

Comunicación de la realización de la Inscripción

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANCHA REAL

N° Entrada: 1218

N° Juicio: 1314/2020

Inscrito el documento arriba referenciado mediante la inscripción 5^a de la finca en él contenida.



C.S.V. : 223009238966E62D



AURORA MARIA BARRANCO AGUAYO, REGISTRADORA TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANCHA REAL, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, CERTIFICO que:

INCIDENCIAS MAS RELEVANTES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL: PRESENTADO 21/03/2025

Que en el día de hoy se ha expedido la siguiente CERTIFICACIÓN para el despacho del Asiento 490/2025 -



HONORARIOS DEVENGADOS

Ley 9/89 y R.D. 1427/89

Base: DECLARADA.

Nº Arancel: 1 - 2 - 3 - 4.

IMPORTE: Desarrollo en minuta adjunta.

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.



AURORA MARIA BARRANCO AGUAYO, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE LA VILLA DE MANCHA REAL Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE JAÉN. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA, CEUTA Y MELILLA.

CERTIFICO: Que visto lo solicitado en el Mandamiento que fue presentado TELEMÁTICAMENTE en este Registro, causando Asiento N°: 490, Diario: 2025, y acomodándome a los términos en que está concebido, he examinado en todo lo necesario los Libros del Archivo del Registro de la Propiedad de Mancha Real de mi cargo y de ellos resulta:

Primero.- Que a favor de Don Manuel López Selas, con DNI n° 77.322.955-Z, en estado de soltero, resulta inscrita en este Registro la finca siguiente:

CRU: 23009000331719. **RÚSTICA:** LOTE NÚMERO NOVENTA Y SEIS, constituido por las siguientes fincas, procedentes del Cortijo de Torralba, término de Torrequebradilla, hoy Villatorres -Jaén-: **PRIMERA.** VIVIENDA número cuarenta y seis, en la calle G, con una superficie de ochenta y dos metros veintiocho decímetros y treinta centímetros cuadrados. La vivienda tiene dos plantas y cada una de ellas una superficie de treinta y seis metros y trece decímetros cuadrados. Linda: por su derecha, con la vivienda número cuarenta y siete; por la izquierda, vivienda número cuarenta y cinco; y por el fondo con la calle de servicio. **TERCERA.** PARCELA de cuarenta y nueve áreas, que linda: Norte, acequia IV-B8; Este, parcelas número noventa y cuatro y noventa y cinco; Sur, Desagüe IV-17; y Oeste, parcela número noventa y siete. NO ESTÁ COORDINADA GRÁFICAMENTE CON EL CATASTRO, de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria. **Referencia catastral:** NO CONSTA.

TÍTULO: Don Manuel López Selas, con DNI n° 77.322.955-Z, adquirió esta finca, por compra a Doña Dolores Varela Ortiz, mediante escritura de compraventa autorizada en Jaén, el día veintisiete de noviembre de dos mil ocho, ante la Notario Doña Matilde de Loma-Ossorio Rubio, n° 1691 de protocolo.

Inscrita al folio 91 del Libro 20 de Torrequebradilla, Tomo 1213, **finca 1040, inscripción 3ª**, de dominio, de fecha cinco de Enero de dos mil nueve.

Segundo.- Que la finca anteriormente descrita APARECE GRAVADA CON LAS SIGUIENTES CARGAS:

HIPOTECA objeto de la inscripción 4ª de la finca 1040 de Torrequebradilla, obrante al folio 91 del Libro 90 Tomo 1213 del Archivo, que copiada literalmente dice así:

"4ª **HIPOTECA.** **RÚSTICA:** Lote número noventa y seis, descrita en la anterior inscripción 3ª, a la que me remito por ser conforme. **VALOR A EFECTOS DE SUBASTA:** SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CATORCE EUROS CON SETENTA Y SEIS CENTIMOS. **CARGAS:** Afecta al pago del impuesto según nota al margen de las inscripciones 2ª y 3ª. Libre de arrendamientos. Don Manuel López Selas, empleado, mayor de edad, soltero, vecino de Jaén, con domicilio en Urbanización Vega de la Reina, carril 7, Apartado de correos 255, con D.N.I. número 77.322.955-Z, es dueño de esta finca a título de compra, según la inscripción 3ª; y ahora **constituye HIPOTECA UNILATERAL sobre esta finca, a favor de la Entidad "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA"**, con C.I.F. A-48265169. Este préstamo se ha celebrado bajo las siguientes **CLAÚSULAS:** **I.- CLAÚSULAS FINANCIERAS. 1ª.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO.-** Don Manuel López Selas, en lo sucesivo "la PARTE PRESTATARIA" o "el DEUDOR", reconoce haber recibido de la Entidad "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA", en lo sucesivo "el BANCO" o "el ACREEDOR", a su satisfacción, un préstamo de CINCUENTA Y UN MIL VEINTICUATRO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS de CAPITAL, mediante abono en la cuenta corriente a nombre del titular abierta en el BANCO, reconociéndose deudora del mismo y obligándose a devolverlo y a satisfacer intereses sobre las cantidades pendientes de devolución, con garantía de la hipoteca que en este acto consiente, todo ello en el modo y condiciones y con las demás obligaciones que se asumen en el título que se inscribe. **2ª.- DURACIÓN. VENCIMIENTOS. REEMBOLSO ANTICIPADO.- 2.1. Duración.** El préstamo se ha pactado por un PLAZO máximo de CUATROCIENTOS OCHENTA MESES, contados a partir del día treinta de noviembre de dos mil ocho, más el periodo -denominado "periodo de ajuste"- integrado por los días comprendidos desde la fecha de formalización de la escritura de préstamo hipotecario y el día antes citado, ambos inclusive. **2.2. Vencimientos. 2.2.1. Vencimientos en el periodo de ajuste.** El día señalado en el apartado anterior como inicio del



cómputo del plazo vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios correspondientes a este período, que se devengarán al mismo tipo de interés que el que se establezca para el "período inicial". **2.2.2. Vencimientos en período de amortización.-** El día equivalente al anteriormente señalado como inicio del cómputo del plazo de cada uno de los meses comprendidos dentro del período de amortización vencerán y serán exigibles conjuntamente los intereses ordinarios devengados y una fracción del capital. **2.2.2.1. Amortización con cuota final.-** Mientras no se haya producido la elección por la parte prestataria por el sistema de amortización en la forma que se establece en el apartado siguiente, denominado "amortización con sistema francés", el préstamo se amortizará gradualmente mediante reembolso del principal en **CUATROCIENTAS OCHENTA** cuotas mensuales "**cuotas ordinarias**" comprensivas de capital e intereses, de acuerdo a la fórmula se recoge en el anexo I de esta escritura, y una última cuota "**cuota final**" que comprenderá igualmente a capital e intereses. En cada uno de los sucesivos "períodos de interés", las cuotas ordinarias se recalcularán considerando el tipo de interés que resulte aplicable al plazo restante al inicio del período. Ello no obstante, la parte prestataria podrá optar, en una o varias veces, por la modificación, ampliándolo o reduciéndolo, del número de cuotas mensuales de amortización del préstamo, sin que en ningún caso pueda llegar a excederse del plazo máximo de duración pactado y con arreglo a las demás condiciones que más adelante se establecen. En este mismo acto, y en ejercicio de esta facultad, la parte prestataria fija inicialmente el número de cuotas mensuales en **CUATROCIENTAS OCHENTA**, equivalente a **CUARENTA** años. En consecuencia, las cuotas MENSUALES, conforme al plazo fijado y mientras el "tipo de interés vigente" sea el pactado para el "período inicial" en la cláusula 3ª, serán de **DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y CINCO CENTIMOS**. La cuota final será de **CATORCE MIL CUATROCIENTOS EUROS**. La fecha de pago de la primera cuota será el día **el día treinta y uno de diciembre de dos mil ocho**, y el pago de la última cuota será el día **treinta de noviembre de dos mil cuarenta y ocho**. A los efectos del cómputo de los vencimientos si uno de estos fuese inhábil o no tuviera equivalente, el vencimiento se entenderá producido el inmediato día hábil anterior. El defecto de duración que pudiera producirse en un período, como consecuencia de lo anterior, se añadirá en el inmediato siguiente. Una vez transcurridos los **SEIS** primeros meses de la duración del préstamo, la parte prestataria podrá solicitar al Banco la modificación del importe de la última cuota o "cuota final", indicando expresamente en dicha solicitud el importe que corresponderá a la "cuota final", la cual, comprensiva de capital e intereses, no podrá en ningún caso exceder de una cantidad equivalente al **TREINTA POR CIENTO**, ni ser inferior al **DIEZ POR CIENTO**, del capital pendiente a la fecha de la solicitud. En la fecha de solicitud de la nueva "cuota final", el capital pendiente de amortizar no será superior al precio fijado en la escritura que ahora se registra para que sirva de tipo en la subasta. La repetida solicitud de nueva "cuota final" deberá ir firmada por todos los prestatarios y, en su caso, por todos los fiadores, éstos últimos a los efectos de prestar su consentimiento a la aplicación de lo solicitado. Todas las firmas deberán estar legitimadas notarialmente. El Banco tiene la facultad de aceptar o rechazar libremente la solicitud de modificación del importe de dicha "cuota final"-, por lo que en supuesto de no aceptar la solicitud, el importe de la "cuota final" será el que ya viniera aplicándose al préstamo en el momento de la solicitud. En el supuesto de aceptar el Banco la solicitud de nueva "cuota final", el correspondiente recálculo de las "cuotas ordinarias" comenzará a aplicarse a partir del primer "período de interés" que se inicie con posterioridad a la solicitud, la cual deberá presentarse con una antelación mínima de treinta días al comienzo del nuevo período de interés. **2.2.2.2. Amortización con sistema francés.** Una vez transcurridos los **SEIS** primeros meses de la duración del préstamo, la parte prestataria podrá solicitar al Banco la aplicación al préstamo de la "amortización con sistema francés", con las siguientes condiciones:- Que la solicitud de aplicación de "amortización con sistema francés", esté firmada por todos los prestatarios y, en su caso, por todos los fiadores, éstos últimos a los efectos de prestar su consentimiento a la aplicación de lo solicitado. Todas las firmas deberán estar legitimadas notarialmente.- La solicitud deberá presentarse con una antelación mínima de 30 días al comienzo del nuevo "período de interés" en el que se pretende resulte de aplicación la forma de amortización solicitada. El Banco tiene la facultad de aceptar o rechazar libremente la



antedicha solicitud, por lo que en supuesto de no aceptar la aplicación de "amortización con sistema francés", el préstamo continuará amortizándose de acuerdo al sistema de "amortización con cuota final" establecido en el apartado anterior. En el supuesto de aceptar el Banco la solicitud de "amortización con sistema francés", la forma de amortización solicitada comenzará a aplicarse a partir del primer "período de interés" que se inicie con posterioridad a la solicitud. En estos casos, el préstamo se amortizará gradualmente mediante reembolso del principal en cuotas mensuales calculadas de acuerdo con el sistema francés de amortización, cuya fórmula se recoge en el anexo I de la escritura que ahora se registra. En cada uno de los sucesivos "períodos de interés", las cuotas se recalcularán considerando el tipo de interés que resulte aplicable y el plazo restante al inicio del período, conforme a la fórmula antes indicada.

2.2.3. Vencimientos no periódicos. Además, siempre que, conforme a lo previsto en esta escritura o a lo acordado por las partes, se produzca un reembolso de capital anticipado, vencerán los intereses, los cuales en estos casos se devengarán por días, a contar desde el último vencimiento periódico producido, sobre el capital que se amortiza.

2.2.4. Modificación del número de cuotas. Una vez transcurrido el "período inicial" y el primer "período variable", y en cuantas ocasiones lo considere oportuno, la parte prestataria, siempre que se encuentre al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y que no tenga débitos vencidos pendientes de pago al BANCO por razón de otras operaciones, podrá ampliar o reducir el número de cuotas mensuales restantes de amortización, con arreglo a las siguientes condiciones: **a)** Que dé aviso por escrito al Banco con quince días de antelación a la fecha de la primera cuota del nuevo "período de interés" en el que haya que aplicar el nuevo número de cuotas de amortización y el consecuente cálculo de las cuotas resultantes, indicando la nueva fecha de pago de la última cuota del préstamo. **b)** Que la ampliación o reducción solicitada no sea superior a sesenta mensualidades ni inferior a doce, debiendo además ser múltiplo de doce. **c)** Que en ningún caso la fecha de vencimiento de la última cuota tras la ampliación del plazo de duración solicitada sea posterior al día **treinta de noviembre de dos mil cuarenta y ocho ni anterior al día treinta de noviembre de dos mil treinta y ocho.** **d)** Que el capital pendiente de amortizar a la fecha de la solicitud no sea superior al noventa por ciento del precio fijado en esta escritura para que sirva de tipo en la subasta. **e)** El nuevo plazo y, consiguientemente, el nuevo importe de la cuota, será de aplicación desde el primer día del mes en que se inicie el siguiente "período de interés". **f)** En la fecha de inicio de cada "período de interés" en que resulte de aplicación un nuevo plazo, el Banco tendrá derecho a exigir el cobro, cada vez, de la comisión sobre modificación de condiciones del préstamo establecida en la cláusula 4ª.

3. Si la parte prestataria no ejercitara expresamente la opción de modificación del plazo o, si haciéndolo, indicara una modificación que no reúna los requisitos y condiciones expuestos, se pacta expresamente que el préstamo se amortizará en el mismo plazo vigente en el "período de interés" anterior.

2.2.5. Aplazamiento de pago de cuotas. Igualmente, una vez transcurrido el "período inicial" y el primer "período variable", la parte prestataria, siempre que se encuentre al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y que no tenga débitos vencidos pendientes de pago al BANCO por razón de otras operaciones, podrá aplazar el pago de hasta dos cuotas en cada año natural y con un máximo de diez cuotas aplazadas durante toda la duración del préstamo, con arreglo a las condiciones que se establecen a continuación: **1.** Que dé aviso por escrito al Banco con al menos quince días de antelación a la fecha de vencimiento de la cuota mensual objeto de aplazamiento, indicando la fecha de la cuota cuyo pago se aplaza. **2.** Que hayan transcurrido al menos doce meses desde la fecha de vencimiento de la última cuota cuyo pago fue aplazado en un año natural anterior. **3.** Que el préstamo no haya presentado ninguna deuda vencida no pagada en sus fechas de vencimiento durante la anualidad inmediatamente anterior a la fecha de la cuota mensual cuyo pago vaya a ser aplazado. **4.** Que el capital pendiente de amortizar a la fecha de la solicitud no sea superior al noventa por ciento del precio fijado en esta escritura para que sirva de tipo en la subasta. **5.** El importe de la/s cuota/s aplazada/s se acumulará al capital pendiente al día siguiente del vencimiento de la/s cuota/s y como aumento de capital devengará intereses desde la citada fecha al tipo de interés vigente en el préstamo. **6.** En ningún caso podrá aplazarse el pago de cuota/s simultáneamente a la modificación del número de cuotas previsto en el



anterior apartado. **2.3. Amortización anticipada. 2.3.1. Condiciones generales.**

Compensación por desistimiento. La parte prestataria tendrá la facultad de amortizar anticipadamente la totalidad o parte del capital del préstamo con las siguientes condiciones: **a)** que dé aviso por escrito al Banco con un mes de antelación a la fecha de pago, indicando el importe de capital que desea reembolsar. **b)** que dicho importe no sea inferior a 300,51 euros. **c)** que abone también los débitos vencidos, que en su caso existieran, y los intereses que devengue el capital anticipadamente reembolsado hasta la fecha de pago. Estos intereses se calcularán por días al "tipo de interés vigente" en la citada fecha. En la fecha de pago, el Banco tendrá el derecho a percibir una compensación por desistimiento equivalente: **a)** al **cero coma cincuenta por ciento** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, o **b)** al **cero coma veinticinco por ciento** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado anteriormente. No obstante lo anterior, en el supuesto de amortización parcial anticipada contemplado en el siguiente apartado 2.3.3. A), el Banco no percibirá ninguna compensación por desistimiento. Con carácter excepcional, cuando las cantidades objeto de amortización anticipada parcial sean efectuadas por la actual parte prestataria, y no superen para cada año natural el **VEINTICINCO POR CIENTO** del capital pendiente de amortización al treinta y uno de Diciembre del año anterior, el Banco no exigirá el pago de compensación por desistimiento.

2.3.2. Condiciones cuando el préstamo se encuentre en amortización con sistema francés. La parte prestataria podrá, a su elección, obtenerla aplicación del importe a reembolsar bien a reducir el importe del capital pendiente de amortizar manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las cuotas mensuales posteriores se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial, bien a reducir el plazo de duración restante, por lo que disminuirán el número de vencimientos pendientes manteniéndose el importe de las cuotas mensuales.

2.3.3. Condiciones cuando el préstamo se encuentre en amortización con cuota final. **A)** Los importes a reembolsar se aplicarán a reducir el importe del capital pendiente de amortizar de la "cuota final", manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las "cuotas ordinarias" se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial. **B)** Cuando como consecuencia de la aplicación de los reembolsos conforme a lo establecido en el párrafo A) anterior, el importe de estos haya alcanzado el total importe de la "cuota final", la parte prestataria podrá obtener la aplicación del importe a reembolsar bien a reducir el importe del capital pendiente de amortizar manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las "cuotas ordinarias" posteriores se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial, bien a reducir el plazo de duración restante, por lo que disminuirán el número de vencimientos pendientes manteniéndose el importe de las cuotas ordinarias.

2.4. Compensación por riesgo de tipo de interés. En los supuestos de amortización o cancelación subrogatoria o no subrogatoria del préstamo, total o parcial, que se produzcan dentro de un período de interés que comprenda una duración superior a DOCE meses, el Banco tendrá el derecho a percibir una compensación por riesgo de tipo de interés equivalente al **cinco por ciento** del capital pendiente en el momento de la cancelación, siempre que dicha cancelación genere una pérdida de capital para el Banco. Se entiende por pérdida de capital por exposición al riesgo de tipo de interés la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado del préstamo. El valor de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado es el determinado a tales efectos por el Ministro de Economía y Hacienda, que en la actualidad es el tipo vigente de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública con vencimiento residual entre 2 y 6 años, regulado en la Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, de 5 de diciembre de 1989.

TERCERA INTERESES ORDINARIOS. PERIODOS DE INTERES.

3.1. Devengo y vencimiento. El deudor pagará intereses al Banco



"intereses ordinarios" sobre toda cantidad prestada pendiente de vencimiento. Esta obligación de pagar intereses vencerá en las fechas al efecto indicadas en la cláusula 2ª.

3.2.- Importe absoluto de intereses. En cada vencimiento del período de amortización, el importe absoluto de los intereses devengados desde el vencimiento anterior se calculará triplicando el capital pendiente durante el plazo que media entre ambos vencimientos por el tipo de interés nominal anual - expresado en tanto por unidad- y por la duración de dicho plazo, expresada en años.

3.3. Períodos de interés. Para determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses ordinarios, la duración del préstamo se entiende dividida en "períodos de interés" que son el "período de interés inicial", coincidente con los SEIS primeros meses de la duración del préstamo, y los sucesivos "períodos de interés variable", cada uno de los cuales comprenderá: a) SEIS meses, en caso de encontrarse el préstamo en la "Modalidad a Interés Variable". b) TREINTA Y SEIS meses, en el supuesto de encontrarse el préstamo en la "Modalidad a Interés constante". El "período inicial" comenzará el día señalado en la escritura que ahora se despacha como inicio del cómputo del plazo del préstamo, y el primero de los "periodos de interés" comenzará el día siguiente al de la finalización del citado "período inicial". Una vez transcurridos los SEIS primeros meses de la duración del préstamo, así como una vez en cada anualidad de la duración del préstamo, la parte prestataria podrá optar, para que tenga efecto en el período de interés inmediato siguiente, por una de las modalidades de tipo de interés antes expresadas: a) "Modalidad a Interés Constante" o b) "Modalidad a Interés Variable", en la forma y condiciones siguientes: - Que notifique por escrito al Banco, con 15 días de antelación a la fecha de inicio del nuevo período de interés en el que habrá de aplicarse la modalidad de tipo de interés, indicando expresamente la modalidad de tipo de interés elegida. En todo caso, la "modalidad a Interés variable" sólo será de aplicación para el "período variable" que se inicie el día equivalente al señalado como inicio del cómputo del plazo en esta escritura.- Que se encuentre al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y que no tenga débitos vencidos pendientes de pago al BANCO por razón de otras operaciones. Si la parte prestataria no ejercitara expresamente la opción de modalidad de tipo de interés, o si haciéndolo, indicara una modalidad que no reúna los requisitos y condiciones expuestos, se pacta expresamente que el préstamo se amortizará en la "modalidad a interés variable" en el periodo de interés inmediato siguiente. Esta misma "modalidad a interés variable" será de aplicación al préstamo que en su caso se encuentre en la "modalidad a interés constante" y finalice el correspondiente "período de interés constante" sin que se haya ejercitado la opción de modalidad de acuerdo con las anteriores condiciones.

3.4. Tipo nominal. Los intereses ordinarios se devengarán a razón del tipo nominal anual que se determina a continuación y en la cláusula 3ª bis. En cada uno de los períodos de interés definidos anteriormente, el valor de dicho tipo nominal se designa como "tipo de interés vigente" en el período, dentro del cual será invariable. Durante el "período de interés inicial" el " tipo de interés vigente" será el **SEIS COMA TRESCIENTOS CINCUENTA POR CIENTO** nominal anual. A este mismo tipo se devengarán los intereses durante el período de ajuste previsto en el apartado 2.2.1. La T.A.E. del préstamo figura como Anexo a la escritura que ahora se registra.

TERCERA BIS.- TIPO DE INTERÉS VARIABLE. ÍNDICE DE REFERENCIA. 3 bis.1. "Períodos de interés variable". Cálculo del "tipo de interés vigente". En cada "período de interés variable" el "tipo de interés vigente" será el tipo nominal, expresado en tasa porcentual anual, que se define a continuación y, en su defecto, el tipo nominal sustitutivo que también se define seguidamente, con indicación en ambos casos del índice de referencia y margen constante que se utilizan para la determinación del respectivo tipo nominal, sin efectuar en los índices de referencia ningún ajuste.

REGLAS E ÍNDICES DE REFERENCIA. (Los índices que a continuación se expresan están establecidos con carácter oficial en la Norma Sexta bis, número 3 de la Circular 8/90 del Banco de España, y se definen en el Anexo VIII de la misma a la que se remiten las partes. En todos los casos, se tomará el valor del último índice que en la fecha anterior más próxima a la fecha inicial del período haya sido publicado en el Boletín Oficial del Estado-.

1.A. índice de referencia principal si el préstamo se encuentra en la modalidad a "Interés variable". **ÍNDICE DE REFERENCIA PRINCIPAL: "REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO". "EURIBOR".** Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado



en UNO COMA QUINCE PUNTOS porcentuales. 1.B. índice de referencia principal si el préstamo se encuentra en la modalidad a "Interés constante". **ÍNDICE "CONJUNTO DE ENTIDADES"**. "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". Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en UNO COMA QUINCE PUNTOS porcentuales. **2. Índice de referencia sustitutivo** tanto si el préstamo se encuentra en la modalidad a "Interés variable" como en la modalidad a "Interés constante". **ÍNDICE DE REFERENCIA SUSTITUTIVO: ÍNDICE "BANCOS"**. "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, de bancos". Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en UNO COMA QUINCE PUNTOS porcentuales. **3. TIPO NOMINAL POR IMPOSIBILIDAD DE APLICACIÓN DE LOS ÍNDICES DE REFERENCIA ANTERIORES**. Si en los NOVENTA días naturales inmediatamente anteriores a la fecha inicial de cualquier período de interés, no hubiese sido publicado por el Banco de España, u Organismo que le hubiera sustituido el índice de referencia principal o hubiera sido publicado como inexistente o igual a cero, se utilizará el siguiente índice de referencia sustitutivo, y si tampoco se hubiese publicado éste en ese período de tiempo o su valor fuese igual a cero, el "tipo de interés vigente" en el nuevo periodo de interés será el mismo del período de interés anterior, cuya aplicación queda, por esta causa, prorrogada excepcionalmente. Si para el período de interés siguiente persiste la imposibilidad de conocer el valor de los índices de referencia previstos, sin perjuicio de la aplicación del mismo "tipo de interés vigente" en el período anterior, la parte prestataria podrá reembolsar anticipadamente la totalidad del préstamo, y el Banco tendrá la facultad de declarar el vencimiento anticipado del mismo, y siempre que el pago, en el primer supuesto, o la declaración del Banco, en el segundo supuesto, se realice en los dos primeros meses del nuevo período de interés. **3 bis.2. Modificaciones del "tipo de interés vigente"**. Al iniciarse cada período de interés, el tipo vigente quedará determinado, automáticamente, por aplicación de las reglas anteriores, sin necesidad de ningún acuerdo o declaración de las partes. No obstante, cuando el "tipo de interés vigente" para un período resulte distinto del aplicable en el período anterior, el Banco lo comunicará a la parte prestataria, antes de que concluya el primer mes del nuevo período. La comunicación de estas modificaciones del "tipo de interés vigente" podrá entenderse realizada con la publicación en el Boletín Oficial del Estado del índice de referencia aplicable. **3 bis.3. Límites a la variación del tipo de interés**. En todo caso, aunque el valor del índice de referencia que resulte de aplicación sea inferior al DOS COMA CINCUENTA POR CIENTO, éste valor, adicionado con los puntos porcentuales expresados anteriormente para cada supuesto, determinará el "tipo de interés vigente" en el "período de interés". El tipo aplicable al devengo de los intereses ordinarios no podrá ser, en ningún caso, superior al QUINCE POR CIENTO nominal anual. **CUARTA: COMISIONES:** Serán a cargo de la parte prestataria, además de la comisión por reembolso anticipado anteriormente pactada y de los gastos referidos en la cláusula siguiente, las siguientes comisiones: **4.1. Comisión de apertura**. Este préstamo devenga una comisión de apertura del uno por ciento sobre el capital total del préstamo, - con un mínimo de seiscientos euros que se liquida y se abona en este acto por la parte prestataria al Banco, mediante cargo que éste hace de su importe en la cuenta corriente abierta a nombre de aquélla. **4.2. Comisión por subrogación**. En cualquier transmisión del dominio de la finca hipotecada, la toma de razón por el Banco de la subrogación pactada entre transmitente y adquirente en la obligación personal, devengará en favor del Banco, en el momento en que se presente la correspondiente escritura, que tendrá a tales efectos el carácter de solicitud de ese servicio y a cargo del adquirente, la comisión por subrogación, que se liquidará sobre el capital no vencido del préstamo, al tipo del dos por ciento con un mínimo de seiscientos un euros con un céntimos. **4.3. Comisión sobre modificación de condiciones por alteración del número de cuotas**. En la fecha de inicio de cada "período de interés" en que resulte de aplicación, conforme a lo previsto en la cláusula 2.2.4, un nuevo plazo por la modificación del número de cuotas restantes, el Banco tendrá derecho a exigir el cobro, cada vez, de la comisión sobre modificación de condiciones del préstamo, por un importe de sesenta euros con diez céntimos. **4.4. Comisión por reclamación de posiciones deudoras vencidas**. La reclamación por el Banco a la parte prestataria



de débitos vencidos e impagados devengará una comisión por gestión de **treinta euros** por cada recibo impagado, que se hará efectiva por aquélla en el momento del pago de los débitos previamente reclamados, sin perjuicio de la repercusión a la parte prestataria de los gastos y costes originados por su incumplimiento, conforme a lo pactado en la cláusula siguiente. **QUINTA: GASTOS.** Son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la formalización, subsanación, modificación de este contrato, así como por la constitución, aceptación, conservación y cancelación de su garantía hipotecaria. Se entienden comprendidos los gastos de tasación del inmueble, los aranceles notariales y registrales, los gastos de tramitación de escrituras, los derivados de la conservación del inmueble hipotecado así como la prima y demás gastos del seguro de daños del mismo. También serán a cargo de la prestataria los tributos y gastos correspondientes a la formalización de otras garantías, incluso los afianzamientos personales prestados por terceros, que en el futuro acuerden en aseguramiento de las obligaciones que se deriven de este contrato. Cualquier servicio complementario que el Banco realice a solicitud de la parte prestataria será facturado a ésta con arreglo a las tarifas de comisiones y gastos vigentes en el momento de dicha solicitud, considerándose como servicio objeto de facturación los trabajos de preparación de antecedentes que deba realizar el Banco para el otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca. Igualmente, la parte prestataria queda obligada a satisfacer y resarcir al Banco cuantos daños, perjuicios, costas y gastos, procesales o de otra naturaleza, directos o indirectos, se originen al Banco por el incumplimiento del contrato o para el cobro del crédito, incluyendo los gastos y costes causados por las actuaciones del Banco cuyo objeto sea la reclamación de la deuda, como los resultantes de requerimientos de pago, notariales o por cualquier otro medio, así como los derivados por los procedimientos judiciales o extrajudiciales motivados por todo ello, incluidos los honorarios de Abogado y Procurador, aun cuando su intervención en tales procedimientos no fuere preceptiva. **SEXTA.- INTERESES DE DEMORA.** Las obligaciones dinerarias de la parte prestataria, dimanantes de este contrato, vencidas y no satisfechas, devengarán desde el día siguiente al de su vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de la facultad de vencimiento anticipado atribuida al Banco en escritura que se registra, un interés de demora del **VEINTE POR CIENTO** nominal anual, calculado y liquidable por meses naturales o fracción en su caso y siempre por períodos vencidos. Los intereses vencidos y no satisfechos devengarán y se liquidarán en igual forma nuevos intereses al tipo de interés moratorio aquí establecido. Las cantidades resultantes como intereses de demora se considerarán firmes en el momento en que se perciban, sin perjuicio del derecho del Banco a exigir los intereses moratorios devengados hasta cada momento. **SEXTA BIS.- VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO.-** No obstante el plazo pactado, el BANCO podrá declarar el vencimiento total anticipado del préstamo y exigir anticipadamente la devolución del capital con los intereses y gastos hasta el día de la completa solvencia, en los siguientes casos: **a)** Falta de pago en sus vencimientos de una parte cualquiera del capital del préstamo o de sus intereses. **b)** Impago de impuestos y contribuciones que sean preferentes a la hipoteca constituida. **c)** Cuando resulten cargas preferentes a la hipoteca que aquí se constituye distintas de las reseñadas en el apartado cargas de esta escritura. **d)** No destinar el importe del préstamo a la finalidad establecida en la cláusula 7ª. **e)** Cuando el prestatario incumpliere cualquier otra de las obligaciones contraídas por el Banco en virtud del presente contrato, que hayan sido de constancia registral. **II OTRAS CLAUSULAS: SÉPTIMA.- FINALIDAD DEL PRÉSTAMO.-** La parte prestataria deberá destinar el importe del préstamo, junto con los recursos propios que sean necesarios, a la adquisición onerosa de esta finca, para que constituya su residencia habitual. La parte prestataria declara que el bien hipotecado no está afecto a ninguna actividad profesional o empresarial y se obliga a no variar su actual destino sin la autorización expresa y comunicada por escrito del Banco. **DECIMO PRIMERA.- CONSERVACIÓN DE LA GARANTÍA.** Mientras no esté totalmente reembolsado el préstamo, la parte prestataria queda obligada: **A)** A conservar como diligencia debida la finca que se hipoteca en la presente escritura, haciendo en ella las obras y reparaciones necesarias para su conservación, a fin de que no disminuya su valor, comprometiéndose, además, a poner en conocimiento del BANCO, dentro del término de un mes, todos los menoscabos que sufra por cualquier causa o cuanto la haga



desmerecer de valor. **B) A tener asegurado el inmueble del riesgo de incendios y otros daños durante el presente contrato, al menos en las condiciones mínimas exigidas por la legislación vigente reguladora del mercado hipotecario. El Banco queda facultado para abonar igualmente las primas que se deban al asegurador y cargarlas en cuenta a la parte prestataria. C) A no celebrar, sin consentimiento del BANCO, contrato alguno de arriendo en que se anticipen rentas o se pacte una renta anual neta inferior al importe necesario para satisfacer las cuotas del préstamo que se devengarán durante un año natural ni, en caso de arrendamiento de vivienda, por plazo superior al mínimo legal de cinco años; en caso de arrendamiento para uso distinto del de vivienda el contrato deberá someterse al régimen del Código Civil. Igualmente queda obligada a acreditar a requerimiento del BANCO hallarse al corriente en el pago de toda clase de tributos, gastos de comunidad y primas de seguro que corresponda satisfacer por la finca hipotecada y de cualquier deuda por créditos que puedan resultar preferentes a esta hipoteca, quedando facultado el BANCO para satisfacer estos débitos a los acreedores correspondientes y para cargarlos en cuenta o reclamarlos a la parte prestataria. En todo caso, el Banco tendrá derecho a hacerlas inspecciones que juzgue convenientes en la finca hipotecada, al objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones que incumben a la parte prestataria.**

DUODÉCIMA.- SUBROGACION DE LOS ADQUIRENTES. Cuando los adquirentes de los bienes hipotecados queden subrogados en virtud de pacto con el transmitente en las obligaciones asumidas en esta escritura por su causante, no surtirá dicha subrogación efectos liberatorios para el transmitente frente al Banco hasta tanto éste no la consienta de forma expresa. En todo caso, será además necesario: - que se haya entregado previamente al Banco copia auténtica de la escritura de transmisión debidamente inscrita, o testimonio notarial de la misma comprensivo de la inscripción, en la cual se haya retenido del precio por el comprador la parte correspondiente al importe de la deuda hipotecaria, declarando el adquirente conocer y aceptar todas las obligaciones que para él resultan de la escritura de préstamo.- que el préstamo se encuentre al corriente en el pago de los recibos.- que se encuentre vigente el seguro de incendios y daños de la finca transmitida en las condiciones previstas en la cláusula anterior. **ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN por la presente EL DERECHO REAL DE HIPOTECA con arreglo alas siguientes ESTIPULACIONES: NOVENA.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.** Sin perjuicio de la responsabilidad personal, ilimitada de la parte prestataria, **Don Manuel López Selas, constituye hipoteca** unilateral a favor del Banco, **sobre esta finca,** para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en esta escritura, respondiendo de la devolución del capital del préstamo, o sea de **CINCUENTA Y UN MIL VEINTICUATRO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS**, en los casos, forma y plazos convenidos, y además: **a) Del pago de los intereses ordinarios pactados, se fijan en el tipo máximo del DOCE POR CIENTO nominal anual del capital del préstamo, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima de SEIS MIL CIENTO VEINTIDOS EUROS CON NOVENTA Y OCHO CENTIMOS. b) Del pago de los intereses de demora convenidos al tipo máximo a efectos hipotecarios del VEINTE POR CIENTO nominal anual, limitándose además esta responsabilidad en la cantidad máxima de DIECIOCHO MIL TRESCEINTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y CINCO CENTIMOS. c) del pago de las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al DIECISIETE POR CIENTO del capital del préstamo, y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al TRES POR CIENTO de dicho capital.**

-En consecuencia el importe, el importe total máximo de responsabilidad por cada uno de estos conceptos es de OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTITRES CENTIMOS Y DE MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMOS, respectivamente.- Esta hipoteca será extensiva a cuanto determinan los arts. 334 del Código Civil y 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y, además, a los frutos, rentas y muebles a que se refiere el art. 111 de la misma ley y a las obras y mejoras que existan o en adelante se realicen en la finca hipotecada incluso las edificaciones levantadas donde antes no las hubiera, excepto en los casos en que las haya costeadado un tercer poseedor, conforme a lo establecido en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, así como, en general, a cuanto sea anejo o accesorio a la finca hipotecada, material o jurídicamente. En caso de reclamación judicial, EL BANCO podrá pedir, para sí o para persona que lo



represente, la administración y/o la posesión interina de la finca hipotecada.

NOVENA BIS.- VENTA EXTRAJUDICIAL. Para su ejecución, además de los procedimientos judiciales legalmente previstos, podrá instar el BANCO la venta extrajudicial a que se refiere el artículo 129 de la Ley Hipotecaria. A este efecto, y con arreglo al artículo 234 de su Reglamento, el deudor designa como persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la Finca en representación del hipotecante al BANCO, que podrá actuar mediante cualquiera de sus apoderados. El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta y el domicilio del hipotecante para la práctica de requerimientos y notificaciones son los mismos que se fijan en la cláusula 10ª para los procedimientos judiciales.

DECIMA.- FUERO. DOMICILIO. TIPO DE SUBASTA. TITULO EJECUTIVO. Se fija como domicilio de la parte prestataria a efectos de requerimientos y notificaciones la **finca que se hipoteca en esta escritura**. Se establece como precio en que los interesados tasan la finca y para que sirva de tipo en la subasta la cantidad de **SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CATORCE EUROS CON SETENTA Y SEIS CENTIMOS**, según tasación realizada conforme al Real Decreto 685/1982, de 17 de Marzo de regulación del Mercado Hipotecario- y demás normas aplicables. Vencido el préstamo por cualquier causa o motivo y dado que la cantidad que se exige es líquida y resulta como consecuencia del préstamo acreditado en este documento, el Banco podrá instar acción ejecutiva, conforme al artículo 517.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás disposiciones concordantes con el fin de reintegrarse del principal, intereses, comisiones y gastos, en las condiciones establecidas en este contrato, más los gastos y costas que se originen en el procedimiento. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los contratantes pactan expresamente que, a efectos meramente procesales, de conformidad con lo dispuesto en el número 2 del artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Banco podrá acompañar, junto con el título ejecutivo previsto en el número 4º del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, certificación expedida en los términos previstos en el número 1 del artículo 573 de dicha Ley, acreditativa del saldo deudor de la cuenta de la operación, en la forma convenida en este contrato. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación del título ejecutivo y la aportación de la documentación prevenida en el número 1 del art. 573 de la misma Ley. En la escritura que se despacha se encuentra incorporada una **DILIGENCIA** en la que se hace constar que **el mismo día de su otorgamiento compareció don Francisco Hernández Romero**, mayor de edad, separado judicialmente, vecino de Jaén, con domicilio en Plaza Dean Mazas, 2, con D.N.I. número 25.954.185-L, como **apoderado** en representación **de la Entidad "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA"**, domiciliada en Bilbao, Plaza de San Nicolás, 4, con C.I.F. A-48265169, constituida con la denominación de "Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima", en virtud de escritura de fusión de los Bancos "Banco de Bilbao, Sociedad Anónima" y "Banco de Vizcaya, Sociedad Anónima", autorizada por el Notario de Bilbao, Don José María Arriola Arana, el uno de Octubre del año mil novecientos ochenta y ocho, con el número 4.350 de su protocolo; adaptó sus estatutos al Nuevo Texto Refundido de la Nueva Ley de Sociedades Anónimas, en otra escritura autorizada por el mismo Notario el veintidós de Marzo del año mil novecientos noventa, bajo el número 808 de su protocolo, habiendo causado estas escrituras las inscripciones 1ª y 156ª de la hoja número BI-17-A, antes 14.741, a los folios 183 y 49 de los Libros 1.545 y 1.657 de la Sección 3ª de Sociedades, tomos 2.083 y 2.227 del Registro Mercantil de Vizcaya; y mediante otra escritura de fusión de las Entidades "Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima" y "Argentaria, Sociedad Anónima", en la que, la primera de dichas Sociedades absorbe a la segunda, ha sido adoptada su actual denominación de "Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Sociedad Anónima", cuya escritura de fusión fue otorgada ante el Notario de Bilbao, Don José María Arriola Arana, el día veinticinco de Enero del año dos mil, con el número 149 de protocolo, cuya primera copia ha causado la inscripción 1.035ª de la señalada hoja del Registro Mercantil de Vizcaya; **quien, ACEPTA la hipoteca a favor de la Entidad "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA" formalizada en la escritura que se registra**. Don Francisco Hernández Romero hace uso de las **facultades** que se le han conferido mediante **escritura** de apoderamiento otorgada por el Consejero-Secretario General de la Entidad "Banco Bilbao-Vizcaya, Argentaria, Sociedad Anónima", Don José Maldonado Ramos, de fecha dieciséis de agosto de dos mil, ante el Notario de Bilbao, Don José María Arriola Arana, con el número 1.926 de



su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, en el tomo 3.939 de la Sección General de Sociedades de dicho Registro Mercantil, folio 75, hoja BI-A-17, inscripción 1.115ª, la Notario autorizante del documento que se inscribe, habiendo tenido a la vista copia autorizada de la citada escritura, juzga suficientes las facultades representativas que en dicho documento auténtico se contienen para el otorgamiento del título que causa este asiento. EN SU VIRTUD, INSCRIBO a favor de la Entidad "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA", su derecho real de hipoteca sobre esta finca, en los términos relacionados. Así resulta de copia ELECTRÓNICA de una escritura de Hipoteca y poder, autorizada en Jaén, el día veintisiete de Noviembre de dos mil ocho, ante la Notario Doña Matilde de Loma-Ossorio Rubio, número 1.692 de protocolo, que fue presentada TELEMATICAMENTE a las dieciséis horas del mismo día de su otorgamiento, asiento 709 del diario 125; y presentada copia física a las nueve horas y cincuenta y ocho minutos del día dieciséis de diciembre, asiento 896 del diario 125. Pagado el impuesto por autoliquidación y archivada carta de pago. Mancha Real a cinco de enero de dos mil nueve.

A su margen aparece la nota de expedición de la CERTIFICACIÓN a que se refiere el artículo 688 de la L.E.C.:

Tercero.- Que la hipoteca relacionada en el apartado segundo se halla subsistente y sin cancelar a favor del actor **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, siendo al margen de la INSCRIPCIÓN 5ª de APERTURA DE FOLIO ELECTRÓNICO, DEBIENDO TENERSE POR PUESTA AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN 4ª, donde se extiende con fecha **treinta y uno de Marzo de dos mil veinticinco** la correspondiente nota de expedición de la presente certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

AURORA MARIA BARRANCO AGUAYO, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE LA VILLA DE MANCHA REAL Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE JAÉN. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA, CEUTA Y MELILLA.

CERTIFICO: Se estableció como precio en que los interesados tasan la finca y para que sirva de tipo en la subasta la cantidad de SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CATORCE EUROS CON SETENTA Y SEIS CENTIMOS.

AURORA MARIA BARRANCO AGUAYO, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE LA VILLA DE MANCHA REAL Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE JAÉN. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA, CEUTA Y MELILLA.

CERTIFICO: Se fijó como domicilio de la parte prestataria a efectos de requerimientos y notificaciones la finca que se hipoteca en la escritura.

AURORA MARIA BARRANCO AGUAYO, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE LA VILLA DE MANCHA REAL Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE JAÉN. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA, CEUTA Y MELILLA.

CERTIFICO: **Que no se han expedido las notificaciones prescritas en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al no haber titulares de derechos ni de cargas posteriores.**

Lo que antecede está conforme con los asientos relacionados y no existiendo ningún otro vigente que se refiera a dicha finca en los Libros de Inscripciones ni en el Libro Diario, firmo la presente, en Mancha Real, en el día de la fecha, antes de la apertura del Diario.

ADVERTENCIAS:

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

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 la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).



INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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

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

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

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

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

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

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

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

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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

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

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

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

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

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la



incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.



Texto Certificación Art.19 bis LH

AURORA MARIA BARRANCO AGUAYO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANCHA REAL, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria **CERTIFICO**:

DATOS DE LA FINCA

Finca: **1040**

Municipio/Sección: **TORREQUEBRADILLA**

CRU: **23009000331719**

Tipo: **LOTE COMUNAL**

Naturaleza: **RÚSTICA**

VPO: **No**

Vivienda Habitual: **Sí**

Incorporado libro del Edificio: **No**

Superficies

Superficie terreno total: **0,008228 hectáreas**

Superficie construida: **0,007226 hectáreas**

Descripción literal de la finca

RÚSTICA: LOTE NÚMERO NOVENTA Y SEIS, constituido por las siguientes fincas, procedentes del Cortijo de Torralba, término de Torrequebradilla, hoy Villatorres -Jaén-: PRIMERA. VIVIENDA número cuarenta y seis, en la calle G, con una superficie de ochenta y dos metros veintiocho decímetros y treinta centímetros cuadrados. La vivienda tiene dos plantas y cada una de ellas una superficie de treinta y seis metros y trece decímetros cuadrados. Linda: por su derecha, con la vivienda número cuarenta y siete; por la izquierda, vivienda número cuarenta y cinco; y por el fondo con la calle de servicio. TERCERA. PARCELA de cuarenta y nueve áreas, que linda: Norte, acequia IV-B8; Este, parcelas número noventa y cuatro y noventa y cinco; Sur, Desagüe IV-17; y Oeste, parcela número noventa y siete. **NO ESTÁ COORDINADA GRÁFICAMENTE CON EL CATASTRO**, de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Localización

SITIO CORTIJO DE TORRALBA, número 0 - Municipio: **TORREQUEBRADILLA**

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: **No Coordinada**

TITULARIDAD

Datos titular

Titular:	MANUEL LOPEZ SELAS, N.I.F. 77322955Z
Porcentaje:	100,000000 %
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	COMPRAVENTA
Asiento:	Inscripción 3 de fecha 05/01/2009
Protocolo:	1691/2008
Fecha documento:	27/11/2008
Notario:	MATILDE MARÍA DE LOMA-OSSORIO RUBIO

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS



C.S.V. : 223009238966E62D

HIPOTECA

A favor de: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA, C.I.F. A48265169
Tipo derecho: Hipoteca
Entidad acreedora: Banca privada
Principal: 51.024,87 euros
Principal garantizado: Sí
Fecha de inicio: 27/11/2008
Fecha de vencimiento: 30/11/2048
Duración: 480 meses
Intereses ordinarios
Inicial: 6,35 %
Máximo: 12 %
Duración: 12 meses
Importe: 6.122,98 euros
Garantizado: Sí
Intereses demora
Máximo: 20 %
Importe: 18368,95 euros
Garantizado: Sí
Costas y gastos
Inicial: 17 %
Importe: 8.674,23 euros
Garantizado: Sí
Gastos extrajudiciales
Inicial: 3 %
Importe: 1.530,75 euros
Garantizado: Sí
Deudor: MANUEL LOPEZ SELAS
Asiento: Inscripción 4 de fecha 05/01/2009
Fecha documento: 27/11/2008
Notario: MATILDE MARÍA DE LOMA-OSSORIO RUBIO
Certificaciones de carga
Fecha certificación: 31/03/2025
Título: CERTIFICACION JUDICIAL HIPOTECA
Protocolo/Juicio: 1314/2020
Notario/Juzgado: PRIMERA INSTANCIA NUMERO SIETE DE JAEN

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

MANCHA REAL a 31/03/2025 14:08:45.

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



C.S.V. : 223009238966E62D

ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

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

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

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

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

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

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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

AURORA MARIA BARRANCO AGUAYO, REGISTRADORA TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANCHA REAL, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, CERTIFICO que:

INCIDENCIAS MAS RELEVANTES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL:
PRESENTADO 21/03/2025

Que en el día de hoy se ha expedido la siguiente CERTIFICACIÓN para el despacho del Asiento 490/2025 -



HONORARIOS DEVENGADOS

Ley 9/89 y R.D. 1427/89

Base: DECLARADA.

Nº Arancel: 1 - 2 - 3 - 4.

IMPORTE: Desarrollo en minuta adjunta.

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.



AURORA MARIA BARRANCO AGUAYO, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE LA VILLA DE MANCHA REAL Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE JAÉN. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA, CEUTA Y MELILLA.

CERTIFICO: Que visto lo solicitado en el **Mandamiento** que fue presentado TELEMÁTICAMENTE en este Registro, causando **Asiento N°: 490, Diario: 2025**, y acomodándome a los términos en que está concebido, he examinado en todo lo necesario los Libros del Archivo del Registro de la Propiedad de Mancha Real de mi cargo y de ellos resulta:

Primero.- Que a favor de **Don Manuel López Selas, con DNI nº 77.322.955-Z, en estado de soltero**, resulta inscrita en este Registro la finca siguiente:

CRU: 23009000331719. RÚSTICA: LOTE NÚMERO NOVENTA Y SEIS, constituido por las siguientes fincas, procedentes del Cortijo de Torralba, término de Torrequebradilla, hoy Villatorres -Jaén-: **PRIMERA.** VIVIENDA número cuarenta y seis, en la calle G, con una superficie de ochenta y dos metros veintiocho decímetros y treinta centímetros cuadrados. La vivienda tiene dos plantas y cada una de ellas una superficie de treinta y seis metros y trece decímetros cuadrados. Linda: por su derecha, con la vivienda número cuarenta y siete; por la izquierda, vivienda número cuarenta y cinco; y por el fondo con la calle de servicio. **TERCERA.** PARCELA de cuarenta y nueve áreas, que linda: Norte, acequia IV-B8; Este, parcelas número noventa y cuatro y noventa y cinco; Sur, Desagüe IV-17; y Oeste, parcela número noventa y siete. NO ESTÁ COORDINADA GRÁFICAMENTE CON EL CATASTRO, de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria. **Referencia catastral: NO CONSTA.**

TÍTULO: *Don Manuel López Selas, con DNI nº 77.322.955-Z, adquirió esta finca, por compra* a Doña Dolores Varela Ortiz, mediante escritura de compraventa autorizada en Jaén, el día veintisiete de noviembre de dos mil ocho, ante la Notario Doña Matilde de Loma-Ossorio Rubio, nº 1691 de protocolo.

Inscrita al folio 91 del Libro 20 de Torrequebradilla, Tomo 1213, **finca 1040, inscripción 3ª**, de dominio, de fecha **cinco de Enero de dos mil nueve**.

Segundo.- Que la finca anteriormente descrita APARECE GRAVADA CON LAS SIGUIENTES CARGAS:

HIPOTECA objeto de la inscripción 4ª de la finca 1040 de Torrequebradilla, obrante al folio 91 del Libro 90 Tomo 1213 del Archivo, que copiada literalmente dice así:

“4ª HIPOTECA. RÚSTICA: Lote número noventa y seis, descrita en la anterior inscripción 3ª, a la que me remito por ser conforme. **VALORA EFECTOS DE SUBASTA: SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CATORCE EUROS CON SETENTA Y SEIS CENTIMOS. CARGAS:** Afecta al pago del impuesto según nota al margen de las inscripciones 2ª y 3ª. **Libre de arrendamientos. Don Manuel López Selas**, empleado, mayor de edad, soltero, vecino de Jaén, con domicilio en Urbanización Vega de la Reina, carril 7, Apartado de correos 255, con D.N.I. número 77.322.955-Z, es dueño de esta finca a título de compra, según la inscripción 3ª; y ahora **constituye HIPOTECA UNILATERAL sobre esta finca, a favor de la Entidad "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA"**, con C.I.F. A-48265169. Este préstamo se ha celebrado bajo las siguientes **CLAÚSULAS: I.- CLAÚSULAS FINANCIERAS. 1ª.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO.-** Don Manuel López Selas, en lo sucesivo "la PARTE PRESTATARIA" o "el DEUDOR", **reconoce** haber recibido de la Entidad "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA", en lo sucesivo "el BANCO" o "el ACREEDOR", a su satisfacción, un préstamo de **CINCUENTA Y UN MIL VEINTICUATRO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS** de CAPITAL, mediante abono en la cuenta corriente a nombre del titular abierta en el



BANCO, reconociéndose *deudora* del mismo y obligándose a devolverlo y a satisfacer intereses sobre las cantidades pendientes de devolución, con garantía de la hipoteca que en este acto consiente, todo ello en el modo y condiciones y con las demás obligaciones que se asumen en el título que se inscribe. **2ª.- DURACIÓN. VENCIMIENTOS. REEMBOLSO ANTICIPADO.-** **2.1. Duración.** El préstamo se ha pactado por un **PLAZO máximo de CUATROCIENTOS OCHENTA MESES**, contados **a partir** del día **treinta de noviembre de dos mil ocho**, más el período -denominado "*período de ajuste*"- integrado por los días comprendidos desde **la fecha de formalización de la escritura de préstamo hipotecario y el día antes citado, ambos inclusive**. **2.2. Vencimientos.** **2.2.1. Vencimientos en el período de ajuste.** El día señalado en el apartado anterior como inicio del cómputo del plazo vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios correspondientes a este período, que se devengarán al mismo tipo de interés que el que se establezca para el "período inicial". **2.2.2. Vencimientos en período de amortización.-** El día equivalente al anteriormente señalado como inicio del cómputo del plazo de cada uno de los meses comprendidos dentro del período de amortización vencerán y serán exigibles conjuntamente los intereses ordinarios devengados y una fracción del capital. **2.2.2.1. Amortización con cuota final.-** Mientras no se haya producido la elección por la parte prestataria por el sistema de amortización en la forma que se establece en el apartado siguiente, denominado "amortización con sistema francés", el préstamo se amortizará gradualmente mediante reembolso del principal en **CUATROCIENTAS OCHENTA** cuotas mensuales "**cuotas ordinarias**" comprensivas de capital e intereses, de acuerdo a la fórmula se recoge en el anexo I de esta escritura, y una última cuota "**cuota final**" que comprenderá igualmente a capital e intereses. En cada uno de los sucesivos "períodos de interés", las cuotas ordinarias se recalcularán considerando el tipo de interés que resulte aplicable al plazo restante al inicio del período. Ello no obstante, la parte prestataria podrá optar, en una o varias veces, por la modificación, ampliándolo o reduciéndolo, del número de cuotas mensuales de amortización del préstamo, sin que en ningún caso pueda llegar a excederse del plazo máximo de duración pactado y con arreglo a las demás condiciones que más adelante se establecen. En este mismo acto, y en ejercicio de esta facultad, la parte prestataria fija inicialmente el número de cuotas mensuales en **CUATROCIENTAS OCHENTA**, equivalente a **CUARENTA años**. En consecuencia, las cuotas MENSUALES, conforme al plazo fijado y mientras el "tipo de interés vigente" sea el pactado para el "período inicial" en la cláusula 3ª, serán de **DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y CINCO CENTIMOS**. La cuota final será de **CATORCE MIL CUATROCIENTOS EUROS**. La fecha de pago de la primera cuota será el día **el día treinta y uno de diciembre de dos mil ocho**, y el pago de la última cuota será el día **treinta de noviembre de dos mil cuarenta y ocho**. A los efectos del cómputo de los vencimientos si uno de estos fuese inhábil o no tuviera equivalente, el vencimiento se entenderá producido el inmediato día hábil anterior. El defecto de duración que pudiera producirse en un período, como consecuencia de lo anterior, se añadirá en el inmediato siguiente. Una vez transcurridos los **SEIS** primeros meses de la duración del préstamo, la parte prestataria podrá solicitar al Banco la modificación del importe de la última cuota o "cuota final", indicando expresamente en dicha solicitud el importe que corresponderá a la "cuota final", la cual, comprensiva de capital e intereses, no podrá en ningún caso exceder de una cantidad equivalente al **TREINTA POR CIENTO**, ni ser inferior al **DIEZ POR CIENTO**, del capital pendiente a la fecha de la solicitud. En la fecha de solicitud de la nueva "cuota final", el capital pendiente de amortizar no será superior al precio fijado en la escritura que ahora se registra para que sirva de tipo en la subasta. La repetida solicitud de nueva "cuota final" deberá ir firmada por todos los prestatarios y, en su caso, por todos los fiadores, éstos últimos a los efectos de prestar su consentimiento a la aplicación de lo solicitado. Todas las firmas deberán estar legitimadas notarialmente. El Banco tiene la

facultad de aceptar o rechazar libremente la solicitud de modificación del importe de dicha "cuota final"-, por lo que en supuesto de no aceptar la solicitud, el importe de la "cuota final" será el que ya viniera aplicándose al préstamo en el momento de la solicitud. En el supuesto de aceptar el Banco la solicitud de nueva "cuota final", el correspondiente recálculo de las "cuotas ordinarias" comenzará a aplicarse a partir del primer "período de interés" que se inicie con posterioridad a la solicitud, la cual deberá presentarse con una antelación mínima de treinta días al comienzo del nuevo período de interés. **2.2.2.2. Amortización con sistema francés.** Una vez transcurridos los SEIS primeros meses de la duración del préstamo, la parte prestataria podrá solicitar al Banco la aplicación al préstamo de la "amortización con sistema francés", con las siguientes condiciones:- Que la solicitud de aplicación de "amortización con sistema francés", esté firmada por todos los prestatarios y, en su caso, por todos los fiadores, éstos últimos a los efectos de prestar su consentimiento a la aplicación de lo solicitado. Todas las firmas deberán estar legitimadas notarialmente.- La solicitud deberá presentarse con una antelación mínima de 30 días al comienzo del nuevo "período de interés" en el que se pretende resulte de aplicación la forma de amortización solicitada. El Banco tiene la facultad de aceptar o rechazar libremente la antedicha solicitud, por lo que en supuesto de no aceptar la aplicación de "amortización con sistema francés", el préstamo continuará amortizándose de acuerdo al sistema de "amortización con cuota final" establecido en el apartado anterior. En el supuesto de aceptar el Banco la solicitud de "amortización con sistema francés", la forma de amortización solicitada comenzará a aplicarse a partir del primer "período de interés" que se inicie con posterioridad a la solicitud. En estos casos, el préstamo se amortizará gradualmente mediante reembolso del principal en cuotas mensuales calculadas de acuerdo con el sistema francés de amortización, cuya fórmula se recoge en el anexo I de la escritura que ahora se registra. En cada uno de los sucesivos "períodos de interés", las cuotas se recalcularán considerando el tipo de interés que resulte aplicable y el plazo restante al inicio del período, conforme a la fórmula antes indicada. **2.2.3. Vencimientos no periódicos.** Además, siempre que, conforme a lo previsto en esta escritura o a lo acordado por las partes, se produzca un reembolso de capital anticipado, vencerán los intereses, los cuales en estos casos se devengarán por días, a contar desde el último vencimiento periódico producido, sobre el capital que se amortiza. **2.2.4. Modificación del número de cuotas.** Una vez transcurrido el "período inicial" y el primer "período variable", y en cuantas ocasiones lo considere oportuno, la parte prestataria, siempre que se encuentre al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y que no tenga débitos vencidos pendientes de pago al BANCO por razón de otras operaciones, podrá ampliar o reducir el número de cuotas mensuales restantes de amortización, con arreglo a las siguientes condiciones: **a)** Que dé aviso por escrito al Banco con quince días de antelación a la fecha de la primera cuota del nuevo "período de interés" en el que haya que aplicar el nuevo número de cuotas de amortización y el consecuente cálculo de las cuotas resultantes, indicando la nueva fecha de pago de la última cuota del préstamo. **b)** Que la ampliación o reducción solicitada no sea superior a sesenta mensualidades ni inferior a doce, debiendo además ser múltiplo de doce. **c)** Que en ningún caso la fecha de vencimiento de la última cuota tras la ampliación del plazo de duración solicitada sea posterior al día **treinta de noviembre de dos mil cuarenta y ocho ni anterior al día treinta de noviembre de dos mil treinta y ocho.** **d)** Que el capital pendiente de amortizar a la fecha de la solicitud no sea superior al noventa por ciento del precio fijado en esta escritura para que sirva de tipo en la subasta. **e)** El nuevo plazo y, consiguientemente, el nuevo importe de la cuota, será de aplicación desde el primer día del mes en que se inicie el siguiente "período de interés". **f)** En la fecha de inicio de cada "período de interés" en que resulte de aplicación un nuevo plazo, el Banco tendrá derecho a exigir el cobro, cada vez, de la comisión sobre modificación de condiciones del préstamo establecida en la cláusula 4ª. 3. Si la parte prestataria no ejercitara expresamente la opción de modificación del plazo o, si haciéndolo, indicara una modificación que no reúna los requisitos y condiciones expuestos, se pacta



expresamente que el préstamo se amortizará en el mismo plazo vigente en el "período de interés" anterior. **2.2.5. Aplazamiento de pago de cuotas.** Igualmente, una vez transcurrido el "período inicial" y el primer "período variable", la parte prestataria, siempre que se encuentre al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y que no tenga débitos vencidos pendientes de pago al BANCO por razón de otras operaciones, podrá aplazar el pago de hasta dos cuotas en cada año natural y con un máximo de diez cuotas aplazadas durante toda la duración del préstamo, con arreglo a las condiciones que se establecen a continuación: **1.** Que dé aviso por escrito al Banco con al menos quince días de antelación a la fecha de vencimiento de la cuota mensual objeto de aplazamiento, indicando la fecha de la cuota cuyo pago se aplaza. **2.** Que hayan transcurrido al menos doce meses desde la fecha de vencimiento de la última cuota cuyo pago fue aplazado en un año natural anterior. **3.** Que el préstamo no haya presentado ninguna deuda vencida no pagada en sus fechas de vencimiento durante la anualidad inmediatamente anterior a la fecha de la cuota mensual cuyo pago vaya a ser aplazado. **4.** Que el capital pendiente de amortizar a la fecha de la solicitud no sea superior al noventa por ciento del precio fijado en esta escritura para que sirva de tipo en la subasta. **5.** El importe de la/s cuota/s aplazada/s se acumulará al capital pendiente al día siguiente del vencimiento de la/s cuota/s y como aumento de capital devengará intereses desde la citada fecha al tipo de interés vigente en el préstamo. **6.** En ningún caso podrá aplazarse el pago de cuota/s simultáneamente a la modificación del número de cuotas previsto en el anterior apartado.

2.3. Amortización anticipada. 2.3.1. Condiciones generales. Compensación por desistimiento.

La parte prestataria tendrá la facultad de amortizar anticipadamente la totalidad o parte del capital del préstamo con las siguientes condiciones: **a)** que dé aviso por escrito al Banco con un mes de antelación a la fecha de pago, indicando el importe de capital que desea reembolsar. **b)** que dicho importe no sea inferior a 300,51 euros. **c)** que abone también los débitos vencidos, que en su caso existieran, y los intereses que devengue el capital anticipadamente reembolsado hasta la fecha de pago. Estos intereses se calcularán por días al "tipo de interés vigente" en la citada fecha. En la fecha de pago, el Banco tendrá el derecho a percibir una compensación por desistimiento equivalente: **a)** al **cero coma cincuenta por ciento** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, o **b)** al **cero coma veinticinco por ciento** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado anteriormente. No obstante lo anterior, en el supuesto de amortización parcial anticipada contemplado en el siguiente apartado 2.3.3. A), el Banco no percibirá ninguna compensación por desistimiento. Con carácter excepcional, cuando las cantidades objeto de amortización anticipada parcial sean efectuadas por la actual parte prestataria, y no superen para cada año natural el **VEINTICINCO POR CIENTO** del capital pendiente de amortización al treinta y uno de Diciembre del año anterior, el Banco no exigirá el pago de compensación por desistimiento. **2.3.2. Condiciones cuando el préstamo se encuentre en amortización con sistema francés.**

La parte prestataria podrá, a su elección, obtenerla aplicación del importe a reembolsar bien a reducir el importe del capital pendiente de amortizar manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las cuotas mensuales posteriores se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial, bien a reducir el plazo de duración restante, por lo que disminuirán el número de vencimientos pendientes manteniéndose el importe de las cuotas mensuales.

2.3.3. Condiciones cuando el préstamo se encuentre en amortización con cuota final.

A) Los importes a reembolsar se aplicarán a reducir el importe del capital pendiente de amortizar de la "cuota final", manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las "cuotas ordinarias" se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial. **B)** Cuando como consecuencia de la aplicación de los reembolsos conforme a lo establecido en el párrafo A) anterior, el importe de estos haya alcanzado el



total importe de la "cuota final", la parte prestataria podrá obtener la aplicación del importe a reembolsar bien a reducir el importe del capital pendiente de amortizar manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las "cuotas ordinarias" posteriores se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial, bien a reducir el plazo de duración restante, por lo que disminuirán el número de vencimientos pendientes manteniéndose el importe de las cuotas ordinarias. **2.4. Compensación por riesgo de tipo de interés.** En los supuestos de amortización o cancelación subrogatoria o no subrogatoria del préstamo, total o parcial, que se produzcan dentro de un período de interés que comprenda una duración superior a DOCE meses, el Banco tendrá el derecho a percibir una compensación por riesgo de tipo de interés equivalente al **cinco por ciento** del capital pendiente en el momento de la cancelación, siempre que dicha cancelación genere una pérdida de capital para el Banco. Se entiende por pérdida de capital por exposición al riesgo de tipo de interés la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado del préstamo. El valor de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado es el determinado a tales efectos por el Ministro de Economía y Hacienda, que en la actualidad es el tipo vigente de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública con vencimiento residual entre 2 y 6 años, regulado en la Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, de 5 de diciembre de 1989.

TERCERA INTERESES ORDINARIOS. PERIODOS DE INTERES. 3.1. Devengo y vencimiento. El deudor pagará intereses al Banco "intereses ordinarios" sobre toda cantidad prestada pendiente de vencimiento. Esta obligación de pagar intereses vencerá en las fechas al efecto indicadas en la cláusula 2ª. **3.2.- Importe absoluto de intereses.** En cada vencimiento del período de amortización, el importe absoluto de los intereses devengados desde el vencimiento anterior se calculará triplicando el capital pendiente durante el plazo que media entre ambos vencimientos por el tipo de interés nominal anual - expresado en tanto por unidad- y por la duración de dicho plazo, expresada en años. **3.3. Períodos de interés.** Para determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses ordinarios, la duración del préstamo se entiende dividida en "períodos de interés" que son el "período de interés inicial", coincidente con los SEIS primeros meses de la duración del préstamo, y los sucesivos "períodos de interés variable", cada uno de los cuales comprenderá: **a)** SEIS meses, en caso de encontrarse el préstamo en la "Modalidad a Interés Variable". **b)** TREINTA Y SEIS meses, en el supuesto de encontrarse el préstamo en la "Modalidad a Interés constante". El "periodo inicial" comenzará el día señalado en la escritura que ahora se despacha como inicio del cómputo del plazo del préstamo, y el primero de los "periodos de interés" comenzará el día siguiente al de la finalización del citado "período inicial". Una vez transcurridos los SEIS primeros meses de la duración del préstamo, así como una vez en cada anualidad de la duración del préstamo, la parte prestataria podrá optar, para que tenga efecto en el período de interés inmediato siguiente, por una de las modalidades de tipo de interés antes expresadas: **a) "Modalidad a Interés Constante" o b) "Modalidad a Interés Variable"**, en la forma y condiciones siguientes: - Que notifique por escrito al Banco, con 15 días de antelación a la fecha de inicio del nuevo período de interés en el que habrá de aplicarse la modalidad de tipo de interés, indicando expresamente la modalidad de tipo de interés elegida. En todo caso, la "modalidad a Interés variable" sólo será de aplicación para el "período variable" que se inicie el día equivalente al señalado como inicio del cómputo del plazo en esta escritura.- Que se encuentre al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y que no tenga débitos vencidos pendientes de pago al BANCO por razón de otras operaciones. Si la parte prestataria no ejercitara expresamente la opción de modalidad de tipo de interés, o si

haciéndolo, indicara una modalidad que no reúna los requisitos y condiciones expuestos, se pacta expresamente que el préstamo se amortizará en la "modalidad a interés variable" en el periodo de interés inmediato siguiente. Esta misma "modalidad a interés variable" será de aplicación al préstamo que en su caso se encuentre en la "modalidad a interés constante" y finalice el correspondiente "período de interés constante" sin que se haya ejercitado la opción de modalidad de acuerdo con las anteriores condiciones. **3.4. Tipo nominal.** Los intereses ordinarios se devengarán a razón del tipo nominal anual que se determina a continuación y en la cláusula 3ª bis. En cada uno de los periodos de interés definidos anteriormente, el valor de dicho tipo nominal se designa como "tipo de interés vigente" en el periodo, dentro del cual será invariable. Durante el "período de interés inicial" el "tipo de interés vigente" será el **SEIS COMA TRESCIENTOS CINCUENTA POR CIENTO** nominal anual. A este mismo tipo se devengarán los intereses durante el periodo de ajuste previsto en el apartado 2.2.1. La T.A.E. del préstamo figura como Anexo a la escritura que ahora se registra. **TERCERA BIS.- TIPO DE INTERÉS VARIABLE. ÍNDICE DE REFERENCIA. 3 bis.I. "Períodos de interés variable". Cálculo del "tipo de interés vigente".** En cada "período de interés variable" el "tipo de interés vigente" será el tipo nominal, expresado en tasa porcentual anual, que se define a continuación y, en su defecto, el tipo nominal sustitutivo que también se define seguidamente, con indicación en ambos casos del índice de referencia y margen constante que se utilizan para la determinación del respectivo tipo nominal, sin efectuar en los índices de referencia ningún ajuste. **REGLAS E ÍNDICES DE REFERENCIA.** (Los índices que a continuación se expresan están establecidos con carácter oficial en la Norma Sexta bis, número 3 de la Circular 8/90 del Banco de España, y se definen en el Anexo VIII de la misma a la que se remiten las partes. En todos los casos, se tomará el valor del último índice que en la fecha anterior más próxima a la fecha inicial del periodo haya sido publicado en el Boletín Oficial del Estado-. **1.A. índice de referencia principal** si el préstamo se encuentra en la modalidad a "Interés variable". **ÍNDICE DE REFERENCIA PRINCIPAL: "REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO". "EURIBOR".** Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en **UNO COMA QUINCE PUNTOS** porcentuales. **1.B. índice de referencia principal** si el préstamo se encuentra en la modalidad a "Interés constante". **ÍNDICE "CONJUNTO DE ENTIDADES".** "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". Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en **UNO COMA QUINCE PUNTOS** porcentuales. **2. Índice de referencia sustitutivo** tanto si el préstamo se encuentra en la modalidad a "Interés variable" como en la modalidad a "Interés constante". **ÍNDICE DE REFERENCIA SUSTITUTIVO: ÍNDICE "BANCOS".** "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, de bancos". Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en **UNO COMA QUINCE PUNTOS** porcentuales. **3. TIPO NOMINAL POR IMPOSIBILIDAD DE APLICACIÓN DE LOS ÍNDICES DE REFERENCIA ANTERIORES.** Si en los NOVENTA días naturales inmediatamente anteriores a la fecha inicial de cualquier periodo de interés, no hubiese sido publicado por el Banco de España, u Organismo que le hubiera sustituido el índice de referencia principal o hubiera sido publicado como inexistente o igual a cero, se utilizará el siguiente índice de referencia sustitutivo, y si tampoco se hubiese publicado éste en ese periodo de tiempo o su valor fuese igual a cero, el "tipo de interés vigente" en el nuevo periodo de interés será el mismo del periodo de interés anterior, cuya aplicación queda, por esta causa, prorrogada excepcionalmente. Si para el periodo de interés siguiente persiste la imposibilidad de conocer el valor de los índices de referencia previstos, sin perjuicio de la aplicación del mismo "tipo de interés vigente" en el periodo anterior, la parte prestataria podrá reembolsar anticipadamente la totalidad del préstamo, y el Banco tendrá la facultad de declarar el vencimiento anticipado

del mismo, y siempre que el pago, en el primer supuesto, o la declaración del Banco, en el segundo supuesto, se realice en los dos primeros meses del nuevo período de interés. **3 bis.2. Modificaciones del "tipo de interés vigente"**. Al iniciarse cada período de interés, el tipo vigente quedará determinado, automáticamente, por aplicación de las reglas anteriores, sin necesidad de ningún acuerdo o declaración de las partes. No obstante, cuando el "tipo de interés vigente" para un período resulte distinto del aplicable en el período anterior, el Banco lo comunicará a la parte prestataria, antes de que concluya el primer mes del nuevo período. La comunicación de estas modificaciones del "tipo de interés vigente" podrá entenderse realizada con la publicación en el Boletín Oficial del Estado del índice de referencia aplicable. **3 bis.3. Límites a la variación del tipo de interés**. En todo caso, aunque el valor del índice de referencia que resulte de aplicación sea inferior al **DOS COMA CINCUENTA POR CIENTO**, éste valor, adicionado con los puntos porcentuales expresados anteriormente para cada supuesto, determinará el "tipo de interés vigente" en el "período de interés". El tipo aplicable al devengo de los intereses ordinarios no podrá ser, en ningún caso, superior al **QUINCE POR CIENTO nominal anual**. **CUARTA: COMISIONES:** Serán a cargo de la parte prestataria, además de la comisión por reembolso anticipado anteriormente pactada y de los gastos referidos en la cláusula siguiente, las siguientes comisiones: **4.1. Comisión de apertura.** Este préstamo devenga una comisión de apertura del **uno por ciento** sobre el capital total del préstamo, - con un mínimo de **seiscientos euros** que se liquida y se abona en este acto por la parte prestataria al Banco, mediante cargo que éste hace de su importe en la cuenta corriente abierta a nombre de aquélla. **4.2. Comisión por subrogación.** En cualquier transmisión del dominio de la finca hipotecada, la toma de razón por el Banco de la subrogación pactada entre transmitente y adquirente en la obligación personal, devengará en favor del Banco, en el momento en que se presente la correspondiente escritura, que tendrá a tales efectos el carácter de solicitud de ese servicio y a cargo del adquirente, la comisión por subrogación, que se liquidará sobre el capital no vencido del préstamo, al tipo del **dos por ciento** con un mínimo de **seiscientos un euros con un céntimos**. **4.3. Comisión sobre modificación de condiciones por alteración del número de cuotas.** En la fecha de inicio de cada "período de interés" en que resulte de aplicación, conforme a lo previsto en la cláusula 2.2.4, un nuevo plazo por la modificación del número de cuotas restantes, el Banco tendrá derecho a exigir el cobro, cada vez, de la comisión sobre modificación de condiciones del préstamo, por un importe de **sesenta euros con diez céntimos**. **4.4. Comisión por reclamación de posiciones deudoras vencidas.** La reclamación por el Banco a la parte prestataria de débitos vencidos e impagados devengará una comisión por gestión de **treinta euros** por cada recibo impagado, que se hará efectiva por aquélla en el momento del pago de los débitos previamente reclamados, sin perjuicio de la repercusión a la parte prestataria de los gastos y costes originados por su incumplimiento, conforme a lo pactado en la cláusula siguiente. **QUINTA: GASTOS.** Son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la formalización, subsanación, modificación de este contrato, así como por la constitución, aceptación, conservación y cancelación de su garantía hipotecaria. Se entienden comprendidos los gastos de tasación del inmueble, los aranceles notariales y registrales, los gastos de tramitación de escrituras, los derivados de la conservación del inmueble hipotecado así como la prima y demás gastos del seguro de daños del mismo. También serán a cargo de la prestataria los tributos y gastos correspondientes a la formalización de otras garantías, incluso los afianzamientos personales prestados por terceros, que en el futuro acuerden en aseguramiento de las obligaciones que se deriven de este contrato. Cualquier servicio complementario que el Banco realice a solicitud de la parte prestataria será facturado a ésta con arreglo a las tarifas de comisiones y gastos vigentes en el momento de dicha solicitud, considerándose como servicio objeto de facturación los trabajos de preparación de antecedentes que deba realizar el Banco para el otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca. Igualmente, la parte prestataria queda obligada a satisfacer y resarcir al Banco cuantos

daños, perjuicios, costas y gastos, procesales o de otra naturaleza, directos o indirectos, se originen al Banco por el incumplimiento del contrato o para el cobro del crédito, incluyendo los gastos y costes causados por las actuaciones del Banco cuyo objeto sea la reclamación de la deuda, como los resultantes de requerimientos de pago, notariales o por cualquier otro medio, así como los derivados por los procedimientos judiciales o extrajudiciales motivados por todo ello, incluidos los honorarios de Abogado y Procurador, aun cuando su intervención en tales procedimientos no fuere preceptiva. **SEXTA.- INTERESES DE DEMORA.** Las obligaciones dinerarias de la parte prestataria, dimanantes de este contrato, vencidas y no satisfechas, devengarán desde el día siguiente al de su vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de la facultad de vencimiento anticipado atribuida al Banco en escritura que se registra, un interés de demora del **VEINTE POR CIENTO** nominal anual, calculado y liquidable por meses naturales o fracción en su caso y siempre por periodos vencidos. Los intereses vencidos y no satisfechos devengarán y se liquidarán en igual forma nuevos intereses al tipo de interés moratorio aquí establecido. Las cantidades resultantes como intereses de demora se considerarán firmes en el momento en que se perciban, sin perjuicio del derecho del Banco a exigir los intereses moratorios devengados hasta cada momento. **SEXTA BIS.- VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO.-** No obstante el plazo pactado, el BANCO podrá declarar el vencimiento total anticipado del préstamo y exigir anticipadamente la devolución del capital con los intereses y gastos hasta el día de la completa solvencia, en los siguientes casos: **a)** Falta de pago en sus vencimientos de una parte cualquiera del capital del préstamo o de sus intereses. **b)** Impago de impuestos y contribuciones que sean preferentes a la hipoteca constituida. **c)** Cuando resulten cargas preferentes a la hipoteca que aquí se constituye distintas de las reseñadas en el apartado cargas de esta escritura. **d)** No destinar el importe del préstamo a la finalidad establecida en la cláusula 7ª. **e)** Cuando el prestatario incumpliere cualquier otra de las obligaciones contraídas por el Banco en virtud del presente contrato, que hayan sido de constancia registral. **II OTRAS CLAUSULAS: SÉPTIMA.- FINALIDAD DEL PRÉSTAMO.-** La parte prestataria deberá destinar el importe del préstamo, junto con los recursos propios que sean necesarios, a la adquisición onerosa de esta finca, para que constituya su residencia habitual. La parte prestataria declara que el bien hipotecado no está afecto a ninguna actividad profesional o empresarial y se obliga a no variar su actual destino sin la autorización expresa y comunicada por escrito del Banco. **DECIMO PRIMERA.- CONSERVACIÓN DE LA GARANTÍA.** Mientras no esté totalmente reembolsado el préstamo, la parte prestataria queda obligada: **A)** A conservar como diligencia debida la finca que se hipoteca en la presente escritura, haciendo en ella las obras y reparaciones necesarias para su conservación, a fin de que no disminuya su valor, comprometiéndose, además, a poner en conocimiento del BANCO, dentro del término de un mes, todos los menoscabos que sufra por cualquier causa o cuanto la haga desmerecer de valor. **B)** A tener asegurado el inmueble del riesgo de incendios y otros daños durante el presente contrato, al menos en las condiciones mínimas exigidas por la legislación vigente reguladora del mercado hipotecario. El Banco queda facultado para abonar igualmente las primas que se deban al asegurador y cargarlas en cuenta a la parte prestataria. **C)** A no celebrar, sin consentimiento del BANCO, contrato alguno de arriendo en que se anticipen rentas o se pacte una renta anual neta inferior al importe necesario para satisfacer las cuotas del préstamo que se devengarán durante un año natural ni, en caso de arrendamiento de vivienda, por plazo superior al mínimo legal de cinco años; en caso de arrendamiento para uso distinto del de vivienda el contrato deberá someterse al régimen del Código Civil. Igualmente queda obligada a acreditar a requerimiento del BANCO hallarse al corriente en el pago de toda clase de tributos, gastos de comunidad y primas de seguro que corresponda satisfacer por la finca hipotecada y de cualquier deuda por créditos que puedan resultar preferentes a esta hipoteca, quedando facultado el BANCO para satisfacer estos débitos a

los acreedores correspondientes y para cargarlos en cuenta o reclamarlos a la parte prestataria. En todo caso, el Banco tendrá derecho a hacerlas inspecciones que juzgue convenientes en la finca hipotecada, al objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones que incumben a la parte prestataria. **DUODÉCIMA.- SUBROGACION DE LOS ADQUIRENTES.** Cuando los adquirentes de los bienes hipotecados queden subrogados en virtud de pacto con el transmitente en las obligaciones asumidas en esta escritura por su causante, no surtirá dicha subrogación efectos liberatorios para el transmitente frente al Banco hasta tanto éste no la consienta de forma expresa. En todo caso, será además necesario: - que se haya entregado previamente al Banco copia auténtica de la escritura de transmisión debidamente inscrita, o testimonio notarial de la misma comprensivo de la inscripción, en la cual se haya retenido del precio por el comprador la parte correspondiente al importe de la deuda hipotecaria, declarando el adquirente conocer y aceptar todas las obligaciones que para él resultan de la escritura de préstamo.- que el préstamo se encuentre al corriente en el pago de los recibos.- que se encuentre vigente el seguro de incendios y daños de la finca transmitida en las condiciones previstas en la cláusula anterior. **ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN por la presente EL DERECHO REAL DE HIPOTECA con arreglo alas siguientes ESTIPULACIONES: NOVENA.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.** Sin perjuicio de la responsabilidad personal, ilimitada de la parte prestataria, **Don Manuel López Selas, constituye hipoteca** unilateral a favor del Banco, **sobre esta finca**, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en esta escritura, respondiendo de la devolución del capital del préstamo, o sea de **CINCUENTA Y UN MIL VEINTICUATRO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS**, en los casos, forma y plazos convenidos, y además: **a) Del pago de los intereses ordinarios** pactados, se fijan en el tipo máximo del **DOCE POR CIENTO** nominal anual del capital del préstamo, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima de **SEIS MIL CIENTO VEINTIDOS EUROS CON NOVENTA Y OCHO CENTIMOS**. **b) Del pago de los intereses de demora** convenidos al tipo máximo a efectos hipotecarios del **VEINTE POR CIENTO** nominal anual, limitándose además esta responsabilidad en la cantidad máxima de **DIECIOCHO MIL TRESCEINTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y CINCO CENTIMOS**. **c) del pago de las costas procesales**, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al **DIECISIETE POR CIENTO** del capital del préstamo, y del pago de los **gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro** correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al **TRES POR CIENTO** de dicho capital. -En consecuencia el importe, el importe total máximo de responsabilidad por cada uno de estos conceptos es de **OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTITRES CENTIMOS Y DE MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMOS, respectivamente.**- Esta hipoteca será extensiva a cuanto determinan los arts. 334 del Código Civil y 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y, además, a los frutos, rentas y muebles a que se refiere el art. 111 de la misma ley y a las obras y mejoras que existan o en adelante se realicen en la finca hipotecada incluso las edificaciones levantadas donde antes no las hubiera, excepto en los casos en que las haya costado un tercer poseedor, conforme a lo establecido en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, así como, en general, a cuanto sea anejo o accesorio a la finca hipotecada, material o jurídicamente. En caso de reclamación judicial, EL BANCO podrá pedir, para sí o para persona que lo represente, la administración y/o la posesión interina de la finca hipotecada. **NOVENA BIS.- VENTA EXTRAJUDICIAL.** Para su ejecución, además de los procedimientos judiciales legalmente previstos, podrá instar el BANCO la venta extrajudicial a que se refiere el artículo 129 de la Ley Hipotecaria. A este efecto, y con arreglo al artículo 234 de su Reglamento, el deudor designa como persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la Finca en representación del hipotecante al BANCO, que podrá actuar mediante



cualquiera de sus apoderados. El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta y el domicilio del hipotecante para la práctica de requerimientos y notificaciones son los mismos que se fijan en la cláusula 10ª para los procedimientos judiciales. **DECIMA.- FUERO. DOMICILIO. TIPO DE SUBASTA. TITULO EJECUTIVO.** Se fija como domicilio de la parte prestataria a efectos de requerimientos y notificaciones la **finca que se hipoteca en esta escritura**. Se establece como precio en que los interesados **tasan la finca y para que sirva de tipo en la subasta la cantidad de SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CATORCE EUROS CON SETENTA Y SEIS CENTIMOS**, según tasación realizada conforme al Real Decreto 685/1982, de 17 de Marzo de regulación del Mercado Hipotecario- y demás normas aplicables. Vencido el préstamo por cualquier causa o motivo y dado que la cantidad que se exige es líquida y resulta como consecuencia del préstamo acreditado en este documento, el Banco podrá instar acción ejecutiva, conforme al artículo 517.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás disposiciones concordantes con el fin de reintegrarse del principal, intereses, comisiones y gastos, en las condiciones establecidas en este contrato, más los gastos y costas que se originen en el procedimiento. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los contratantes pactan expresamente que, a efectos meramente procesales, de conformidad con lo dispuesto en el número 2 del artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Banco podrá acompañar, junto con el título ejecutivo previsto en el número 4º del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, certificación expedida en los términos previstos en el número 1 del artículo 573 de dicha Ley, acreditativa del saldo deudor de la cuenta de la operación, en la forma convenida en este contrato. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación del título ejecutivo y la aportación de la documentación prevenida en el número 1 del art. 573 de la misma Ley. En la escritura que se despacha se encuentra incorporada una **DILIGENCIA** en la que se hace constar que **el mismo día de su otorgamiento compareció don Francisco Hernández Romero**, mayor de edad, separado judicialmente, vecino de Jaén, con domicilio en Plaza Dean Mazas, 2, con D.N.I. número 25.954.185-L, como **apoderado** en representación **de la Entidad "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA"**, domiciliada en Bilbao, Plaza de San Nicolás, 4, con C.I.F. A-48265169, constituida con la denominación de "Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima", en virtud de escritura de fusión de los Bancos "Banco de Bilbao, Sociedad Anónima" y "Banco de Vizcaya, Sociedad Anónima", autorizada por el Notario de Bilbao, Don José María Arriola Arana, el uno de Octubre del año mil novecientos ochenta y ocho, con el número 4.350 de su protocolo; adaptó sus estatutos al Nuevo Texto Refundido de la Nueva Ley de Sociedades Anónimas, en otra escritura autorizada por el mismo Notario el veintidós de Marzo del año mil novecientos noventa, bajo el número 808 de su protocolo, habiendo causado estas escrituras las inscripciones 1ª y 156ª de la hoja número BI-17-A, antes 14.741, a los folios 183 y 49 de los Libros 1.545 y 1.657 de la Sección 3ª de Sociedades, tomos 2.083 y 2.227 del Registro Mercantil de Vizcaya; y mediante otra escritura de fusión de las Entidades "Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima" y "Argentaria, Sociedad Anónima", en la que, la primera de dichas Sociedades absorbe a la segunda, ha sido adoptada su actual denominación de "Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Sociedad Anónima", cuya escritura de fusión fue otorgada ante el Notario de Bilbao, Don José María Arriola Arana, el día veinticinco de Enero del año dos mil, con el número 149 de protocolo, cuya primera copia ha causado la inscripción 1.035ª de la señalada hoja del Registro Mercantil de Vizcaya; **quien, ACEPTA la hipoteca a favor de la Entidad "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA" formalizada en la escritura que se registra.** Don Francisco Hernández Romero hace uso de las **facultades** que se le han conferido mediante **escritura** de apoderamiento otorgada por el Consejero-Secretario General de la Entidad "Banco Bilbao-Vizcaya, Argentaria, Sociedad Anónima", Don José Maldonado Ramos, de fecha dieciséis de agosto de dos mil, ante el Notario de Bilbao, Don José María

Arriola Arana, con el número 1.926 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, en el tomo 3.939 de la Sección General de Sociedades de dicho Registro Mercantil, folio 75, hoja BI-A-17, inscripción 1.115ª, la Notario autorizante del documento que se inscribe, habiendo tenido a la vista copia autorizada de la citada escritura, juzga suficientes las facultades representativas que en dicho documento auténtico se contienen para el otorgamiento del título que causa este asiento. **EN SU VIRTUD, INSCRIBO a favor de la Entidad "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA", su derecho real de hipoteca sobre esta finca, en los términos relacionados.** Así resulta de copia ELECTRONICA de una escritura de Hipoteca y poder, autorizada en Jaén, el día veintisiete de Noviembre de dos mil ocho, ante la **Notario Doña Matilde de Loma-Ossorio Rubio, número 1.692 de protocolo**, que fue presentada TELEMATICAMENTE a las dieciséis horas del mismo día de su otorgamiento, **asiento 709 del diario 125**; y presentada copia física a las nueve horas y cincuenta y ocho minutos del día dieciséis de diciembre, **asiento 896 del diario 125**. Pagado el impuesto por autoliquidación y archivada carta de pago. Mancha Real a cinco de enero de dos mil nueve.

A su margen aparece la nota de expedición de la **CERTIFICACIÓN a que se refiere el artículo 688 de la L.E.C.:**

Tercero.- Que la hipoteca relacionada en el apartado **segundo** se halla subsistente y sin cancelar a favor del actor **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, siendo al margen de la INSCRIPCIÓN 5ª de APERTURA DE FOLIO ELECTRÓNICO, **DEBIENDO TENERSE POR PUESTA AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN 4ª**, donde se extiende con fecha **treinta y uno de Marzo de dos mil veinticinco** la correspondiente nota de expedición de la presente certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

AURORA MARIA BARRANCO AGUAYO, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE LA VILLA DE MANCHA REAL Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE JAÉN. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA, CEUTA Y MELILLA.

CERTIFICO: Se estableció como precio en que los interesados **tasán la finca y para que sirva de tipo en la subasta la cantidad de SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CATORCE EUROS CON SETENTA Y SEIS CENTIMOS.**

AURORA MARIA BARRANCO AGUAYO, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE LA VILLA DE MANCHA REAL Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE JAÉN. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA, CEUTA Y MELILLA.

CERTIFICO: Se fijó como domicilio de la parte prestataria a efectos de requerimientos y notificaciones la finca que se hipoteca en la escritura.

AURORA MARIA BARRANCO AGUAYO, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE LA VILLA DE MANCHA REAL Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE JAÉN. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA, CEUTA Y MELILLA.

CERTIFICO: ***Que no se han expedido las notificaciones prescritas en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al no haber titulares de derechos ni de cargas posteriores.***



Lo que antecede está conforme con los asientos relacionados y no existiendo ningún otro vigente que se refiera a dicha finca en los Libros de Inscripciones ni en el Libro Diario, firmo la presente, en Mancha Real, en el día de la fecha, antes de la apertura del Diario.

ADVERTENCIAS:

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

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 la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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

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

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

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

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

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

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

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

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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



a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

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

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

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

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

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por AURORA MARIA BARRANCO AGUAYO registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANCHA REAL a día treinta y uno de marzo del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 22300908C1BDB330

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

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



C.S.V. : 22300908C1BDB330



AURORA MARIA BARRANCO AGUAYO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANCHA REAL, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria **CERTIFICO**:

DATOS DE LA FINCA

Finca: **1040**
Municipio/Sección: **TORREQUEBRADILLA**
CRU: **23009000331719**

Tipo: **LOTE COMUNAL**
Naturaleza: **RÚSTICA**
VPO: **No**
Vivienda Habitual: **Sí**
Incorporado libro del Edificio: **No**

Superficies

Superficie terreno total: **0,008228 hectáreas**
Superficie construida: **0,007226 hectáreas**

Descripción literal de la finca

RÚSTICA: LOTE NÚMERO NOVENTA Y SEIS, constituido por las siguientes fincas, procedentes del Cortijo de Torralba, término de Torrequebradilla, hoy Villatorres -Jaén-: PRIMERA. VIVIENDA número cuarenta y seis, en la calle G, con una superficie de ochenta y dos metros veintiocho decímetros y treinta centímetros cuadrados. La vivienda tiene dos plantas y cada una de ellas una superficie de treinta y seis metros y trece decímetros cuadrados. Linda: por su derecha, con la vivienda número cuarenta y siete; por la izquierda, vivienda número cuarenta y cinco; y por el fondo con la calle de servicio. TERCERA. PARCELA de cuarenta y nueve áreas, que linda: Norte, acequia IV-B8; Este, parcelas número noventa y cuatro y noventa y cinco; Sur, Desagüe IV-17; y Oeste, parcela número noventa y siete. NO ESTÁ COORDINADA GRÁFICAMENTE CON EL CATASTRO, de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Localización

SITIO CORTIJO DE TORRALBA, número 0 - Municipio: **TORREQUEBRADILLA**

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: **No Coordinada**

TITULARIDAD

Datos titular

Titular:	MANUEL LOPEZ SELAS, N.I.F. 77322955Z
Porcentaje:	100,000000 %
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	COMPRAVENTA
Asiento:	Inscripción 3 de fecha 05/01/2009
Protocolo:	1691/2008
Fecha documento:	27/11/2008
Notario:	MATILDE MARÍA DE LOMA-OSSORIO RUBIO





CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

HIPOTECA

A favor de: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA, C.I.F. A48265169
Tipo derecho: Hipoteca
Entidad acreedora: Banca privada
Principal: 51.024,87 euros
Principal garantizado: Sí
Fecha de inicio: 27/11/2008
Fecha de vencimiento: 30/11/2048
Duración: 480 meses
Intereses ordinarios
Inicial: 6,35 %
Máximo: 12 %
Duración: 12 meses
Importe: 6.122,98 euros
Garantizado: Sí
Intereses demora
Máximo: 20 %
Importe: 18368,95 euros
Garantizado: Sí
Costas y gastos
Inicial: 17 %
Importe: 8.674,23 euros
Garantizado: Sí
Gastos extrajudiciales
Inicial: 3 %
Importe: 1.530,75 euros
Garantizado: Sí
Deudor: MANUEL LOPEZ SELAS
Asiento: Inscripción 4 de fecha 05/01/2009
Fecha documento: 27/11/2008
Notario: MATILDE MARÍA DE LOMA-OSSORIO RUBIO

Certificaciones de carga

Fecha certificación: 31/03/2025
Título: CERTIFICACION JUDICIAL HIPOTECA
Protocolo/Juicio: 1314/2020
Notario/Juzgado: PRIMERA INSTANCIA NUMERO SIETE DE JAEN

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

MANCHA REAL a 31/03/2025 14:08:45.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL





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

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

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

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

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

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

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

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

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN



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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por AURORA MARIA BARRANCO AGUAYO registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANCHA REAL a día treinta y uno de marzo del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 223009129490DF75

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.).

