seguro de daños del mismo. g) Los gastos procesales derivados del incumplimiento por la

parte prestataria de su obligación de pago. **SEXTA: INTERESES DE DEMORA.** En caso de demora y sin perjuicio del vencimiento anticipado previsto en la estipulación financiera sexta-bis, el retraso en el pago a su vencimiento, en todo o en parte, de una cualquiera de las amortizaciones de capital devengará diariamente intereses de demora repecto de las cantidades impagadas al tipo resultante de incrementar en **SEIS PUNTOS** porcentuales el tipo de interés nominal anual ordinario vigente en cada momento, durante todo el tiempo que dure la situación de impago. Se entenderá constituido en mora el deudor por el mero hecho de dejar desatendida, en todo o en parte, una cualquiera de las amortizaciones por capital o interes, a sus respectivos vencimientos, sin necesidad de aviso previo ni requerimiento especial alguno y aún cuando dichas demoras fueran consentidas por la propia Entidad acreedora. No se podrán devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora sobre la misma cantidad impagada. Los intereses ordinarios dejarán de devengarse respecto de las cantidades impagadas, una vez producida la mora. Los intereses de demora se liquidarán en la fecha en que se satisfagan o, en su caso, cuando se produzca el vencimiento natural o anticipado del préstamo. **SEXTA BIS. RESOLUCION ANTICIPADA POR LA ENTIDAD DE CREDITO:** La Caja podrá declarar vencida anticipadamente la obligación y exigir el inmediato pago de cuanto se adeude por capital e intereses, incluso de demora, por cualquiera de los procedimientos indicados en las siguientes estipulaciones no financieras séptima y octava, perdiendo consecuentemente la parte prestataria el beneficio del plazo convenido para la devolución del préstamo, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias: a) **Si la parte deudora no abona a su vencimiento, en todo o en parte, alguna de las amortizaciones de capital o interes** de conformidad con lo pactado en la escritura. b) Si la parte hipotecante no hiciese efectivas las obligaciones de pago que, en relación con la finca hipotecada, tengan preferencia legal de cobro sobre el gravamen que aquí se constituye. d) Si apareciera algún gravamen, carga o limitación no declarados en este instrumento de rango preferente a la hipoteca que aquí se constituye. Este supuesto sólo podrá ser ejercitado por la Caja dentro del año siguiente a la inscripción de la escritura. e) Si la parte hipotecante arrendase la finca que se hipoteca concurriendo cualquiera de las siguientes circunstancias: 1) Por renta anual que, capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interes legal del dinero un cincuenta por ciento más, no cubra la responsabilidad total asegurada, como señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de enero de 1.986. 2) Con prórroga forzosa. 3) Por plazo superior a cinco años. 4) Sin incluir en el contrato de arrendamiento cláusula válida de estabilización anual de las usuales en el tráfico; ello sin perjuicio de que la acreedora se reserve el derecho que le asiste a instar la purga de los derechos posteriores al gravamen o la acción de la devastación que autoriza el artículo 219-2° del Reglamento Hipotecario. **B) ESTIPULACIONES NO FINANCIERAS. SEGUNDA. GARANTIA REAL DEL PRESTAMO.** Sin perjuicio de la responsabilidad personal, e ilimitada, en su caso, de la parte deudora, la parte titular de esta finca, **CONSTITUYE HIPOTECA**, sobre la misma, a favor de la **"CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE" - BANCAJA-**, que acepta, en garantía de un préstamo de **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL EUROS** de capital; y además, de **DOS AÑOS** de intereses al tipo máximo del **CINCO COMA TRENTA POR CIENTO** y de **TRES AÑOS** al tipo máximo del **ONCE COMA TREINTA POR CIENTO** para cobertura, en su caso, de posibles intereses de demora, calculados en ambos supuestos sobre el principal garantizado por la finca; de un **QUINCE POR CIENTO** del capital para costas; y de hasta un máximo equivalente al **DOS POR CIENTO** del principal garantizado para la cobertura, en su caso, de los gastos, impuestos y tributos devengados sobre la finca y que hubieran sido satisfechos por la entidad acreedora. **TERCERA. EXTENSION OBJETIVA.** La hipoteca constituida se extenderá a las accesiones, mejoras e indemnizaciones comprendidas en los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y, por pacto, expreso, a los objetos muebles, frutos y rentas mencionadas en su artículo 111, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112 de la misma Ley. **CUARTA. CESION DEL CREDITO HIPOTECARIO.** La Caja acreedora podrá ceder este crédito, en todo o en parte, a cualquier persona o entidad,



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

sin que tenga que notificarlo a la parte deudora, quien, renuncia al derecho que al efecto le concede el artículo 149 de la Ley Hipotecaria. **QUINTA. OBLIGACIONES DEL HIPOTECANTE.** 1) La parte hipotecante, durante la vida del contrato y por lo que respecta a la finca hipotecada, se obliga a tener contratado un seguro de daños que cubra, al menos, los riegos de incendio y ruina por valor igual o superior al fijado en la tasación efectuada para la concesión de este préstamo hipotecario, así como de satisfacer las primas correspondientes, consintiendo en que, si no lo hiciere, lo haga la entidad acreedora por cuenta del hipotecante y adeude el importe del recibo satisfecho en cualquier cuenta abierta a nombre de los obligados al pago, sin perjuicio de lo dispuesto en la estipulación financiera sexta-bis. Asimismo, se compromete a establecer en la póliza de seguro de daños una claúsula en virtud de la cual, en caso de siniestro, la entidad aseguradora no pagará al asegurado cantidad alguna sin el previo consentimiento de la entidad acreedora, la cual quedará subrogada en los derechos del asegurado con preferencia a cualquier otro beneficiario. En dicha claúsula también se dispondrá que la entidad aseguradora se obliga a poner en conocimiento de la Caja acreedora la anulación, renovación, modificación, y en general, cualquier vicisitud afectante al seguro contratado. 2) Igualmente queda obligado a pagar dentro del período voluntario de recaudación, las contribuciones, impuestos y arbitrios que le correspondan por razón de esta finca, así como los gastos de comunidad del edificio en que se integra, pudiendo la Entidad acreedora hacer los pagos correspondientes por cuenta de la parte hipotecante en los términos establecidos en el número primero de esta estipulación. **SEXTA. ADMINISTRACION Y POSESION INTERINA.** Para todos los casos de reclamación judicial y, en general, cuando legalmente proceda, se conoce a la entidad acreedora el derecho de pedir la administración y posesión interina del bien hipotecado, con facultad de cobrar las rentas vencidas y las que fueren venciendo. **SEPTIMA: EJERCICIO DE ACCIONES Y PRESUPUESTOS PROCESALES.** 1. La Caja, para reclamar lo que se le adeude, podrá acudir a la acción personal contra la parte deudora o la acción real hipotecaria por cualquiera de los procedimientos admitidos en Derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en la estipulación siguiente. La acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capitulo V. 2. A tales efectos, la parte deudora e hipotecante fija como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones en el de **ESTA FINCA**, y como precio para su primera subasta, se **tasa** esta finca en la cantidad de **CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON DIECISÉIS CÉNTIMOS.** 3. Si bien del préstamo resulta una deuda líquida desde el mismo momento de entrega de la cantidad prestada, ambas partes convienen a efectos procesales, sin que ello suponga alterar dicha liquidez ni la naturaleza real del préstamo y la consiguiente preferencia y prelación de cobro que en su caso procesa, que, en caso de ejecución, la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por al Caja en la forma convenida por las partes en el contrato. **OCTAVA: VENTA EXTRAJUDICIAL DE LA FINCA HIPOTECADA.** Para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada se pacta tambien que podrá procederse a la venta extrajudicial del bien hipotecado conforme a lo dispuesto en el articulo 1.858 del Código Civil, que se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. A tal efecto, las partes convienen: 1. Se TASA esta finca para que sirva de tipo en la subasta en la cantidad determinada en la estipulación anterior. 2. La parte deudora e hipotecante señala como DOMICILIO para la práctica de requerimientos y notificaciones el indicado a tal efecto en la estipulación anterior. 3. La parte hipotecante designa a la Caja acreedora como mandataria suya para representarle en la venta de la finca. 4. Si bien del préstamo resulta una deuda líquida desde el mismo momento de entrada de la cantidad prestada, ambas partes convienen a efectos procesales, sin que ello suponga alterar dicha liquidez ni la naturaleza real del préstamo y la consiguiente preferencia y prelación de cobro que en su caso proceda, que, en caso de venta extrajudicial, la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por la Caja en la forma convenida por las partes en el contrato. En su virtud inscribo a favor de la **CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON y**

**ALICANTE, -BANCAJA-**, su derecho de hipoteca sobre esta finca con el convenio de vencimiento anticipado antes reseñado y previsto en el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Así resulta de una primera copia de la escritura autorizada por el Notario de SEVILLA, DON ILDEFONSO PALACIOS RAFOSO, el veinte de Diciembre del año dos mil siete, protocolo número 4.490/2.007, que ha sido presentada a las diecisiete horas y cincuenta y dos minutos del día veinte de Diciembre del año dos mil siete, retirada después y devuelta el día 8 de los corrientes, según el asiento 1839 del diario 89. Autoliquidado el impuesto archivada la carta de pago. Sevilla, a once de Febrero del año dos mil ocho.

El tenor literal de la inscripción 10ª es el siguiente: **URBANA: DIECIOCHO:** Vivienda descrita en la precedente inscripción 4ª. **REFERENCIA CATASTRAL:** 8059202TG3485N0018BW. **CARGAS:** La hipoteca de la inscripción 8ª que ahora se amplía y modifica por la presente; y las notas de afección al margen de las inscripciones 4ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª y 9ª. DON ISMAEL DOMINGUEZ JIMENEZ, con N.I.F. 28.795.013-W, mayor de edad, vecino de Sevilla, con domicilio en Calle Jardineros, número 4, 4º B, soltero, adquirió esta finca, por título de compra, según la inscripción 7ª, y es prestatario de la hipoteca que grava a esta finca por la inscripción 8ª. La **"CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE" -BANCAJA- es titular de la referida hipoteca de la inscripción 8ª**, con domicilio en Castellón calle Caballeros, 2, y C.I.F.: G46002804, inscrita en el Registro Mercantil de Castellón hoja CS2749, INSCRIPCIÓN 30ª; y que interviene representada por DOÑA LORENA GONZALEZ HIDALGO, mayor de edad, soltera, vecina de Sevilla, con domicilio en Santo Tomás, número 17; provisto del D.N.I. número 28.615.895 P, en virtud del poder a su favor conferido mediante escritura de apoderamiento autorizada por el Notario de Valencia Don José Luis Pavía Sanz, el día 22 de Abril de 2.005, bajo el número 1.056 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Castellón de la Plana, al tomo 1.091, libro 655, folio 92, hoja numero CS 2749, inscripción 821ª, cuyas facultades juzga suficientes el Notario autorizante. **Ambas partes acuerdan la ampliación y modificación del préstamo hipotecario mencionado de acuerdo con las siguientes ESTIPULACIONES: A) ESTIPULACIONES FINANCIERAS. 1ª. CAPITAL DEL PRÉSTAMO.** La Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja (en lo sucesivo, "Bancaja" o "la Caja") amplía el préstamo hipotecario reseñado en el párrafo de cargas en la cuantía de **SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (€ 7.500)**, con destino a **refinanciación de deuda. DON ISMAEL DOMINGUEZ JIMENEZ**, reconoce deber a la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, en concepto de préstamo, que aceptan "como deudores solidarios", la cantidad de **CIENTO SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS EUROS (€ 161.500)**, de las cuales: **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL EUROS (€ 154.000)** son el capital pendiente de devolución del préstamo que en su día concedió la Caja. **SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (€ 7.500)**, más le han sido entregados en la fecha del otorgamiento de la escritura que se inscribe, como ampliación del préstamo mediante **abono en la cuenta número 207712241100175618, abierta a su nombre en la propia Entidad acreedora, Oficina de Nuevo Torneo. 2ª. AMORTIZACIÓN. a) Con carencia.** La duración del presente préstamo será hasta el día **3 DE MARZO DE 2.059**. Hasta el vencimiento del día **3 DE MARZO DE 2.012**, inclusive, no será exigible amortización alguna a cuenta del capital del préstamo y solamente se pagarán intereses vencidos sobre el capital pendiente de devolución, en las fechas a continuación indicadas para los vencimientos de las cuotas constantes. Una vez superado el período de carencia, la amortización del préstamo se realizará por el sistema de cuota constante, comprensiva de capital e intereses, que se recalculará en cada período de interés sucesivo en función del capital pendiente de amortización al inicio del período y del tipo nominal anual de interés que resulte aplicable; debiendo efectuarse la devolución del capital con sus intereses mediante el pago de **564 CUOTAS** que deberán satisfacerse con la periodicidad que se indica en el apartado **"Periodicidad de amortización" del cuadro de amortización** que se incorpora al presente contrato, con vencimientos los días que se indican en el apartado "Día de pago" del cuadro de amortización, día **3 de cada mes** de cada año (entendiéndose que si no hubiera dicho día



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

en alguno de los meses indicados, el vencimiento tiene lugar el último día del mes); debiendo efectuarse el pago de la primera cuota el día **3 DE ABRIL DE 2.012** y el pago de la última cuota **el día del vencimiento del plazo del préstamo**, fijado anteriormente. La fórmula utilizada para el cálculo del importe de las cuotas comprensivas de capital e intereses es la siguiente: q=(Pjm/12)/[1 (1+jm/12) n/m]. Siendo: q = importe de la cuota; P = capital pendiente de amortización; n = plazo pendiente, en meses; m = periodicidad de la liquidación, en meses; j = tipo de interés nominal anual aplicable. Para el ejercicio de la facultad de reembolso anticipado del préstamo se establecen las siguientes condiciones: La parte prestataria podrá ejercitar la facultad de reembolso anticipado del capital del préstamo, total o parcial, en cualquier momento. El reembolso anticipado total deberá comprender, además del capital, los intereses devengados hasta ese momento que estén pendientes de pago. En los casos de reembolso anticipado, la parte deudora vendrá obligada a satisfacer, además, lo siguiente: a) Si al tiempo de efectuarse el reembolso anticipado, la hipoteca recae sobre una vivienda y el prestatario es persona física, o si el prestatario es persona jurídica y tributa por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el Impuesto sobre Sociedades, la parte deudora vendrá obligada a satisfacer una compensación por desistimiento, que será la siguiente: a.1) Si la amortización anticipada se produce dentro de cinco años desde hoy, la compensación por desistimiento será del **0,50 por ciento**, si el reembolso anticipado es total, o del **0,50 por ciento**, si el reembolso anticipado es parcial, calculada en ambos supuestos sobre el capital amortizado anticipadamente. a.2) Si la amortización anticipada se produce una vez transcurridos cinco años desde hoy, la compensación por desistimiento será del **0,25 por ciento**, si el reembolso anticipado es total, o del **0,25 por ciento**, si el reembolso anticipado es parcial, calculada en ambos supuestos sobre el capital amortizado anticipadamente. a.3) No obstante, en el supuesto de subrogación de otra Entidad en la posición acreedora del préstamo hipotecario conforme a lo establecido en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, la compensación por desistimiento será del 0,5 por ciento sobre el capital amortizado anticipadamente si la amortización anticipada se produce dentro de cinco años desde hoy, o del 0,25 por ciento sobre el capital amortizado anticipadamente si la amortización anticipada se produce en un momento posterior. b) En los demás supuestos, la parte deudora vendrá obligada a satisfacer la comisión por cancelación anticipada del **1,00** por ciento, si el reembolso anticipado es total, o la comisión por amortización anticipada del **1,00** por ciento, si el reembolso anticipado es parcial, calculada en ambos supuestos sobre el capital cancelado o amortizado anticipadamente. No obstante, en el supuesto de subrogación de otra Entidad en la posición acreedora del préstamo hipotecario conforme a lo establecido en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, la comisión por cancelación anticipada será del **"0,5"** por 100 sobre el capital cancelado anticipadamente. En el supuesto de reembolso anticipado parcial, éste no podrá ser inferior a la vigésima parte del capital concedido. Efectuado el reembolso anticipado parcial, se fijará nueva cuota para el capital pendiente y las cantidades reembolsadas anticipadamente no devengarán interés a partir del día correspondiente a la entrega. No obstante, el prestatario podrá, al tiempo de efectuar el pago, optar por: a) Mantener la cuota vigente en el momento de efectuarse el reembolso anticipado, con el consecuente acortamiento del plazo del préstamo; tomándose el plazo resultante como base para el recálculo de la cuota de cada período de interés sucesivo. b) Mantener el plazo del préstamo aplicando el reembolso anticipado a las amortizaciones de capital inmediatamente posteriores a la fecha de pago, por lo que durante los períodos correspondientes a los plazos adelantados sólo abonará los intereses que correspondan al capital pendiente de devolución. **3ª. INTERESES ORDINARIOS.** a) El capital del préstamo pendiente de devolución devengará diariamente intereses a favor de la Caja acreedora al tipo nominal anual del **3,75%** que se indica en el apartado **"Tipo de interés" del cuadro de amortización** que se incorpora a la escritura que se inscribe. Dicho tipo permanecerá vigente hasta el día del último de los vencimientos que se incluyen en el cuadro de amortización, en el que se producirá la primera revisión del tipo de interés. b) El inicio del devengo de intereses se producirá el día de hoy. La periodicidad de la liquidación de intereses será la que se

indica en el apartado "Periodicidad de liquidación" del cuadro de amortización que se incorpora al presente contrato, y se efectuará mediante la siguiente fórmula: "IA= Cit/36.000, siendo IA= importe absoluto de los intereses devengados en cada liquidación al tipo de interés nominal contractual; C= capital pendiente al inicio del período de liquidación; i= interés nominal anual expresado en tanto por ciento; t= Número de días del período de liquidación, considerando meses de 30 días". c) Cuando sea preciso convertir el tipo de interés nominal anual en un tipo de interés nominal diario para efectuar el cálculo de los intereses devengados durante períodos inferiores a un año, se considerará que el año tiene 360 días. **3ª. bis. TIPO DE INTERÉS VARIABLE. 1. Definición del tipo de interés aplicable.** A partir del día señalado en el apartado a) de la estipulación anterior para la primera revisión del tipo de interés, se aplicará por períodos sucesivos cuya duración en meses se indica en el apartado "Duración de los sucesivos períodos de interés" del cuadro de amortización que se incorpora al presente contrato, que se denominarán períodos de interés, el tipo de interés nominal anual resultante de sumar el tipo de interés de referencia y el margen o diferencial de **1,20 PUNTOS. 2. Identificación y ajuste del tipo de interés o índice de referencia.** a) Indice de referencia: El índice de referencia es la referencia interbancaria a un año (Euribor). Dicho índice se define como la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación. El citado índice es calculado por el Banco de España, quien dará una difusión adecuada al mismo que, en todo caso, se publicará mensualmente en el Boletín Oficial del Estado. b) A los efectos del cálculo del tipo de interés nominal anual aplicable a cada uno de los períodos de interés, el índice de referencia que se utilizará es el del segundo mes anterior a aquél en que corresponda la aplicación de un nuevo tipo de interés. En dicho índice de referencia no se efectuará ningún ajuste o conversión para el cálculo del tipo de interés nominal anual aplicable. **3. Tipo de interés sustitutivo.** Si por cualquier causa dejase de publicarse el índice de referencia aplicable se aplicará el tipo de interés sustitutivo, que será el tipo de interés nominal anual obtenido de conformidad con las siguientes reglas: a) Como índice de referencia se aplicará el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedidos por el conjunto de las entidades de crédito. Dicho índice se define 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 en el mes a que se refiere el índice por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario. Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos, cajas de ahorro y sociedades de crédito hipotecario. El citado índice es calculado por el Banco de España, quien dará una difusión adecuada al mismo que, en todo caso, se publicará mensualmente en el Boletín Oficial del Estado. b) A los efectos del cálculo del tipo de interés nominal anual sustitutivo, el índice de referencia que se utilizará es el del tercer mes inmediato anterior a aquél en que corresponda la aplicación de un nuevo tipo de interés. En dicho índice de referencia se efectuará un ajuste o conversión mediante la aplicación de la siguiente fórmula: TRA=[[(TR comisiones/n)/100 + 1] (1/FL) 1] 100 FL Siendo: TRA=Tipo de referencia ajustado que se utilizará para la determinación del tipo de interés nominal anual aplicable; TR=Tipo de referencia antes de efectuar el ajuste; n=número de años de la operación; FL=Frecuencia de liquidación. c) El tipo de interés nominal anual sustitutivo será el resultante de sumar el tipo de interés de referencia y el margen o diferencial de 0,25 puntos. d) Si dejasen de publicarse los dos tipos de interés de referencia antes indicados, el tipo de interés aplicable a cada uno de los períodos siguientes sería el vigente en el momento de la no publicación. **4.**



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

**Comunicación al prestatario del tipo de interés aplicable.** Las revisiones del tipo de interés se comunicarán por escrito a la parte prestataria con una antelación mínima de quince días respecto de la fecha de su aplicación, conforme a las normas aplicadas y criterios del Banco de España al momento de aplicación del nuevo tipo. A dicha comunicación las partes contratantes reconocen expresamente plena virtualidad jurídica sustantiva y probatoria, asumiendo sus consecuencias en orden a la aplicabilidad de las variaciones correspondientes de los tipos de interés. La parte deudora, asimismo, podrá tomar conocimiento y obtener la información pertinente del nuevo tipo de interés en el domicilio de la Entidad prestamista o en cualquiera de sus Oficinas mediante entrega, si así lo solicitare, de nota escrita y sellada comprensiva de dicha información, pudiendo la Caja exigir la firma del duplicado. Si la parte prestataria no aceptase este nuevo tipo de interés deberá a su vez, inexcusablemente, antes del día en que se inicie un nuevo período de interés, notificar a la Caja por cualquier modo fehaciente el rechazo del nuevo tipo de interés comunicado en la forma antes determinada. En tal caso, dispondrá del plazo de un mes para reembolsar la totalidad del préstamo, período que se liquidará al último tipo aplicado, así como, según corresponda, la compensación por desistimiento o comisión por cancelación anticipada previstas en este contrato. Una vez transcurrido dicho plazo, si no se hubiese cancelado el préstamo, la Caja podrá darlo por vencido y reclamar judicialmente el capital, intereses y demás responsabilidades accesorias que acredite, independientemente de las demás causas generales de vencimiento anticipado previstas en este contrato. Se conviene expresamente que si la parte prestataria no comunicare a la Caja, en el tiempo y forma indicados, su decisión al respecto, se entenderá que acepta el tipo de interés comunicado por la Entidad acreedora por todo el período en que éste deba permanecer vigente según lo convenido anteriormente. **4ª. COMISIONES. 1. Comisión de modificación.** Sin perjuicio de la comisión pactada en la escritura de concesión del préstamo, la ampliación del mismo devengará por una sola vez, a favor de la Caja, una comisión de modificación de **1.615 euros**, cuya liquidación y pago se realiza el día de hoy, adeudándose en la cuenta en la que se abona el importe de la ampliación del préstamo. **2. Otras comisiones y gastos.** Serán también a cargo del prestatario: a) La cantidad que haya de abonar el prestatario con ocasión del reembolso anticipado, conforme a lo dispuesto en la estipulación financiera 2ª. b) Los gastos de la operación mencionados en la siguiente estipulación financiera 5ª. c) Las siguientes comisiones, en los supuestos respectivos: Cuando se constituya en mora la parte deudora, se devengará una comisión en concepto de reclamación de posiciones deudoras vencidas de **30 euros** por cada una de las cuotas impagadas, en todo o en parte, que se liquidará al cobro de las mismas. Si a propuesta del prestatario y previa aceptación por la Caja se produjera la modificación del contrato o de sus garantías, se devengará una comisión por modificación del **dos** por ciento sobre el capital pendiente de amortizar, con un mínimo de **60 euros**, que se liquidará en el momento de la modificación. "No obstante, si la novación modificativa tuviese por objeto exclusivamente la ampliación del plazo del préstamo, la comisión por modificación del contrato será del 0,1 por 100 sobre el capital pendiente de amortizar". Asimismo, si a propuesta del prestatario y previa aceptación por la Entidad acreedora se produjese la subrogación por un tercero en la deuda pendiente del préstamo, se devengará por una sola vez una comisión por subrogación por cambio de deudor, a cargo del subrogado, del **uno** por ciento sobre el importe del capital subrogado. **4ª. bis. TABLA DE PAGOS Y TIPO DE INTERÉS ANUAL EQUIVALENTE.** La cuota total que corresponderá satisfacer al prestatario en cada uno de los vencimientos que se produzcan hasta la fecha de la primera revisión del tipo de interés inicial se especifica en el cuadro de amortización referido a dicho período que se incorpora al presente contrato, como parte integrante del mismo. Al efectuarse cada revisión del tipo de interés, esa información se renovará mediante entrega al prestatario o remisión al mismo por correo ordinario de un nuevo cuadro de amortización referido al período en que el tipo revisado deba estar vigente. Asimismo, a efectos informativos, se especifica en nota anexa que se protocoliza en este documento el tipo de interés anual equivalente, que variará con las revisiones del tipo de interés. **5ª. GASTOS A CARGO DEL PRESTATARIO.** Serán a cargo del prestatario los

gastos ocasionados por: a) Tasación del inmueble hipotecado. b) Aranceles notariales y registrales ocasionados por la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca y demás garantías prestadas, si las hubiere. c) Impuestos ocasionados por los mismos conceptos. d) Gastos de Gestoría, por la tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y la Oficina liquidadora del Impuesto. e) Los gastos de Notaría, Registro, Impuestos y Gestoría que sean de aplicación a los títulos públicos que se hubiesen otorgado con carácter previo y necesario para la inscripción registral de la escritura en la que se formaliza esta operación, así como los que se ocasionen o deriven de la cancelación de las cargas o gravámenes preferentes a la ampliación de hipoteca que se formaliza en esta escritura. f) Los derivados de la conservación del inmueble hipotecado, así como del seguro de daños del mismo. g) Los gastos extrajudiciales derivados del incumplimiento por el prestatario de su obligación de pago, sin perjuicio de las costas judiciales que en su caso proceda. h) Los gastos suplidos previos producidos por la obtención de certificaciones y notas simples del Registro de la Propiedad. i) Los gastos de correo y envío derivados de esta operación. **6ª. INTERESES DE DEMORA.** En caso de demora y sin perjuicio del vencimiento anticipado previsto en la estipulación financiera 6ª. bis., el retraso en el pago a su vencimiento, en todo o en parte, de una cualquiera de las amortizaciones de capital devengará diariamente intereses de demora respecto de las cantidades impagadas al tipo resultante de incrementar en **seis puntos porcentuales** el tipo de interés nominal anual ordinario vigente en cada momento, durante todo el tiempo que dure la situación de impago. De igual forma, los intereses que no sean pagados a su vencimiento serán capitalizados a los solos efectos de devengar nuevos réditos calculados al tipo de interés de demora expresado en este mismo párrafo. Se entenderá constituido en mora el deudor por el mero hecho de dejar desatendida, en todo o en parte, una cualquiera de las amortizaciones por capital o intereses, a sus respectivos vencimientos, sin necesidad de aviso previo ni requerimiento especial alguno y aún cuando dichas demoras fueran consentidas por la propia Entidad acreedora. No se podrán devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora sobre la misma cantidad impagada. Los intereses ordinarios dejarán de devengarse respecto de las cantidades impagadas, una vez producida la mora. Los intereses de demora se liquidarán en la fecha en que se satisfagan o, en su caso, cuando se produzca el vencimiento natural o anticipado del préstamo. La fórmula utilizada para el cálculo de los intereses de demora devengados por cada cuota vencida e impagada es"IA=Ci1 t1 /36.500 + Ci2 t2 /36.500 +. Cin tn /36.500, siendo IA= importe absoluto de los intereses de demora devengados al tipo de interés nominal contractual de demora; C= cantidades vencidas e impagadas; i1, i2. in = interés nominal anual de demora del período de interés correspondiente, expresado en tanto por ciento; t1, t2. tn = Número de días naturales del período de interés correspondiente que se comprenden en el período de liquidación". **6ª. bis. RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LA ENTIDAD DE CRÉDITO.** La Caja podrá declarar vencida anticipadamente la obligación y exigir el inmediato pago de cuanto se le adeude por capital e intereses, incluso de demora, por cualquiera de los procedimientos indicados en las siguientes estipulaciones no financieras 7ª y 8ª, perdiendo consecuentemente la parte prestataria el beneficio del plazo convenido para la devolución del préstamo, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias: a) Si la parte deudora no abona a su vencimiento, en todo o en parte, alguna de las amortizaciones de capital o intereses de conformidad con lo pactado en esta escritura. b) Si la parte hipotecante no hiciese efectivas las obligaciones de pago que, en relación con cualquiera de las fincas hipotecadas, tengan preferencia legal de cobro sobre el gravamen constituido en garantía del préstamo. c) Si se denegara o suspendiera la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente respecto de todas o alguna de las fincas hipotecadas por causas imputables a la parte deudora o hipotecante; o, en el supuesto de que adoleciera de algún defecto subsanable, no se aviniera la parte deudora e hipotecante a subsanarlo dentro del plazo de los quince días siguientes a aquél en que sea requerida para



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

ello. d) Si apareciera algún gravamen, carga o limitación no declarados en este instrumento de rango preferente a la ampliación de hipoteca que aquí se formaliza. Este supuesto sólo podrá ser ejercitado por la Caja dentro del año siguiente a la inscripción de la presente escritura. e) Si la parte hipotecante arrendase las fincas hipotecadas concurriendo cualquiera de las siguientes circunstancias: 1) por renta anual que, capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un 50 por ciento más, no cubra la responsabilidad total asegurada, como señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de enero de 1.986. 2) con prórroga forzosa. 3) por plazo superior a cinco años. 4) sin incluir en el contrato de arrendamiento cláusula válida de estabilización anual de las usuales en el tráfico; ello sin perjuicio de que la acreedora se reserva el derecho que le asiste a instar la purga de los derechos posteriores al gravamen o la acción de devastación que autoriza el artículo 219 2º del Reglamento Hipotecario. f) Si el principal de la ampliación del préstamo no se aplica al destino que se señala en la estipulación financiera 1ª. **B) ESTIPULACIONES NO FINANCIERAS. 2ª. GARANTÍA REAL DEL PRÉSTAMO.** Sin perjuicio de la responsabilidad personal, ilimitada y solidaria, en su caso, de la parte deudora, quedará concretada y ampliada al final de esta inscripción la garantía hipotecaria que, directamente, como ampliación de la anterior, asegure las distintas obligaciones pecuniarias derivadas de este contrato que se inscribe. **3ª. EXTENSIÓN OBJETIVA.** La hipoteca se extenderá a las accesiones, mejoras e indemnizaciones comprendidas en los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y, por pacto expreso, a los objetos muebles, frutos y rentas mencionados en su artículo 111, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112 de la misma Ley. **4ª. CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.** La Caja podrá ceder el crédito o el contrato, total o parcialmente, a cualquier persona o entidad, sin consentimiento de la parte deudora y sin necesidad de notificarlo a la misma, si bien en el supuesto de cesión del contrato, ésta no podrá engendrar merma de las garantías de la parte deudora. **5ª. OBLIGACIONES DEL HIPOTECANTE.** 1) La parte hipotecante, durante la vida de este contrato y por lo que respecta a la(s) finca(s) hipotecada(s), se obliga a tener contratado un seguro de daños que cubra, al menos, los riesgos de incendio y ruina por valor igual o superior al fijado en la tasación efectuada para la concesión de este préstamo hipotecario, así como a satisfacer las primas correspondientes, consintiendo en que, si no lo hiciere, lo haga la Entidad acreedora por cuenta de la hipotecante y adeude el importe del recibo satisfecho en cualquier cuenta abierta a nombre de(l/los) obligado(s) al pago, sin perjuicio de lo dispuesto en la estipulación financiera 6ª. bis. Asimismo, se compromete a establecer en la póliza de seguro de daños una cláusula en virtud de la cual, en caso de siniestro, la Entidad aseguradora no pagará al asegurado cantidad alguna sin el previo consentimiento de la Entidad acreedora, la cual quedará subrogada en los derechos del asegurado con preferencia a cualquier otro beneficiario. En dicha cláusula también se dispondrá que la Entidad aseguradora se obliga a poner en conocimiento de la Caja acreedora la anulación, renovación, modificación y, en general, cualquier vicisitud afectante al seguro contratado. 2) Igualmente queda obligado a pagar dentro del período voluntario de recaudación, las contribuciones, impuestos y arbitrios que le correspondan por razón de la finca hipotecada, así como los gastos de comunidad del edificio en que se integra, pudiendo la Entidad acreedora hacer los pagos correspondientes por cuenta del hipotecante en los términos establecidos en el número primero de esta estipulación. 3) Si el hipotecante arrendase la finca hipotecada, deberá hacer constar en el contrato de arrendamiento la existencia de la hipoteca constituida en garantía del préstamo. El hipotecante se compromete a no concertar el arriendo en circunstancias que puedan provocar el vencimiento anticipado del préstamo, de conformidad con lo pactado en esta escritura. **6ª. ADMINISTRACIÓN Y POSESIÓN INTERINA.** Para todos los casos de reclamación judicial y, en general, cuando legalmente proceda, se concede a la Entidad acreedora el derecho de pedir la administración y posesión interina de los bienes hipotecados, con facultad de cobrar las rentas vencidas y las que fueren venciendo. **7ª. EJERCICIO DE ACCIONES Y PRESUPUESTOS PROCESALES.** 1. La Caja, para reclamar lo que se le adeude, podrá acudir a la acción personal contra la parte deudora o a la acción real hipotecaria por cualquiera de los

procedimientos admitidos en Derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en la estipulación siguiente. La acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V. 2. A tales efectos, la parte deudora e hipotecante fija como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones en **el de esta finca** y, como precio para su subasta, se tasa la finca hipotecada en la cantidad determinada en el apartado correspondiente. 3. Si bien del presente préstamo resulta una deuda líquida desde el mismo momento de entrega de la cantidad prestada, ambas partes convienen a efectos procesales sin que ello suponga alterar dicha liquidez ni la naturaleza real del préstamo y la consiguiente preferencia y prelación de cobro que en su caso proceda que, en caso de ejecución, la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por la Caja en la forma convenida por las partes en el presente contrato. **8ª. VENTA EXTRAJUDICIAL DE LA FINCA HIPOTECADA.** Para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada se pacta también que podrá procederse a la venta extrajudicial del bien o bienes hipotecados conforme a lo dispuesto en el artículo 1.858 del Código Civil, que se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. A tal efecto, las partes convienen: 1. Como precio para su subasta, se tasa la finca hipotecada en la cantidad determinada en el apartado correspondiente, a continuación de su descripción. 2. La parte deudora e hipotecante señala como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el indicado a tal efecto en la estipulación anterior. 3. La parte hipotecante designa a la Caja acreedora como mandataria suya para representarle en la venta de la finca. 4. Si bien del presente préstamo resulta una deuda líquida desde el mismo momento de entrega de la cantidad prestada, ambas partes convienen a efectos procesales sin que ello suponga alterar dicha liquidez ni la naturaleza real del préstamo y la consiguiente preferencia y prelación de cobro que en su caso proceda que, en caso de venta extrajudicial, la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por la Caja en la forma convenida por las partes en el presente contrato. Tal y como se previene en la estipulación no financiera 2ª, **DON ISMAEL DOMINGUEZ JIMENEZ**, amplía la hipoteca ya constituida a favor de la Caja sobre esta finca en los siguientes términos: **RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA TRAS LA AMPLIACIÓN Y PRECIO PARA SUBASTA.** a) Responsabilidad por principal, tras la ampliación: esta finca, queda hipotecada por **CIENTO SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS EUROS(€ 161.500)**, correspondiendo de dicha cantidad la suma de **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL EUROS(€ 154.000)** por el préstamo originario y **SIETE MIL QUINIENTOS EUROS(€ 7.500)** por el capital ampliado; y un **15** por ciento del mismo para costas, por el préstamo originario y un **15** por ciento por el capital ampliado. b) Responsabilidad por intereses: Asimismo la finca responderá, además, de hasta un máximo equivalente a dos años de intereses al tipo máximo del **5,30** por ciento y de hasta un máximo equivalente a tres años al tipo máximo del **11,30** por ciento, para cobertura, en su caso, de posibles intereses de demora, **por lo que respecta a la cantidad de la que responde originariamente la finca;** y de hasta un máximo equivalente a dos años de intereses al tipo máximo del **3,75** por ciento y de hasta un máximo equivalente a tres años al tipo máximo del **9,75** por ciento, para cobertura, en su caso, de posibles intereses de demora, **por lo que respecta a la cantidad en que se amplia el préstamo originario.** c) Responsabilidad por gastos: Igualmente la finca responderá de hasta un máximo equivalente al **dos** por ciento del principal (respectivamente) garantizado para cobertura, en su caso, de los gastos, impuestos y tributos devengados sobre esta finca hipotecada y que hubieran sido satisfechos por la Entidad acreedora de conformidad con lo dispuesto en la estipulación no financiera QUINTA de la escritura que causa este asiento. d) Precio tasado para su primera subasta: La finca descrita se tasa para su primera subasta en **CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS Y DIECISÉIS CENTIMOS (€ 169.885,16).** En lo no expresamente modificado conserva su vigencia en todas sus partes la escritura ahora modificada. ***En su virtud inscribo a favor de la "CAJA DE AHORROS DE VALENCIA,***



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

***CASTELLON Y ALICANTE" -BANCAJA-, su derecho de ampliación y modificación de hipoteca sobre esta finca.*** Así resulta de la **escritura** autorizada por el Notario de SEVILLA, DON SANTIAGO SOTO DIAZ, el tres de Abril del año dos mil nueve, protocolo número 637/2.009, que ha sido presentada a las trece horas y cincuenta y cinco minutos del día tres de Abril del año dos mil nueve, según el asiento 224 del diario 93. Autoliquidado el Impuesto y archivada la carta de pago. Sevilla a veinticinco de Mayo del año dos mil nueve.

El tenor literal de la inscripción 11ª es el siguiente: **URBANA: DIECIOCHO:** Vivienda descrita en la/s precedente/s inscripción/es 4ª. **REFERENCIA CATASTRAL: 8059202TG3485N0018BW. CARGAS:** La hipoteca de la inscripción 8ª modificada por la 10ª, **que ahora se amplía y modifica nuevamente por la presente;** las notas de afección al margen de las inscripciones 9ª y 10ª. ISMAEL DOMINGUEZ JIMENEZ, con nacionalidad de España, con N.I.F. 28.795.013-W, mayor de edad, vecino de Sevilla, con domicilio en Calle Charolistas, número 4, soltero, es titular del pleno dominio de esta finca por Compra, según la Inscripción 7ª, y es prestatario de la hipoteca que grava a esta finca por la inscripción 8ª modificada por la 9ª. **CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE -BANCAJA-, HOY BANKIA, SAU, es titular de la referida hipoteca de la inscripción 8ª modificada por la 9ª. BANKIA SAU,** domiciliada en la C/ Monte Esquinza, nº 48 28010 Madrid, con CIF A 14010342, Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 11.883, folio 173, sección 8, Hoja nº. M 186664, siendo su denominación anterior la de Altae Banco S.A., cuya modificación se ha producido mediante escritura de cambio de denominación social otorgada ante el Notario de Madrid Don Javier Fernandez Merino, con fecha 16 de Mayo de 2.011, bajo el número 618 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil. **La entidad BANKIA S.A.U** fue constituida por tiempo indefinido y bajo el nombre de "Banco de Córdoba, S.A." en escritura otorgada ante el Notario de Granada, Don Antonio Tejero Romero, el cinco de diciembre de mil novecientos sesenta y tres, modificada por otras posteriores; y cambiada su denominación por la de "Altae Banco, S.A.", en escritura autorizada el 10 de Julio de 1.995 por el Notario de Valencia Don Eduardo Llagaría, Inscrita en la actualidad, como se ha indicado en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 11.883, folio 173, sección 8, Hoja nº. M 186664. Dicha Entidad tiene personalidad jurídica y plena capacidad de obrar, y para el cumplimiento de sus fines desarrolla actividades crediticias y bancarias. La operación inicial a la que se hará referencia en el presente otorgamiento fue concedida por BANCAJA en la escritura que posteriormente se indicará y adquirida por BANKIA S.A.U. mediante sucesión universal, en virtud del proceso de segregación de los negocios bancarios de las Cajas integrantes del SIP a favor de Bankia, S.A.U., previa segregación a favor del Banco Financiero y de Ahorros S.A. (BFA), todo ello en el marco del grupo contractual integrado por Caja Madrid, Bancaja, Caja Insular de Canarias, Caja de Ávila, Caixa Laietana, Caja Segovia y Caja Rioja (el "Grupo"). Dichas operaciones de segregación se han llevado a cabo mediante la aprobación de los acuerdos sociales correspondientes, elevados a público, en escritura otorgadas ante el Ntario de Madrid Don Javier Fernandez Merino con fecha 16 de Mayo de 2.011, a favor de Banco Financiero y de Ahorros S.A. (BFA) y BANKIA S.A.U. respectivamente, debidamente inscritas en los Registros Mercantil de Valencia y Madrid. El BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S. A., domiciliado en Valencia, Calle Pintor Sorolla, número 8, con N.I.F A86085685 fue constituido por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia D. Manual Angel Rueda Pérez el día 3 de diciembre de 2010 bajo el nº 1.504 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, en el tomo 9253, libro 6536, folio 1 sección 8, hoja V 141272 Está inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros del Banco de España con el número 0488. Dicha entidad interviene representada por DON GUSTAVO ALEJANDRO CASTAÑO LOPEZ, mayor de edad, casado, domiciliado a estos efectos en Sevilla, Avenida República Argentina, número 25; provista del D.N.I. número 77.586.417 B. A) DON GUSTAVO ALEJANDRO CASTAÑO LOPEZ, en nombre y representación, como apoderado, de "GRUPO BC DE ASESORIA HIPOTECARIA, S.L.", con domicilio en Madrid, calle San Bernardo, número 64, 3ª; constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Don Antonio Crespo Monerri, el 5 de Junio de 1.995, con el número 2.201 de

protocolo; debidamente inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Madrid, al tomo 28.286, folio 81, hoja número M 155.310, inscripción 393ª. Con C.I.F. número B 81207078. A su vez la Sociedad "GRUPO BC DE ASESORIA HIPOTECARIA, S.L." interviene en nombre y representación de BANKIA S.A.U., mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Don Ignacio Paz Ares Rodríguez, el 10 de Mayo de 2.011 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 28.810, folio 41, hoja M 186.664, inscripción 151ª, para que "GRUPO BC DE ASESORIA HIPOTECARIA, S.L." por medio de uno de sus apoderados pueda realizar las facultades que a "GRUPO BC DE ASESORIA HIPOTECARIA, S.L." confirió BANKIA S.A.U. "GRUPO BC DE ASESORIA HIPOTECARIA, S.L." sustituyó sus facultades a favor de varias personas para actuar de forma solidaria, entre las que se encuentra la compareciente DON GUSTAVO ALEJANDRO CASTAÑO LOPEZ, en escritura de delegación de facultades otorgada en Barcelona, ante el Notario Don Juan Francisco Boisan Benito, el día 19 de Mayo de 2.011, con número 1.508 de protocolo. Me lo ha acreditado mediante autorizada de dicha escritura, inscrita en el Registro mercantil de Madrid, al folio 52, tomo 28.451, hoja M 155130, inscripción 25ª. Poderes que a juicio del Notario autorizante son suficiente para su otorgamiento. **Ambas partes acuerdan la ampliación y modificación del préstamo hipotecario mencionado de acuerdo con las siguientes ESTIPULACIONES:PRIMERA. Acuerdo novatorio:** Con efectos a contar desde la firma de la escritura que se inscribe, la operación con garantía hipotecaria identificada en la Exposición es objeto de novación con efectos meramente modificativos, por el deudor prestatario y Bankia, en los términos que más adelante se expresarán. A tal fin, las partes acuerdan, el cierre de la cuenta y consolidación de las disposiciones que el CLIENTE hubiera efectuado, integrándolas en una sola cantidad, previa liquidación de los intereses devengados hasta la fecha de firma de esta Escritura y previa regularización, si procediera, de las cuotas que se hubieran podido facturar desde la fecha de solicitud de la operación de novación y formalización de la presente Escritura. En consecuencia, a partir de la fecha de firma de la Escritura citada no podrán tener lugar nuevas disposiciones y el capital adeudado por el CLIENTE a Bankia, pendiente de amortizar, asciende a la cantidad de **CIENTO SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS EUROS (€ 161.500)** a la fecha de firma de la Escritura que causa este asiento. A partir de la fecha de firma de dicha Escritura, la presente operación tendrá la consideración de préstamo, procediendo Bankia a la apertura de la cuenta de préstamo bajo el número de expediente indicado en la exposición. **SEGUNDA. Novación por ampliación del capital del préstamo:** 2.1. De acuerdo con cuanto quedó expuesto, Bankia concede y hace entrega al CLIENTE o PRESTATARIO de la cantidad de **DOS MIL QUINIENTOS EUROS (€ 2.500)**, importe en que se amplía el capital del préstamo pendiente de amortizar a que se refiere la Estipulación anterior, mediante su abono, en uno o varios ingresos, en la cuenta número **2038.7907.41.3000102953**, abierta a nombre del CLIENTE. La entrega y abono de los fondos se efectúa con fecha de valor del día de la firma de la presente operación que es también la fecha de efectos de la presente Escritura. En esta fecha se procede por parte de Bankia a adeudar en la cuenta del CLIENTE los intereses devengados desde la última cuota de amortización facturada. EL CLIENTE reitera su compromiso de devolver el capital del préstamo pendiente de amortizar que, una vez ampliado, asciende a **CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL EUROS (€ 164.000)** y a satisfacer los intereses y demás pagos legítimos y a cumplir todas las obligaciones establecidas en la presente Escritura y en la Escritura de Préstamo Hipotecario. **2.2.** Del importe del capital ampliado, es decir la cantidad de **DOS MIL QUINIENTOS EUROS (€ 2.500)** es entregado por Bankia a la parte prestataria mediante abono en su cuenta corriente, quien a su vez lo ingresa o transfiere a una cuenta especial de depósito irregular, condicionado y sin interés, abierta a su nombre en Bankia, S.A., para asegurar la suficiencia legal y económica de la garantía establecida y especialmente el pago de los intereses y capital correspondientes al período de carencia, según se define este período mas adelante. El capital ingresado en la cuenta especial no devengará intereses a favor de Bankia hasta que no sea efectivamente dispuesto. En todo caso, Bankia queda irrevocablemente facultada para



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

retener, totalmente, la suma depositada en la referida cuenta en tanto no resulte acreditado el total cumplimiento por la parte depositante y prestataria de las obligaciones a su cargo que le permiten disponer, totalmente de dicha suma. Por consiguiente, ni el depositante, ni nadie en su nombre ni en el ejercicio de sus derechos, podrán disponer del importe depositado, que no devengará interés alguno a su favor, si no cumple las condiciones a las que queda sujeta su disponibilidad. Los derechos y obligaciones del titular de la cuenta especial de depósito, tanto si se hallan disponibles como indisponibles, no podrán ser cedidos ni transmitidos a terceras personas, por título alguno, sin consentimiento expreso y escrito de Bankia, S.A. 2.3. A efectos de la disposición de fondos con cargo a la cuenta especial de depósito, Bankia, S.A. no se responsabiliza de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse por cambio, extinción o modificación de la personalidad de la parte prestataria o sus mandatarios, si previamente no le han sido comunicados de forma fehaciente. Cumplidos los requisitos que se establecen para la disposición de los fondos de esta cuenta especial de depósito, será prueba bastante de su disposición la documentación acreditativa de su ingreso en la cuenta corriente/libreta a la vista abierta a nombre de la parte prestataria en Bankia para la domiciliación de los pagos del préstamo, a que antes se ha hecho referencia en el apartado segundo y el pago correspondiente a la cuota extraordinaria correspondiente a las cantidades devengadas durante el periodo de carencia, según se define a continuación. El prestatario está expresamente obligado a invertir el importe del préstamo en la finalidad para la que se le ha concedido, de conformidad con los términos de su solicitud. **TERCERA. Novación de otras condiciones:** De conformidad con la exposición las partes acuerdan la modificación de las siguientes condiciones financieras: **1. Novación modificativa de tipo de interés:** Las partes proceden a modificar la estipulación de la Escritura de Préstamo Hipotecario donde quedó pactado el tipo de interés aplicable, con efectos a partir de la fecha expresada en la Estipulación anterior, en los siguientes términos: A partir de la fecha de efectos de la escritura que se inscribe, la cantidad prestada devengará un interés nominal del **3,75%** anual que será fijo durante los **24 primeros meses**, contados desde la fecha expresada en la Estipulación Anterior. Una vez transcurrido el período indicado en el párrafo anterior de esta estipulación, el tipo de interés pactado, se determinará por períodos **anuales**, El tipo a aplicar en el correspondiente período de interés, será la **"Referencia Interbancaria a un Año"** o media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación de Banca Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación **(EURIBOR)**, vigente en el momento de la revisión, sin redondeo, incrementada en **1,5 puntos porcentuales** eliminando el sexto decimal. El referido tipo se publica oficialmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado. La mención a que cualquiera de estos valores (redondeo o margen) es cero supone la no aplicación de los mismos a la hora de determinar el tipo de interés aplicable. Así mismo, el tipo resultante aplicable a cada periodo no podrá ser inferior al valor del índice definido en el párrafo anterior en el momento de cada revisión. En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico período de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, de Cajas de Ahorro, vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, vigente en el momento de la revisión, con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto. Si fuera legalmente obligatorio, Bankia comunicará al CLIENTE la variación del tipo de interés por correo, a partir del día siguiente del vencimiento de cada periodo de tipo de interés. El nuevo tipo de interés se aplicará automáticamente con efectos del citado vencimiento una vez transcurrido el plazo de veinte días contados a partir de la fecha de dicha comunicación, sin que el CLIENTE haya manifestado oposición alguna en contra. El CLIENTE, en caso de oposición, tendrá derecho dentro del citado plazo de veinte

días, a la cancelación de la operación al tipo vigente anterior a la variación operada. Las partes contratantes dan su expresa conformidad y consentimiento a la modificación de las condiciones financieras pactadas en los párrafos anteriores. La TAE del préstamo hipotecario, una vez pactada, según la presente estipulación, la modificación de las condiciones del tipo de interés, es del **2,9045%**, calculada de acuerdo con las Circulares vigentes del Banco de España (8/90 BOE de 20.09.90, 13.12.93 y 13. 03.96), y podrá variar por efecto de las revisiones del tipo de interés pactadas en este contrato. A efectos del derecho real de hipoteca, hacen constar expresamente las partes, que el interés de esta operación no podrá superar, en perjuicio de terceros, el tipo máximo establecido en la Escritura de Préstamo Hipotecario, aunque experimente variación por las causas señaladas en los párrafos anteriores. 2. **Alteración del plazo pactado:** Con alteración del plazo pactado en la escritura del préstamo hipotecario de la que trae causa la presente operación de novación, expresamente se pacta que la duración máxima de este préstamo, será de **480 meses** a contar desde la fecha de efectos de la presente Escritura, realizando el CLIENTE la amortización del mismo en la forma que se pacta seguidamente. 3. **Método o sistema de amortización:** Con el fin de facilitar la amortización de la presente operación de préstamo y adecuar el sistema de amortización del mismo a los ingresos que obtiene el CLIENTE, las partes acuerdan la modificación del sistema de amortización, a cuyos efectos acuerdan: Con efectos a contar desde la fecha de efectos de la presente Escritura, el CLIENTE y Bankia, accediendo a lo solicitado por el CLIENTE, acuerdan establecer la modificación del método o sistema de amortización que pasará a ser de cuotas de amortización crecientes, con el fin de permitir y facilitar al cliente unas cuotas de amortización de menor importe en los primeros años de vida de la operación, contemplando un período inicial de **24 meses de carencia en la amortización de capital,** contados a partir de la referida fecha de efectos. Durante el período de carencia el capital prestado devengará intereses por importe de **12.300 Euros**, de los cuales **7.380 Euros**, se satisfarán por el CLIENTE a Bankia mediante **24 cuotas comprensivas** exclusivamente de intereses, de **307,50 Euros** cada una, con periodicidad **mensual** y con vencimiento a partir de la fecha de efectos. El pago del resto de los intereses devengados durante este período, cuyo importe asciende a la suma de **4.920 Euros**, se atenderá con el saldo depositado en la cuenta especial de depósito de una sola vez a la finalización del periodo de carencia. Las cantidades no dispuestas del saldo de la cuenta especial de depósito al vencimiento del período de carencia se destinarán a la reducción del capital del préstamo. Con carácter previo a acordar esta modificación, y en relación a las cuotas crecientes el CLIENTE y Prestatario declara que ha sido debidamente informado por Bankia con anterioridad a la firma de la presente Escritura del alcance, características y peculiaridades de este sistema de amortización de cuotas de amortización crecientes y en concreto ha sido informado de lo siguiente: 1°) Que las cuotas de amortización iniciales varían en cada revisión anual en función de la razón de la progresión, por lo que en segunda y sucesivas anualidades pueden ser superiores a las del primer período anual. 2°) Que el cuadro de amortización que se facilita al cliente a la firma de esta Escritura contempla unas cuotas de amortización calculadas sobre la base que el tipo de interés no varíe y que para los casos de estar concertada la operación a tipo de interés variable, será necesario proceder al recálculo y confección del cuadro de amortización en cada anualidad en los términos que se pactan en el presente contrato. 3°) Que el recálculo de cuotas en operaciones a tipo de interés variable se realizará conforme se pacta seguidamente, anualmente y en función del capital pendiente de amortizar en la fecha establecida para el recálculo de cuotas, conforme a las amortizaciones de capital en su caso producidas en el período anterior. 4°) Que para el caso de que la operación fuera a tipo de interés variable, si se produjera una evolución al alza en los tipos de interés, las cuotas a pagar se podrían llegar a destinar exclusivamente al pago de intereses e incluso, sin afectar a la responsabilidad hipotecaria pactada, el capital pendiente de amortizar podría llegar a aumentar, con el efecto consiguiente de que al final de la vida



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas solo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

de la operación las cuotas de amortización podrían llegar a ser sensiblemente superiores, teniendo el cliente la opción de proceder a la amortización anticipada de la operación sin que se devengue la comisión por amortización anticipada pactada, siempre que no fuera posible alcanzar algún otro tipo de fórmula o acuerdo novatorio que deberá ser debidamente documentado con gastos a cargo del CLIENTE. Teniendo en cuenta el conocimiento informado del CLIENTE y Prestatario del alcance de la modificación acordada, las partes, según quedó expresado, proceden a modificar el sistema de amortización del préstamo que pasa a ser de cuotas de amortización creciente con arreglo a los siguientes pactos: 1. Periodicidad en la determinación del tipo de interés: Al objeto de facilitar las operaciones de recálculo, se modifica igualmente la Cláusula de Tipo de Interés variable al objeto de establecer que la determinación del tipo de interés será por períodos anuales contados desde la fecha de efectos anteriormente pactada. 2. Recálculo de cuotas en cada aniversario a partir de la finalización de periodo de carencia: El capital pendiente de amortizar al vencimiento del período de carencia entrará en amortización y se reembolsará a Bankia mediante el pago, por **meses** vencidos, de **456** cuotas comprensivas de capital e intereses, computándose los **meses** a partir del término del periodo de carencia. Dichas cuotas serán crecientes en una progresión del **1,00**% anual, siendo dichas cuotas comprensivas de capital e intereses. La primera cuota de amortización de capital e intereses a partir del vencimiento del período de carencia y calculado con arreglo a lo previsto en la presente Escritura de Novación es de **600,93 Euros.** Las cuotas a pagar se revisarán en los sucesivos periodos de tipos de interés, en función de la actualización del tipo de interés para el periodo de que se trate, de acuerdo con lo pactado en esta escritura de novación. En caso de que en cualquiera de los meses de vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá como fecha de vencimiento el último día del mes, sin que ello suponga modificación alguna de las fechas posteriores de vencimiento. Los pagos deberán domiciliarse en cuenta abierta en una oficina de Bankia que designe el deudor. El CLIENTE podrá efectuar, en la fase de carencia, entregas a cuenta del capital prestado que se destinarán a la amortización del capital dispuesto. A efectos informativos de los criterios utilizados para el cálculo de la cuota, de conformidad con la norma 6ª.6 de la Circular 8/1990 del Banco de España, la fórmula matemática, para calcular la cuota de amortización de capital e intereses, es: *n nf nf m m m n n T q r r r r q r q r r C r a* × + + + − × + − + − × + − × + = × (1 ) 1 (1 ) (1 ) (1 ) 1 (1 ) (1 ) 0 a = Primer término amortizativo (Cuota de préstamo a pagar), comprendida de cuota de capital más cuota de intereses. C0 = Capital inicial. m = Fraccionamiento de pago o número de pagos que se realizan en el año. Si la amortización es mensual, entonces "m" será igual a 12, si la amortización es semestral entonces "m" será igual a 2. r = Tipo de interés aplicable a cada periodo de pago e igual al tipo de interés del contrato dividido por m q = Razón de progresión en tanto por uno (ejemplo 3% = 1,03) n = número de años completos que comprende el plazo de amortización. nf = número de pagos finales después de la última revisión de cuota (entre 0 y m 1) T = número de pagos totales, igual a la suma de nf y nm. A efectos informativos, las partes me hacen entregan para su incorporación a esta Escritura como Anexo, cuadro de amortización que ha sido elaborado sobre la base que no se produjera modificación del tipo de interés a lo largo de la vida de la operación. **4. Otras condiciones financieras del préstamo**: Las partes proceden a actualizar las comisiones aplicables a la presente operación de préstamo: **a. Comisión reclamación posiciones deudoras**: Bankia podrá percibir del CLIENTE o, en su caso, del/de los Fiador/es, una comisión de **TREINTA Y CINCO EUROS (€ 35)** para compensar los gastos de gestión de impagados que se reclamen. Esta comisión se devengará en cada cuenta o contrato y por cada posición deudora vencida, originada por cualquier tipo de asiento, ejecución de garantía, amortizaciones, cuotas, intereses, comisiones o cualquier otro asiento. Esta comisión se devengará en el momento de reclamarse el pago al deudor y se aplicará una sola vez, aunque la posición deudora se prolongue más de un período de liquidación. **b. Comisión Modificación Condiciones:** En concepto de modificación de condiciones se devengará a favor de Bankia una comisión del **0,5%**, calculada sobre el capital pendiente de amortizar a la fecha de la presente modificación. **c. Comisión**

**Amortización Anticipada /Desistimiento:** El CLIENTE o deudor podrá hacer, en cualquier momento y sin limitación de cuantía, pagos anticipados a cuenta del total capital prestado que producirán, a su elección, el efecto de reducir la cuota de amortización pactada o la reducción del plazo de amortización. Si no optase expresamente en el momento del pago anticipado, este se aplicará a reducir el plazo de amortización. Los pagos anticipados producirán el efecto de descargo de intereses. Cualquier pago anticipado del capital del préstamo, se aplicará llevará aparejado para el CLIENTE el pago de una comisión por amortización anticipada total o parcial del **0,5%**, calculada sobre el importe reembolsado. En el supuesto de que en la presente operación concurran las circunstancias previstas en el artículo 7 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, en lugar de comisión por amortización anticipada, se percibirá por Bankia en las cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales que se produzcan, en concepto de compensación por desistimiento, una cantidad equivalente a la pactada anteriormente para la comisión por amortización anticipada, que no podrá ser superior a: Un **0,50%** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo. Un **0,25%** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado anteriormente. **5. Tipo de demora:** En caso de demora, satisfará el CLIENTE o deudor un interés nominal superior en **6 PUNTOS PORCENTUALES** al tipo vigente en el momento del pago, sobre las cantidades adeudadas por todos los conceptos. Los intereses ordinarios y demás pagos legítimos que sean consecuencia de este contrato se considerarán capital, en su totalidad, desde que se produzca la morosidad. Los intereses moratorios liquidados y no satisfechos, podrán capitalizarse por trimestres naturales vencidos, a los efectos del cómputo de dichos intereses en lo sucesivo, de conformidad con el artículo 317 del Código de Comercio. Se entenderá constituido en mora el CLIENTE o deudor por el mero hecho de dejar desatendido uno cualquiera de los pagos a que esté obligado, sin necesidad de aviso previo ni requerimiento especial alguno. **CUARTA. Ampliación responsabilidad hipotecaria:** Como consecuencia de **LA AMPLIACIÓN DEL PRÉSTAMO, LAS PARTES MODIFICAN LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA** pactada en la Escritura de Préstamo Hipotecario, procediendo a ampliar la responsabilidad hipotecaria en **TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS Y SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (€ 3.843,75)**, de los cuales **DOS MIL QUINIENTOS EUROS (€ 2.500)** corresponden a principal; **CIENTO OCHENTA Y SIETE EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS (€ 187,50)** corresponden a **2** anualidades de intereses ordinarios al tipo del **3,75%** y **SETECIENTOS TREINTA Y UN EUROS Y VEINTICINCO CÉNTIMOS (€ 731,25)** corresponden a **3** anualidades de intereses moratorios al tipo del **9,75%**, que han sido calculados en ambos casos respecto del principal ampliado; y **425 EUROS**, corresponden a costas y gastos. En consecuencia, para mayor claridad, la responsabilidad total por la que queda respondiendo la finca hipotecada **TRAS LA AMPLIACIÓN DEL PRÉSTAMO**, es la siguiente: **1)** Responsabilidad por principal: **CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL EUROS (€ 164.000), CORRESPONDIENDO DE DICHA CANTIDAD ciento sesenta y un mil quinientos euros (€ 161.500)** al préstamo originario y ampliado en fecha 3 de Abril de 2.009, y **DOS MIL QUINIENTOS EUROS (€ 2.500)**, corresponden al capital ampliado en el día de otorgamiento de la escritura que se inscribe. **2)** Responsabilidad por intereses ordinarios: **2 anualidades** a un tipo del **3,75%** por el préstamo originario y ampliado y por la cantidad ampliada en el día de otorgamiento de la escritura que se inscribe. **3)** Responsabilidad por intereses de demora: **3 anualidades** a un tipo del **9,75%** por el préstamo originario y ampliado y por la cantidad ampliada en el día de otorgamiento de la escritura que se inscribe. **4)** Responsabilidad por costas y gastos: **VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS (€ 27.880). 5)** Valor a efectos de subasta: **CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS Y DIECISÉIS CÉNTIMOS (€ 169.885,16). OCTAVA.** En todo lo demás, las partes se remiten a lo pactado en la Escritura de Préstamo Hipotecario, cuya validez reiteran salvo aquello modificado por la presente y sin que las modificaciones acordadas entre las partes impliquen novación extintiva alguna sino simplemente modificativa, lo que hacen constar las partes a los



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

efectos previstos en el artículo 1.204 del Código Civil. La Escritura de Préstamo Hipotecario conservara toda su fuerza y vigor así como las acciones y derechos que se deriven de la misma a favor de Bankia mientras esta no haya obtenido entero y cumplido pago del principal intereses, comisiones, gastos, costas y demás conceptos que resulten del cumplimiento de dicha Escritura y de la presente de Novación. ***En su virtud inscribo a favor de BANKIA, S.A.U.*** su derecho de ampliación y novación modificativa de hipoteca sobre esta finca. Así resulta de la **escritura** autorizada por el Notario de SEVILLA, DON ILDEFONSO PALACIOS RAFOSO, el cinco de Julio del año dos mil doce, protocolo número 942/2.012, que ha sido presentada a las trece horas y cincuenta y tres minutos del día cinco de Julio del año dos mil doce, según el asiento 847 del diario 99. Autoliquidado el Impuesto y archivada la carta de pago. Sevilla a treinta de Agosto del año dos mil doce.

El tenor literal de la inscripción 12ª es el siguiente: **URBANA: DIECIOCHO:** Vivienda letra B de la planta cuarta alta del bloque de viviendas número 398 sito en Sevilla, al sitio de las casillas de San Jerónimo, hoy calle Charolistas número cuatro. Se compone de vestíbulo, comedor-estar con terraza, tres dormitorios cuarto de baño, cocina y terraza-lavadero. **Tiene una superficie construida de setenta y siete metros, diecinueve decímetros cuadrados.** Linda, mirándolo desde su puerta de entrada, por la derecha, con piso letra C de igual planta; izquierda, calle Alfareros; y fondo, calle Campaneros. Su cuota de participación es de cinco enteros por ciento. **REFERENCIA CATASTRAL:** 8059202TG3485N0018BW. **CARGAS:** las que se indican en la incripción 11ª, la modificación de hipoteca operada por la misma y la afección a su margen. Don ISMAEL DOMINGUEZ JIMENEZ es dueño de esta finca, que manifiesta constituye su domicilio habitual, según la inscripción 7ª, y es prestatario de la hipoteca que grava a esta finca por la inscripción 8ª modfiicada por la 10ª y por la 11ª. **BANKIA, S.A.U.**, con las mismas circunstancias que en la inscripción 11ª interviene representada por la entidad "OFICINA GESTION DE FIRMAS, S.L." con domicilio social en Madrid, calle Nuñez de Balboa 108, con C.I.F. número B-82802075, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 14155, folio 61, hoja número M-232743, inscripción 1ª, en virtud del poder a su favor confirido mediante escritura de fecha ocho de noviembre de dos mil once, otorgada ante el Notario de Madrid, Don Juan Alvarez-Sala Walther, bajo el número 1731 de protocolo y que causó la inscripción 183ª en la hoja abierta de dicha sociedad en el Registro Mercantil de su provincia. A su vez la entidad "OFICINA GESTION DE FIRMAS, S.L." interviene representada por DON SANTOS CUESTA LOPEZ, mayor de edad, domiciliado a estos efectos en la entidad que representa, con N.I.F. número 44.379.940-Z, en virtud de escritura de apoderamiento, de fecha treinta de noviembre de dos mil once, ante el Notario de Madrid, Don Francisco Marcos Díaz, bajo el número 4557 de protocolo y que causó la inscripción 45ª en la hoja abierta de dicha sociedad en el Registro Mercantil de su Provincia. Dichos poderes se reseñan en la escritura que causa este asiento y a juicio del notario autorizante de la misma, que los ha tenido a la vista, son suficientes para su otorgamiento. Las partes manifiestan que la finalidad de la operación ahora objeto de inscripción es la financiación de la adquisición de vivienda habitual. **Ambas partes acuerdan la modificación del préstamo hipotecario mencionado de acuerdo con las siguientes ESTIPULACIONES: - PRIMERA. Acuerdo novatorio: -** Con efectos a contar desde la firma de la presente escritura, el préstamo hipotecario identificado en la Exposición es objeto de novación con efectos meramente modificativos, por el deudor prestatario y Bankia, en los términos que más adelante se expresarán. A los efectos legales oportunos, las partes manifiestan que la finalidad de la operación que es objeto de la escritura que se inscribe es la financiación de la adquisición de vivienda habitual por parte del cliente. - El cliente manifiesta que ha sido debidamente informado, prestando su conformidad, a cuantos apuntes de cargo y abono sean precisos efectuar en la cuenta asociada al préstamo, a los efectos de dar cobertura operativa a los términos de la presente escritura, sin que los citados apuntes desvirtúen ni modifiquen la presente operación. Todos los pagos y abonos correspondientes a esta operación se realizarán en la cuenta que el cliente tenga abierta en Bankia en cada momento. EL cliente reitera su compromiso de devolver el capital del préstamo pendiente de amortizar que previa la

regularización de las cuotas de amortización facturadas entre solicitud y firma del presente contrato asciende a CIENTO SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTE EUROS y a satisfacer los intereses y demás pagos legítimos y a cumplir todas las obligaciones establecidas en la presente escritura y en la escritura de préstamo hipotecario. **PRIMERA BIS.-Fecha de pago:** - El cliente elige como día para el pago de las cuotas de la presente operación, el día 28 del mes correspondiente al vencimiento de las cuotas periódicas de amortización o de interés, según corresponda. En consecuencia el cliente reembolsará a Bankia el préstamo mediante cuotas que vencerán con la periodicidad que corresponda conforme se pacta en el contrato computadas desde el primer día elegido por el cliente como fecha para pagos del préstamo a contar desde la fecha de firma de este contrato. - Los intereses devengados entre la fecha de formalización y el primer día 28, a contar desde la fecha de firma de este contrato, se liquidarán y satisfarán por el cliente en ese mismo día en un recibo único de intereses, al tipo de interés vigente según lo pactado en la escritura de préstamo hipotecario y en la presente escritura. - Como consecuencia de lo pactado en esta estipulación, todas las referencias en la escritura a la fecha de efectos, se entenderán referidas a la fecha de pago según ha quedado definida en esta estipulación. **SEGUNDA. Novación de otras condiciones:** De conformidad con la exposición las partes acuerdan la modificación de las siguientes condiciones financieras: 1. Novación modificativa de tipo de interés: Las partes proceden a modificar la estipulación de la escritura de préstamo hipotecario donde quedó pactado el tipo de interés aplicable, con efectos a partir de la fecha expresada anteriormente, en los siguientes términos: A partir de la fecha de efectos de la presente escritura la cantidad prestada devengará un interés nominal del **1,50%** anual que será fijo durante los doce primeros meses, contados desde la fecha expresada anteriormente. Una vez transcurrido el período indicado en el párrafo anterior de esta estipulación, el tipo de interés pactado, se determinará por períodos anuales. El tipo a aplicar en el correspondiente período de interés, será la "Referencia Interbancaria a un Año" o media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación de Banca Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación (EURIBOR), vigente en el momento de la revisión, redondeada, en caso necesario, al alza o a la baja, al más cercano múltiplo de cero de punto, incrementada en 0,9 puntos porcentuales, eliminado del tipo resultante el sexto decimal. - El referido tipo se publica oficialmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado. - La mención a que cualquiera de estos valores (truncamiento, redondeo o margen) es cero supone la no aplicación de los mismos a la hora de determinar el tipo de interés aplicable. En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico período de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España, vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto. - Si fuera legalmente obligatorio, Bankia comunicará al cliente la variación del tipo de interés en la forma que tengan acordada, a partir del día siguiente del vencimiento de cada periodo de tipo de interés. El nuevo tipo de interés se aplicará automáticamente con efectos del citado vencimiento una vez transcurrido el plazo de veinte días contados a partir de la fecha de dicha comunicación, sin que el cliente haya manifestado oposición alguna en contra. - El cliente, en caso de oposición, tendrá derecho dentro del citado plazo de veinte días, a la cancelación de la operación al tipo vigente anterior a la variación operada. Las partes contratantes dan su expresa conformidad y consentimiento a la modificación de las condiciones financieras pactadas en los párrafos anteriores. A efectos informativos, se hace constar que la TAE del préstamo hipotecario,



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

una vez pactada, según la presente estipulación, la modificación de las condiciones del tipo de interés, es del **1,42665%**. Dicha T.A.E. ha sido calculada conforme a la normativa vigente. De acuerdo con lo previsto en la citada normativa: - a) En el caso de operaciones a tipo de interés variable o que permitan la modificación de los elementos usados en la determinación de la TAE, y en la medida en que dichas variaciones no son cuantificables, dicha TAE tiene la consideración de TAEVariable y su cálculo se ha realizado considerando el valor de dichos elementos en el momento de la firma. Así mismo, se informa que en el caso de operaciones a tipo variable, la TAEVariable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían; por tanto, esta TAEVariable variará con las revisiones del tipo de interés. b) De existir comisión de disponibilidad, dicha comisión no se ha considerado en el cálculo de la TAE. A efectos del derecho real de hipoteca, hacen constar expresamente las partes, que el interés de esta operación no podrá superar, en perjuicio de terceros, el tipo máximo establecido en la escritura de préstamo hipotecario, aunque experimente variación por las causas señaladas en los párrafos anteriores. **2. Alteración del plazo pactado:** - Las partes también acuerda modificar la estipulación de la escritura de préstamo hipotecario donde quedó pactado el plazo de la operación. - En consecuencia, con alteración del plazo pactado en la escritura del préstamo hipotecario de la que trae causa la presente operación de novación, expresamente se pacta que la duración máxima de este préstamo, será de cuatrocientos ochenta meses a contar desde la fecha de efectos de la presente Escritura, realizando el CLIENTE la amortización del mismo en la forma que se pacta seguidamente. Los intereses devengados entre la fecha de firma de este contrato y la fecha de inicio de cómputo, calculados al tipo establecido en la cláusula de tipo de interés, se satisfarán por el cliente en la fecha de inicio de cómputo en un recibo único de intereses. Como consecuencia de la modificación anterior, para adaptar el contrato a los sistemas operativos de la entidad, las partes acuerdan que el sistema de amortización será el que se pacta a continuación. - El cálculo del importe total de los intereses devengados en cada período de liquidación se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula: Intereses = capital pendiente al principio de cada período, multiplicado por el tanto por uno de interés nominal anual dividido entre el número de pagos anuales. Si el cálculo de intereses se efectuase por días, los intereses devengados se calcularán de acuerdo con la siguiente fórmula: - Intereses = Capital pendiente al principio de cada período, multiplicado por el tanto por uno de interés nominal anual y por los días naturales del período, y dividido por 365 días. - Las cantidades a satisfacer por el cliente y, en su caso los fiadores, conforme a lo convenido en el presente contrato, se verán incrementadas por el importe de los impuestos y gastos que legal o contractualmente deban ser satisfechos por los mismos. - Con efectos a contar desde la fecha de efectos de la presente Escritura, el préstamo se amortizará mediante cuotas de amortización crecientes, con el fin de permitir y facilitar al cliente unas cuotas de amortización de menor importe en los primeros años de vida de la operación a partir de la fecha de efectos indicada. - Con carácter previo a este acto, el CLIENTE y Prestatario declara que ha sido debidamente informado por Bankia con anterioridad a la firma de la presente Escritura del alcance, características y peculiaridades de "esta fórmula" de cuotas de amortización crecientes y en concreto ha sido informado de lo siguiente: 1º) Que las cuotas de amortización iniciales varían en cada revisión anual en función de la razón de la progresión, por lo que en segunda y sucesivas anualidades pueden ser superiores a las del primer período anual. 2º) Que el cuadro de amortización que se facilita al cliente a la firma de esta Escritura contempla unas cuotas de amortización calculadas sobre la base que el tipo de interés no varíe y que para los casos de estar concertada la operación a tipo de interés variable, será necesario proceder al recálculo y confección del cuadro de amortización en cada anualidad en los términos que se pactan en el presente contrato. - 3º) Que el recálculo de cuotas en operaciones a tipo de interés variable se realizará conforme se pacta seguidamente, anualmente y en función del capital pendiente de amortizar en la fecha establecida para el recálculo de cuotas, conforme a las amortizaciones de capital en su caso producidas en el período anterior. - 4º) Que para el caso de que la operación fuera a

tipo de interés variable, si se produjera una evolución al alza en los tipos de interés, las cuotas a pagar se podrían llegar a destinar exclusivamente al pago de intereses e incluso, sin afectar a la responsabilidad hipotecaria pactada, el capital pendiente de amortizar podría llegar a aumentar, con el efecto consiguiente de que al final de la vida de la operación las cuotas de amortización podrían llegar a ser sensiblemente superiores, teniendo el cliente la opción de proceder a la amortización anticipada de la operación sin que se devengue la comisión por amortización anticipada pactada, siempre que no fuera posible alcanzar algún otro tipo de fórmula o acuerdo novatorio que deberá ser debidamente documentado con gastos a cargo del CLIENTE. - Teniendo en cuenta el conocimiento informado del CLIENTE y Prestatario del alcance de lo pactado, "se aplicará la fórmula de " cuotas de amortización creciente con arreglo a los siguientes pactos: - 1. Periodicidad en la determinación del tipo de interés: Al objeto de facilitar las operaciones de recálculo, se modifica igualmente la Cláusula de Tipo de Interés variable al objeto de establecer que la determinación del tipo de interés será por períodos anuales contados desde la fecha de efectos anteriormente pactada. 2. Recálculo de cuotas en cada aniversario a partir de la fecha de efectos: El préstamo se reembolsará a Bankia mediante el pago, por **meses vencidos**, de **cuatrocientas ochenta** cuotas comprensivas de capital e intereses, computándose los **meses** a partir de la fecha de la Escritura. Dichas cuotas serán crecientes en una progresión del **UNO ENTEROS POR CIENTO anual**, siendo dichas cuotas comprensivas de capital e intereses. La primera cuota de amortización de capital e intereses a partir de la fecha de efectos antes expresada y calculado con arreglo a lo previsto en la presente escritura de novación es de **259,09 euros.** - Las cuotas a pagar se revisarán en los sucesivos periodos de tipos de interés, en función de la actualización del tipo de interés para el periodo de que se trate, de acuerdo con lo pactado en esta escritura de novación. En caso de que en cualquiera de los meses de vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá como fecha de vencimiento el último día del mes, sin que ello suponga modificación alguna de las fechas posteriores de vencimiento. Los pagos deberán domiciliarse en cuenta abierta en una oficina de Bankia que designe el deudor. - A efectos informativos de los criterios utilizados para el cálculo de la cuota, de conformidad con la legislación vigente, la fórmula matemática, para calcular la cuota de amortización de capital e intereses, es la que se indica en la escritura. - **3. Otras condiciones financieras del préstamo:** - Las partes proceden a actualizar las comisiones aplicables a la presente operación de préstamo: **- a. Comisión reclamación posiciones deudoras: -** Bankia podrá percibir del cliente o, en su caso, del/de los fiador/es, una comisión de **35 Euros** para compensar los gastos de gestión de impagados que se reclamen. Esta comisión se devengará en cada cuenta o contrato y por cada posición deudora vencida, originada por cualquier tipo de asiento, ejecución de garantía, amortizaciones, cuotas, intereses, comisiones o cualquier otro asiento. - Esta comisión se devengará en el momento de reclamarse el pago al deudor y se aplicará una sola vez, aunque la posición deudora se prolongue más de un período de liquidación. **b. Comisión Modificación Condiciones:** En concepto de modificación de condiciones se devengará a favor de Bankia las siguientes comisiones, según el tipo de modificación, que se liquidarán por Bankia al cliente en el momento que tenga lugar la modificación: - - Modificación de tipo de interés, índice de referencia, diferencial sobre índice, sistema o periodicidad de revisión, plazo, periodicidad de pago y sistema de amortización: **0,5 %** del capital pendiente de amortizar. - - Novación sujeta a la Ley 2/94 que tenga por objeto únicamente la ampliación de plazo: **0,1%** del capital pendiente de amortizar. - - Modificación de garantías: **0,5 %** del capital pendiente de amortizar. **-** - Modificación de comisiones de amortización anticipada: **0,5 %** del capital pendiente de amortizar. **c. Comisión Amortización anticipada/ Desistimiento:** El cliente o deudor podrá hacer, en cualquier momento y sin limitación de cuantía, pagos anticipados a cuenta del total capital prestado que producirán, a su elección, el efecto de reducir la cuota de amortización pactada o la reducción del plazo de amortización. Si no



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

optase expresamente en el momento del pago anticipado, este se aplicará a reducir el plazo de amortización. Los pagos anticipados producirán el efecto de descargo de intereses. Igualmente, el cliente podrá proceder a la amortización anticipada total de la operación. - Cualquier pago anticipado del capital del préstamo, llevará aparejado para el cliente el pago de las siguientes comisiones por reembolso o cancelación anticipado, calculadas sobre el importe reembolsado: 1) Reembolso anticipado superior al 25% del capital pendiente en cada momento o reembolso total del préstamo: - a) Si el préstamo es a tipo fijo o se encuentra en período de interés a tipo fijo: **0,00%**. - b) Si el préstamo es a tipo variable o se encuentra en período de interés a tipo variable: **0,5 %**. - 2) Reembolso anticipado igual o inferior al 25% del capital pendiente en cada momento: a) Si el préstamo es a tipo fijo o se encuentra en período de interés a tipo fijo: **0,00 %**. b) Si el préstamo es a tipo variable o se encuentra en período de interés a tipo variable: **0,5 %**. - Las anteriores comisiones se cobrarán tanto en caso de cancelación anticipada voluntaria, como en el supuesto de cancelación por subrogación de otra entidad en la posición acreedora de Bankia. - En el supuesto de que en la presente operación concurran las circunstancias previstas en el artículo 7 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, en lugar de comisión por amortización anticipada, se percibirá por Bankia en las cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales que se produzcan, en concepto de compensación por desistimiento, una cantidad equivalente a la pactada anteriormente para la comisión por amortización anticipada, que no podrá ser superior a: - - Un **0,50%** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo. - Un **0,25%** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado anteriormente. **4. Tipo de demora:** - En caso de demora, satisfará el cliente o deudor un interés nominal superior en **6 puntos porcentuales** al tipo vigente en el momento del pago, sobre las cantidades adeudadas por todos los conceptos, calculándose mediante la misma fórmula prevista para los intereses ordinarios. Se entenderá constituido en mora el cliente o deudor por el mero hecho de dejar desatendido uno cualquiera de los pagos a que esté obligado, sin necesidad de aviso previo ni requerimiento especial alguno. - No obstante en el caso que la finalidad de la presente operación fuera la adquisición de vivienda habitual, y la hipoteca recaiga sobre la misma vivienda, los intereses de demora no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. 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. - A los efectos de lo pactado en el art. 114 de la Ley Hipotecaria expresamente se hace constar que la finca hipotecada constituye la vivienda habitual del cliente. TERCERA. Estipulación Adicional Adaptación Ley 1/13: - Expresamente las partes acuerdan que resultarán de aplicación a la presente operación de préstamo cuanto establece la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, además de cuanto ya ha quedado pactado en otras Estipulaciones de la presente escritura, en particular: - - **VENCIMIENTO ANTICIPADO:** Las partes convienen expresamente que será causa de resolución y vencimiento total de la presente operación, pudiendo reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses y demás conceptos que procedan, en caso de falta de pago de, al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un numero de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses. Las partes solicitan la constancia de este pacto de manera expresa en el Registro de la Propiedad donde figura inscrita la finca hipotecada. - - **VENTA EXTRAJUDICIAL:** Expresamente pactan las partes que, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan a Bankia para la reclamación de la deuda y ejecución del bien hipotecado, se pueda proceder, además, a la venta extrajudicial de la finca hipotecada. Dicho procedimiento extrajudicial sólo podrá ser ejercitado en caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada. Así mismo, se pacta expresamente por las partes que el nacimiento de la obligación u obligaciones garantizadas se hará constar en el

Registro previamente a la ejecución a través de la nota marginal prevista en el art.143 LH u otro procedimiento adecuado. La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. - En todo caso, tasan las partes la finca hipotecada a efectos de dicha venta extrajudicial, como precio para que, en su caso, sirva como tipo en subasta, en la misma cantidad que consta en el préstamo que se nova y en la cláusula relativa al ejercicio de la acción directa. - A efectos de la práctica de requerimientos y notificaciones, señala la parte deudora el correspondiente a la finca hipotecada. - A efectos de la venta extrajudicial a que se refiere esta estipulación, el cliente o, en su caso, el Hipotecante, designa como mandatario para que le represente, en su día, en la venta de la finca, a Bankia, en la persona de cualquiera de sus apoderados facultados por ella para otorgar escrituras de compraventa. - Todos los gastos de cualquier clase o naturaleza que se originen por dicha venta, serán de cuenta y cargo del cliente, incluidos en tal concepto honorarios y derechos de Notarios, Letrados y Procuradores intervinientes. - **Vivienda Habitual** Expresamente se hace constar que la finca hipotecada constituye la vivienda habitual de alguna de las personas que intervienen en la presente escritura de préstamo hipotecario. - La venta extrajudicial se sujetará a lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que igualmente hayan de cumplirse las disposiciones que establezca el Reglamento Hipotecario en relación a dicha venta extrajudicial de la finca hipotecada. - - **TIPO DE DEMORA:** En el caso que la finalidad de la presente operación fuera la adquisición de vivienda habitual, y la hipoteca recaiga sobre la misma vivienda, los intereses de demora no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. 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. - **CUARTA.** El cliente y, en su caso, su/s fiador/ es, expresamente asume/n y se obliga/n a pagar los gastos, suplidos y tributos de toda clase derivados del presente contrato, tanto los que se hayan originado como los que se originen en el futuro o que se encuentren pendientes de pago y, en particular: gastos de correo; gastos de tasación del inmueble; gastos por la intervención de los Notarios en la instrumentación y desarrollo de los pactos previstos en el mismo, incluyendo la primera copia con carácter ejecutivo para la entidad acreedora, los derivados de la modificación, subsanación, aclaración y cancelación de esta escritura, los honorarios del Registrador para su inscripción de la presente escritura y de las de modificación, subsanación o cancelación, así como el coste de los documentos de fedatario público necesarios para la ejecución judicial de la deuda. Tales gastos e impuestos serán liquidados y satisfechos por el cliente tan pronto como se devenguen. - **OCTAVA.** En todo lo demás, las partes se remiten a lo pactado en la escritura de préstamo hipotecario, cuya validez reiteran salvo aquello modificado por la presente y sin que las modificaciones acordadas entre las partes impliquen novación extintiva alguna sino simplemente modificativa, lo que hacen constar las partes a los efectos previstos en el artículo 1.204 del Código Civil. - La escritura de préstamo hipotecario conservara toda su fuerza y vigor así como las acciones y derechos que se deriven de la misma a favor de Bankia mientras esta no haya obtenido entero y cumplido pago del principal intereses, comisiones, gastos, costas y demás conceptos que resulten del cumplimiento de dicha escritura y de la presente de Novación. ***En su virtud inscribo a favor de BANKIA, S.A.U. su derecho de novación modificativa de hipoteca sobre esta finca, con el convenio de vencimiento anticipado antes reseñado y previsto en el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*** Así resulta de la escritura autorizada por el Notario de SEVILLA, DON BARTOLOMÉ MARTÍN VÁZQUEZ, el diecisiete de Julio del año dos mil catorce, protocolo número 2313/2.014, que ha sido presentada a las catorce horas y treinta y un minutos del día diecisiete de Julio del año dos mil catorce, según el asiento 1005 del diario 102. Autoliquidado el Impuesto y archivada la carta de pago. Sevilla a uno de septiembre del año dos mil catorce



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

- Gravada con la Hipoteca de la inscripción 13ª constituida a favor de la entidad BANKIA, S.A.U de fecha 01 de septiembre de 2014, **en virtud de escritura otorgada en** SEVILLA, el día 17 de julio de 2014, ante el notario Don BARTOLOMÉ MARTÍN VÁZQUEZ, **número de protocolo** 2314, según la cual: Queda respondiendo de la suma de **65.000 Euros** de principal, de **18 mensualidades** de intereses remuneratorios al tipo **0%**, salvo modificación pactada de acuerdo con los términos del contrato, de **24 mensualidades** de intereses moratorios al tipo de lo que resulta establecido para su cálculo en la estipulación correspondiente de esta escritura, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite máximo del ***13%*** establecido a electos hipotecarios y de la cantidad de **9.750 Euros** que se estipulan para costas. - En todo caso en el supuesto de ejecución si la finca hipotecada siguiera manteniendo el carácter de vivienda habitual las costas no podrá superar el 5% de la cantidad que se reclame. No obstante lo anterior y para el caso que el contrato de préstamo fuera para adquisición de vivienda habitual, el límite máximo frente a terceros en el caso de intereses moratorios no podrá ser superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en cada momento. A efectos de la ejecución hipotecaria las partes intervinientes tasan la finca hipotecada, como precio de la misma a fin de que sirva de tipo en la subasta, en la cantidad de **50.173,50 Euros**. El plazo de amortización es de 480 meses desde el otorgamiento.

- Un embargo a favor de la HACIENDA PUBLICA, dimanante de procedimiento administrativo de apremio que se instruye en la Unidad de Recaudación de Plaza Ministro Indalecio Prieto, 1, de Sevilla, de la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Andalucía de la Agencia Tributaria, en reclamación de CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS de principal, por los conceptos que constan en el mandamiento, y SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS de intereses; lo que totaliza un importe a embargar de CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS, declarado en DILIGENCIA DE EMBARGO número 412423771002X/, de fecha veintidós de febrero de dos mil veinticuatro, según MANDAMIENTO firmado electrónicamente el día cuatro de abril del año dos mil veinticuatro por Doña María Aguila Mediano Rambla, Técnico de Hacienda de dicha Unidad de Recaudación, que causó la anotación letra A de fecha dos de Julio de dos mil veinticuatro.

Al margen de dicha anotación consta haberse expedido con su misma fecha, certificado de cargas de la finca para surtir efectos en el procedimiento a que la misma anotación se refiere.

**CUARTO:** Que respecto de la finca de que se certifica no aparecen inscritas ni anotadas limitaciones, ni presentados documentos de clase alguna.

**QUINTO:** Habida cuenta de la existencia de titulares de derechos que figuran en esta Certificación de Cargas y que aparecen en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, **en el día de hoy se extienden las oportunas comunicaciones previstas en los artículos 659 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, desconociéndose en este momento el resultado de las mismas.**

Todo lo dicho se encuentra conforme con los asientos relacionados a los que me remito, y no existiendo ningún otro vigente, ni en los Libros de Inscripciones ni en el Diario que

contradiga lo expuesto, expido la presente, que firmo, sello y rubrico. **Sevilla el día de la fecha que consta en el código de verificación de la firma electrónica, antes de la apertura del Diario.-**

**OBSERVACIONES:**

**Se hace constar que en el momento de la adjudicación será necesario acreditar la transmisión del derecho real de hipoteca a favor de CAIXABANK SA conforme a los artículos 9 y 20 de la LH, 51 RH y 683 y ss LEC.**

Esta certificación se expide en formato papel de conformidad con lo previsto en la Circular 2/2015 de la Secretaría General de la Administración de Justicia -Ministerio de Justicia-, dirigida a los letrados de la Administración de Justicia, relativa a las decisiones adoptadas por dicho Ministerio en relación con el denominado "periodo transitorio", hasta que las certificaciones de dominio y cargas sean recibidas en formato electrónico, remitidas al Registro por vía telemática del Punto Neutro Judicial, y de acuerdo con el párrafo primero del apartado quinto de dicha Circular, según el cual, "las certificaciones de dominio y cargas de las que se disponga un formato papel, deberán ser digitalizadas por la oficina judicial... para poder proceder a la publicación de la subasta electrónica".

**ADVERTENCIAS**

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

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

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

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

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

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

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



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

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

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

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

**CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN**

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

---

**Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARGARITA MARÍA BALLARÍN GUTIÉRREZ registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA 5 a día dieciocho de septiembre del dos mil veinticuatro.**

**(*) C.S.V. : 241029122A5D1383**

**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.).**