CERTIFICACIÓN

C17A15420962

JUAN-LUIS GIMENO GOMEZ-LAFUENTE, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE SITGES Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE BARCELONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA

CERTIFICO: Que en vista del anterior mandamiento, que se presentó a las 12,50 horas, del día 25 de junio de 2018, asiento 2000, Diario 90, he examinado los libros del Archivo a mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO.- Que en el tomo 1899 del Archivo, libro 592 de SITGES, folio 37, figura **la finca de Sitges nº: 5.008**, IDUFIR:08107000345086, cuya descripción registral es la siguiente: **URBANA:** Casa vivienda unifamiliar de planta baja y un piso con porche inferior, aprovechando el desnivel del terreno, cubierta de tejado a dos vertientes y rodeada de patio o jardín, **en el término municipal de Sitges**; compuesta en cuanto a la **planta baja o recibidor**, comedor-estar, cocina, un dormitorio, y cuarto de aseo, y escaleras de acceso a la **planta superior**, y en cuanto a ésta de tres dormitorios, cuarto de baño y despacho; ***edificado todo ello sobre la parcela número uno, de la Manzana VIII, calle Sardana número catorce de la Urbanización Centro Levantina, en término municipal de Sitges,*** tiene **una total extensión superficial** de ochocientos veinte metros cuadrados, de los que **la edificación ocupa**, **entre las dos plantas**, ciento cincuenta metros cuadrados y **LINDA:** al frente Norte con dicha calle Sardana, abierta en la total finca; a la izquierda, entrando Este, parcela número dos; a la derecha Oeste, con calle letra E; y al fondo, Sur, con parcela número cinco, ambas de la misma manzana y procedencia. **Referencia Catastral: 1863101DF0616S0001RX.**

Declarada la obra nueva mediante escritura otorgada en Sitges, ante el Notario Don Miguel Angel García Ramos Iturralde, el día 21 de Noviembre de 1983, según la Inscripción 3ª, de fecha 24 de Diciembre de 1983.

- Dicha finca está **inscrita a** favor de la compañía **PALAU BATLLE S.L.**, domiciliada en 08780-Pallejà, Barcelona, Avinguda Prat de la Riba, número 186, nave 4, con C.I.F. número B-62095542, por **compra** mediante escritura otorgada en L'HOSPITALET DE LLOBREGAT el 10 de Octubre de 2006 ante su Notario DON FERNANDO MARÍA DIAZ GALLARDO, que causó la **inscripción 6ª de la finca** de fecha 7 de Noviembre de 2006.

SEGUNDO.- Que dicha finca está gravada con las siguientes **CARGAS VIGENTES:**

HIPOTECA con rango de primera a favor de **CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES, transmitida a favor de la "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA", "SAREB", en la inscripción 10ª**, en cuanto a LA TOTALIDAD EN PLENO DOMINIO, en **GARANTIA** de un **préstamo** de **QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL EUROS** de capital, del pago de sus intereses remuneratorios al tipo máximo del **once por ciento** anual durante **una** anualidad; de la cantidad de **cuarenta y dos mil setenta euros con ochenta y cinco céntimos** para costas y gastos, y de la cantidad de **ciento veinte mil quinientos sesenta euros**, para intereses de demora; en la forma y tipo pactados, entendiéndose que en ningún caso los intereses remuneratorios más los de demora podrán exceder del equivalente a cinco anualidades de interés, y que en caso de que excedieran se reducirán los de demora en el importe excedido. **TASADA** para el caso de subasta y a efectos del Mercado Hipotecario en **novecientos veintitrés mil doscientos treinta y ocho euros. VENCIMIENTO** el 10 de Octubre de 2009.- **FORMALIZADA** en escritura de fecha 10 de Octubre de 2006 autorizada por el Notario DON FERNANDO MARÍA DIAZ GALLARDO de l'HOSPITALET DE LLOBREGAT.- **INSCRITA** en la inscripción 7ª, de fecha 15 de Noviembre de 2006. **MODIFICADA** por

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

las inscripciones 8ª y 9ª de esta finca y TRANSMITIDA en la inscripción 10ª.

NOVACION DE LA HIPOTECA de la inscripción 7ª de esta finca a favor de **CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES** en los siguientes términos: Por acuerdo entre la parte prestataria, y la entidad acreedora, MODIFICAN las condiciones del préstamo hipotecario garantizado con la hipoteca que grava esta finca según la inscripción 7ª, de conformidad con lo previsto con la Ley 2/1994 de 30 de marzo, en los siguientes términos: 1.- ALTERACION DEL PLAZO.- PRORROGA DE LA CARENCIA.- La Caixa d'Estalvis del Penedés y la entidad "Palau Batlle, S.L." **acuerdan la prórroga adicional del plazo de carencia establecido en la escritura objeto de novación. Dicha prórroga será de veinticuatro meses a contar desde el día diez de Septiembre de dos mil nueve.** En consecuencia, el periodo de carencia y el plazo de amortización de capital serán los que se indican a continuación: a) La carencia finalizará el día diez de Septiembre de dos mil once. b) El periodo de amortización de capital comenzará al finalizar el periodo de carencia y tendrá como fecha de vencimiento el día diez de Octubre de dos mil once. En consecuencia, una vez finalizada la carencia, la aquí parte prestataria deberá amortizar el principal del préstamo mediante el pago de una cuota mensual comprensiva de capital e intereses, a satisfacer **el día diez de Octubre de dos mil once.** Al objeto de determinar el tipo de interés nominal aplicable, el plazo de devolución del préstamo se divide en dos fases: **3.1.- En la primera fase,** que se iniciará el día diez de Septiembre de dos mil nueve hasta la finalización del periodo de carencia, **el tipo de interés a aplicar desde el día diez de Septiembre de dos mil nueve hasta la liquidación que se efectuará en el mes de Septiembre de dos mil diez será del siete enteros veinticinco centésimas por ciento nominal anual.** En la **segunda fase,** que se iniciará al finalizar la carencia y comprenderá el resto del plazo de la operación, el tipo será variable más un diferencial. No obstante, el tipo de interés nominal anual aplicable al préstamo en ningún caso podrá ser inferior al cuatro enteros cincuenta centésimas por ciento. El tipo de interés que resulte por aplicación de lo previsto en este pacto, no podrá superar el máximo del once por ciento nominal anual. Las partes **tasan** la finca hipotecada, a los efectos de la venta extrajudicial como precio que sirva como tipo de subasta, **en la cantidad de novecientos veintitrés mil doscientos treinta y ocho euros.- FORMALIZADA** en escritura de fecha 2 de Octubre de 2009 autorizada por el Notario DON FERNANDO MARÍA DIAZ GALLARDO de L'HOSPITALET DE LLOBREGAT.- **INSCRITA** en la inscripción 8ª de fecha 26 de Noviembre de 2009.

NOVACION DE LA HIPOTECA de la inscripción 7ª de esta finca a favor de **BANCO MARE NOSTRUM SA** en los siguientes términos: Por acuerdo entre la parte hipotecante y la entidad acreedora "Caixa D'Estalvis del Penedés" hoy "BANCO MARE NOSTRUM, S.A.", MODIFICAN las condiciones del préstamo hipotecario garantizado con la hipoteca que grava esta finca según la inscripción 7ª modificada por la inscripción 8ª, de conformidad con lo previsto con la Ley 2/1994 de 30 de marzo, en los siguientes términos: BANCO MARE NOSTRUM, S.A. y la parte prestataria, MODIFICAN parcialmente la escritura de préstamo hipotecario, **concretamente el Plazo de Amortización del préstamo,** determinándose que el vencimiento de la operación inicialmente pactado para el día diez de Octubre de dos mil once, tendrá lugar el **DIEZ DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE.** Asimismo la partes acuerdan incorporar **un periodo de carencia** en el pago del capital, el cual se iniciará el día diez de Octubre de dos mil once, y **finalizará el día diez de Octubre de dos mil trece.** El tipo de interés nominal anual aplicable al préstamo, desde el día diez de Octubre de dos mil once y **hasta el diez de Octubre de dos mil doce, será del cuatro enteros noventa y cinco centésimas por cien nominal anual.** A partir de dicha fecha y durante el resto del plazo de la operación, el tipo será variable más un diferencial. En caso de que alguna de las cuotas para la amortización parcial del préstamo y el pago de sus intereses remuneratorios, no se hiciera efectiva a su correspondiente vencimiento por el prestatario, el importe de la misma devengará día a día, desde el día siguiente a su vencimiento y hasta su total solvencia, **un interés de demora a favor de la entidad al tipo de incrementar en veinticinco puntos al que como nominal de la operación se ha pactado.** Tales sumas se liquidarán asimismo día a día. Las partes **tasan la finca hipotecada,** a los efectos de la venta extrajudicial como precio que sirva como tipo de subasta, en el importe que conste inscrito en último lugar en el Registro de la Propiedad como valor de tasación a efectos de subasta judicial.- **FORMALIZADA** en escritura de fecha 31 de Enero de 2012 autorizada por el Notario DON FERNANDO MARÍA DIAZ GALLARDO de L'HOSPITALET DE LLOBREGAT.- **INSCRITA** en la inscripción

CERTIFICACIÓN

C17A15420963

9ª de fecha 8 de Marzo de 2012.

Por la siguiente se transmite la hipoteca de la inscripción 7ª de esta finca, modificada por las inscripciones 8ª y 9ª, quedando de la siguiente manera: La Entidad BANCO MARE NOSTRUM, S.A. , es acreedora del préstamo hipotecario de referencia que grava esta finca, y en cumplimiento del deber legal de transmitir establecido en las Disposiciones Adicionales Octava y Novena de la Ley 9/2012 de 14 de noviembre y RD 1559/2012 de 15 de noviembre, por medio del contrato privado elevado a público en **ESCRITURA** autorizada por el Notario de Madrid, Don Juan Pérez Hereza, el día veinticinco de febrero de dos mil trece, con el número 284 de protocolo, **TRANSMITE el préstamo hipotecario de referencia que grava esta finca, a la sociedad denominada "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA", "SAREB".- FORMALIZADA** en ACTA COMPLEMENTARIA de fecha 16 de Enero de 2014 autorizada por el Notario DON JOSÉ VICENTE GALDÓN GARRIDO de ESPLUGUES DE LLOBREGAT.- **INSCRITA** en la inscripción 10ª, de fecha 23 de Enero de 2014.

Las cargas citadas están todas VIGENTES y SIN CANCELAR.

TERCERO.- Que de los antecedentes del Registro no aparece limitada la capacidad civil de los titulares, en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

CUARTO.- Se deja extendida al margen de la inscripción 7ª de hipoteca, nota de haberse expedido esta certificación, cuya hipoteca ha sido modificada por las inscripciones 8ª y 9ª, y transmitida en la inscripción 10ª.

QUINTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 667 de La ley de Enjuiciamiento Civil esta certificación estará permanentemente actualizada.

SEXTO.- Para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 12 y 130 de la Ley Hipotecaria y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que los extremos contenidos en la certificación (y no en la escritura) son la base del procedimiento de ejecución incoado, por ello se transcribe textualmente el cláusulado del título mediante el cual se inscribió el derecho real de hipoteca, a fin de que el juez pueda valorar la pertinencia de la reclamación. CERTIFICO literalmente las cláusulas de la hipoteca que se ejecuta: **inscripción 7ª "URBANA** descrita en la inscripción 5ª. Con las **Cargas** que resultan del Registro. **TASADA** para el caso de subasta y a efectos del Mercado Hipotecario en **novecientos veintitrés mil doscientos treinta y ocho euros**. La entidad **"PALAU BATLLE, S.L."**, cuyas circunstancias y representación ya constan en los asientos de este Registro, es dueña de esta finca, por compra según la inscripción 6ª y constituye **HIPOTECA** sobre la misma, a favor de la Entidad **"CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES"**, con domicilio en Vilafranca del Penedès, Rambla Nostra Senyora, número dos, con N.I.F. número G08169807, en **GARANTIA** de un **préstamo** de **QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL EUROS** de capital, recibidos en el acto del otorgamiento de la escritura que se registra, del pago de sus intereses remuneratorios al tipo máximo del **once por ciento** anual durante **una** anualidad; de la cantidad de **cuarenta y dos mil setenta euros con ochenta y cinco céntimos** para costas y gastos, y de la cantidad de **ciento veinte mil quinientos sesenta euros**, para intereses de demora; en la forma y tipo pactados, entendiéndose que en ningún caso los intereses remuneratorios más los de demora podrán exceder del equivalente a cinco anualidades de interés, y que en caso de que excedieran se reducirán los de demora en el importe excedido. El contrato se ha celebrado entre otros bajo los siguientes **PACTOS: CLAUSULAS CONTRACTUALES FINANCIERAS.-1.- CAPITAL DEL PRESTAMO.-** La entidad **"PALAU BATLLE, S.L."** declara recibir en el acto de la escritura que se registra la cantidad de **quinientos**

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

cuarenta y ocho mil euros mediante ingreso del indicado importe en cuenta disponible en la propia entidad, cuyo importe se destinará a la adquisición de la vivienda, que será objeto de la presente garantía hipotecaria, para proceder con posterioridad a su demolición y ulterior edificación sobre el solar resultante. **-2.- AMORTIZACION**.- El prestatario se compromete a reintegrar el principal del presente préstamo el día del vencimiento de la presente operación, esto es el día **diez de Octubre de dos mil nueve, mediante el pago del total capital prestado de quinientos cuarenta y ocho mil euros**. El pago de la amortización del capital y de los intereses devengados (a cuyos pagos, tanto de capital como de intereses, en lo sucesivo se mencionará como las cuotas) se realizarán por el PRESTATARIO mediante los correspondientes adeudos en la cuenta de depósito aperturada a tal fin en la Caixa Penedès de la que sea titular y que al efecto sea designada por el mismo. En caso de que a la fecha de vencimiento de cualesquiera de las dichas cuotas no existiera en la cuenta designada saldo suficiente para efectuar el adeudo correspondiente, Caixa Penedès podrá adeudar el importe de la cuota en cualquier otra cuenta de la que sea titular el PRESTATARIO, a solas o con terceros, de forma conjunta o indistinta. En el supuesto que el saldo existente en la cuenta designada para el adeudo de dichas cuotas fuera insuficiente, estos podrán ser adeudados parcialmente, siempre que no existan pagos anteriores impagados, los cuales gozarán de preferencia. El PRESTATARIO podrá reembolsar de forma anticipada las cantidades pendientes de pago amparadas por este contrato, reintegrando a la Caixa Penedès el principal pendiente de devolución, y pagando los intereses devengados y no satisfechos, así como la comisión por cancelación anticipada que se pactará. Asiste asimismo el PRESTATARIO el derecho a efectuar entregas en concepto de amortización parcial. Dichas entregas parciales en ningún caso podrán ser inferiores al **cinco por ciento** del capital pendiente de amortizar del préstamo. **3.- INTERESES ORDINARIOS.-** El prestatario asume el compromiso de abonar intereses remuneratorios a Caixa Penedès a razón del tipo nominal que se indica en este pacto, y con las variaciones, al alza o a la baja, que resulten del pacto Revisión Tipo de Interés, a satisfacer por mensualidades vencidas, **debiéndose pagar la primera el próximo día diez de Noviembre de dos mil seis, y las siguientes en la misma fecha de cada mes sucesivo, y así sucesivamente hasta la última que se liquidará el día del vencimiento del presente préstamo.** Al objeto de determinar el tipo de interés nominal aplicable, el plazo de devolución del préstamo se divide en dos fases: **3.1.-En la primera fase**, que comprenderá desde el día del otorgamiento de la escritura que se inscribe hasta la liquidación que se efectuará en el mes de idéntica denominación que el actual del próximo año natural, el tipo de interés que devengará el préstamo será de **cuatro enteros cincuenta y una centésimas por ciento** nominal anual. **3.2.- En la segunda fase**, que se iniciará al finalizar la primera y comprenderá el resto del plazo de la operación, se subdivide en períodos de interés fijo sucesivos de un año de duración, iniciándose cada uno de estos el día siguiente de finalizar el anterior. El tipo de interés a aplicar a cada uno de estos períodos se determinará según el sistema establecido en el pacto REVISION DEL TIPO DE INTERES. No obstante, el tipo de interés nominal anual aplicable al préstamo en ningún caso podrá ser **inferior al tres por ciento ni superior al diecinueve por ciento, si bien tan solo se garantiza hasta el once por ciento.** El importe absoluto de los intereses devengados en cada período de devengo se obtiene multiplicando el capital pendiente de amortizar al inicio del período por el tipo de interés nominal aplicable y dividiendo el producto por el resultado de multiplicar por cien el número de períodos de devengo que existan en un año. Todo ello entendiéndose que: A. Las fechas de liquidación son aquellas en que, conforme, a lo pactado, deben pagarse los intereses, ya sea como liquidación únicamente de éstos, en caso de existir carencia, o como parte de una cuota. B. Las fechas de devengo son los días inmediatamente anteriores a las fecha de liquidación. C. Los períodos de devengo son los meses naturales que se inicianel primer en el día del otorgamiento de la escritura que se inscribe y los siguientes en la misma fecha de cada mes. **3ª BIS.- REVISION TIPO DE INTERES.-** Cuando corresponda la revisión del tipo de interés nominal aplicable, ésta se llevará a efecto de la forma siguiente: El tipo de interés nominal anual será revisado cada período de interés tomando como tipo la **Referencia Interbancaria a un año, EURIBOR,** publicada en el Boletín Oficial del Estado: **Indice sustitutivo.-** En caso de que dejara de publicarse el Indice de Referencia indicado en el apartado anterior, se aplicará para calcular el tipo de interés nominal anual de las sucesivas anualidades, con carácter sustitutivo transitorio, el tipo publicado por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado, como **Índice de Préstamos Hipotecarios, IRPH**, el cual está definido en la Resolución del cuatro de Febrero de mil novecientos noventa y uno de la

CERTIFICACIÓN

C17A15420964

Dirección General del Tesoro y Política Financiera, B.O.E. del nueve de Febrero de mil novecientos noventa y uno. En caso de tener que aplicarse el tipo sustitutivo, este se mantendrá vigente hasta que se disponga del índice de Referencia Interbancaria a un año, EURIBOR, nuevamente publicado. Asimismo, en el supuesto de no publicación del tipo sustitutivo, a cada una de los períodos de interés siguientes se aplicará el tipo de interés a la sazón vigente, el cual se mantendrá fijo hasta que, a tenor de lo pactado, sea factible su variación. **Determinación del índice**: El índice de referencia que se tomará en cuenta será el correspondiente al cuarto mes inmediatamente precedente a aquel en que deba liquidar la cuota mensual del préstamo en función del nuevo tipo. La revisión sólo afectará a las cuotas de la anualidad siguiente a la fecha de revisión. **Margen a adicionar al índice de referencia:** En el supuesto que el Índice de referencia sea el interbancario a un año, EURIBOR, el nominal publicado más el margen de **cero enteros setecientas cincuenta milésimas de puntos porcentuales**, será el tipo de interés nominal aplicable al préstamo. Si se tratara del IRPH se sumará al tipo publicado **un punto porcentual.** El tipo determinado conforme a lo hasta aquí indicado, será el tipo de interés nominal anual que se aplicará al préstamo en el período de interés correspondiente, quedando en consecuencia modificada la cuantía de las cuotas de amortización de capital e intereses. **Publicación de los tipos de referencia:** A todos los efectos, los tipos de interés, tanto el índice de referencia como el sustitutivo podrán conocerse y acreditarse mediante la publicación que a efectos efectúa el Banco de España en el BOE. **Disconformidad de la parte deudora a los tipos de interés aplicables resultantes de la revisión**: De no convenirle el nuevo tipo de interés aplicable en la siguiente anualidad, resultante de la revisión, el prestatario deberá comunicarlo a la Caixa Penedès con una antelación de diez días naturales a la entrada en vigor del nuevo tipo, quedando obligado, en tal caso, a cancelar anticipadamente el préstamo en un plazo de un mes, contados a partir de la fecha de entrada en vigor del nuevo tipo; durante cuyo plazo los intereses se satisfarán al tipo anterior. Si una vez transcurrido el indicado plazo de un mes, y no se hubiera cancelado el préstamo, la Caixa Penedès podrá darlo por vencido y reclamar judicialmente el capital, intereses y demás responsabilidades accesorias que acredite. **Responsabilidad de la parte deudora:** El tipo de interés que resulte por aplicación de lo previsto en este pacto, no podrá superar el máximo del **once por ciento nominal anual. 6.- INTERESES DE DEMORA.**- En caso de que alguna de las cuotas antes reseñadas para la amortización parcial del préstamo y el pago de sus intereses remuneratorios, no se hicieran efectivas a su correspondiente vencimiento por el prestatario, el importe de las mismas devengarán día a día, desde el día siguiente a su vencimiento y hasta su total solvencia, un interés de demora a favor de la Caixa Penedés al tipo resultante de incrementar en **Cinco puntos** el que como nominal de la operación esté vigente en el momento de producirse el impago. Tales sumas se liquidarán asimismo día a día. El importe de los intereses de demora se obtendrá multiplicando el importe de la cuota impagada por el tipo de interés de demora y el número de días transcurridos desde el día siguiente al vencimiento y dividiendo el producto por treinta y seis mil. **6ª BIS.- RESOLUCION ANTICIPADA POR CAIXA PENEDES.-** Caixa Penedés podrá resolver de forma anticipada el contrato en cualquiera de los siguientes supuestos: **a)** Cuando el prestatario no abone a su correspondiente vencimiento a cualquiera de las cuotas antes reseñadas de pago de intereses y amortización parcial del capital. **b)** La disminución por cualquier causa de más de la cuarta parte del valor de la garantía, si tal disminución, en relación a la tasación pericial que consta en la escritura que se inscribe, resulta de una nueva tasación practicada de conformidad con la Normativa del Mercado Hipotecario; entendiéndose expresamente por reducción de valor en más del veinticinco por ciento, el arrendamiento del bien hipotecado por una renta anual que su capitalización al tanto por ciento resultante de incrementar en dos puntos el interés legal del dinero el día de formalizarse el arrendamiento, sea inferior

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

a la total responsabilidad hipotecaria, e igualmente la percepción de rentas anticipadas sin expresa autorización de la entidad acreedora. **c)** En caso de que existan otras cargas, anteriores o preferentes a la hipoteca que se inscribe,sobre la finca hipotecada que no estén debidamente consignadas en el apartado de cargas de la escritura que se inscribe. **f)** En caso de que por el prestatario no se abone la prima del seguro de incendios de la finca hipotecada o incumpliera su obligación de tenerla asegurada contra incendios en Compañía de notoria solvencia por cantidad equivalente a su valor pericial. **g)** En caso de que por el prestatario se incumplan las obligaciones tributarias que de forma periódica gravan la propiedad inmobiliaria y determinan un gravamen sobre la finca preferente a la presente hipoteca. **h)** En caso de que el prestatario no abone las cuotas de comunidad en propiedad horizontal, generando en consecuencia un gravamen preferente a la presente hipoteca. En cualquier caso de resolución anticipada y con efecto a partir de la última fecha de devengo,los intereses dejarán de devengarse de forma periódica pasando a devengo diario y calculándose su importe en la forma antes reseñada para los intereses de demora, pero al tipo nominal vigente en el momento de producirse el evento. Ello sin perjuicio de que, en caso de producirse el vencimiento anticipado por impago de cuotas, Caixa Penedès conserva su derecho a percibir intereses de demora. De igual forma se procederá cuando el prestatario quiera amortizar deforma anticipada parte del principal del préstamo, pero sólo en relación con la cantidad efectivamente entregada por el indicado concepto. **CLAUSULAS CONTRACTUALES NO FINANCIERAS.- 7.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.- "En caso de demolición de la finca hipotecada, se entenderá a todos los efectos que la hipoteca continuará subsistente, con la distribución hipotecaria que en su caso se indicará, sobre su solar de asentamiento".- 8.- ACCION HIPOTECARIA.-** Caixa Penedés podrá reclamar el préstamo, y cuantos derechos del mismo a su favor dimanen, mediante el ejercicio de cualesquiera de las acciones judiciales que le competan, especialmente de la acción hipotecaria, a cuyo fin, ambas partes tasan el valor de la finca hipotecada, a los solos efectos de subasta, en la cantidad señalada al principio, y el prestatario designa como domicilio para la práctica de emplazamientos, requerimientos y notificaciones, incluso tasación de costas y liquidación de intereses y gastos, el de **Barcelona, Gran Vía de Carlos III, número cincuenta y ocho-sesenta. 8 bis.- EJECUCION EXTRAJUDICIAL DE LA HIPOTECA.-** Se pacta la venta extrajudicial, de conformidad con el artículo 129 de la Ley Hipotecaria. **9.- SALDO RECLAMABLE.-** Para el supuesto de reclamación judicial,las partes acuerdan expresamente que el saldo reclamable será aquel que certifique Caixa Penedès en documento fehaciente, en el que se expresará el principal pendiente de amortización, los intereses remuneratorios devengados y no satisfechos por el deudor, así como los de demora pendientes de pago. Este cálculo deberá indicar el tipo de interés aplicado, así como el número de días transcurridos desde el impago. Asimismo, si fuera procedente, este cálculo se fraccionará con el fin de indicar los diferentes tipos de interés aplicables. El cálculo practicado de esta forma se considerará ajustado a lo convenido en el contrato. **10.- EXTENSION DE LA HIPOTECA.-** La hipoteca se hace expresamente extensiva a los inmuebles, frutos o rentas que detalla el art° 111 de la Ley Hipotecaria, a las accesiones, obras o mejoras que detalla el art° 110, a las indemnizaciones que en caso de siniestro o expropiación sustituyan el valor de la finca total o parcialmente. A los excesos de cabida y a las agregaciones de terrenos y también a las nuevas edificaciones que fueran elevación de las existentes, y aún a las nuevas edificaciones donde antes no las hubiera sí han sido efectuadas por el prestatario o por tercer poseedor si éste no se ha subrogado expresamente en las obligaciones del prestatario. **11.- POSESION Y ADMINISTRACION DE LA FINCA HIPOTECADA.-** Se pacta la administración y posesión interina. **14. ARRENDAMIENTO.-** El prestatario podrá arrendar la finca hipotecada con la única condición de que el contrato de arrendamiento a concertar cumpla el requisito de que la renta anual pactada sea tal que, como mínimo, su capitalización al tanto por ciento resultante de incrementar en dos puntos el interés legal del dinero el día de formalizarse el arrendamiento, sea superior a la total responsabilidad hipotecaria; y asimismo deberá contener cláusula válida de estabilización de la renta que tome como índice de referencia el general de precios al consumo. **15.- SEGURO DE LA FINCA HIPOTECADA.- La** parte prestataria se compromete expresamente a mantener asegurado el inmueble hipotecado en compañía de notoria solvencia y con cobertura del riesgo de incendio la finca hipotecada, por un capital asegurado que en ningún caso sea inferior al valor pericial de la finca, en las condiciones establecidas en el art° 8 de la Ley 2/1981, de veinticinco de Marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario. **16. SINIESTRO Y EXPROPIACION.** En caso de que la finca hipotecada resultase afectada

por un siniestro de cualquier género que la invalide como objeto de garantía, o que determine una pérdida de valor que represente más del veinte por ciento de su tasación,"Caixa Penedès" podrá considerar el presente préstamo como inmediatamente vencido. **18.- CESION.-** "Caixa Penedès" podrá ceder a terceros todos sus derechos, acciones y obligaciones dimanantes del contrato sin necesidad de notificación al prestatario, quien renuncia al derecho que al efecto le concede el art°. 149 de la Ley Hipotecaria. La **REPRESENTACION** de Caixa Penedès la ostentan Don Antonio Cano Rodríguez y Don Joan-Antoni Batlle Carbo, mayores de edad, casados, con domicilio en L´Hospitalet de Llobregat, en uso del poder que dicha entidad les tiene conferido, en cuanto al primero, en escritura de fecha doce de Enero de dos mil uno, autorizada por el Notario de Vilafranca del Penedés, Don Cesar Martín Nuñez, ampliada por otra de fecha veintiséis de Enero de dos mil cuatro, autorizada por el Notario de Vilafranca del Penedés, Don Francisco Javier Ferreres Ortí, debidamente inscritas en el Registro Mercantil, según consulta realizada a dicho registro, y en cuanto al segundo, en escritura de fecha dos de Junio de mil novecientos noventa y dos, autorizada por el Notario de Vilafranca del Penedés, Don Cesar Martín Nuñez, ampliado por otra de fecha veintiséis de Enero de dos mil cuatro, autorizado por el Notario de Vilafranca del Penedés, Don Francisco Javier Ferreres Ortí, debidamente inscritas en el Registro Mercantil, cuyas copias autorizadas ha tenido a la vista el Notario autorizante de la escritura que se inscribe y cuyas facultades considera suficientes para el acto que se registra. En su virtud **INSCRIBO** el derecho de hipoteca sobre esta finca a favor de **"CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES", con las cláusulas de vencimiento anticipado que figuran en el cuerpo de la inscripción**. Así resulta de una **ESCRITURA** otorgada el diez de Octubre de dos mil seis, ante el Notario de L'Hospitalet de Llobregat, Don Fernando María Díaz Gallardo, cuya copia ha sido presentada a las dieciséis horas siete minutos del día diez de Octubre de dos mil seis, asiento 1.448 del Diario 59. Ingresada la declaración liquidación, archivándose la carta de pago con el número 8.089. Sitges, quince de Noviembre de dos mil seis."

SÉPTIMO.- Para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 12 y 130 de la Ley Hipotecaria y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que los extremos contenidos en la certificación (y no en la escritura) son la base del procedimiento de ejecución incoado, por ello se transcribe textualmente el cláusulado del título mediante el cual se inscribió el derecho real de modificación de hipoteca, a fin de que el juez pueda valorar la pertinencia de la reclamación. CERTIFICO literalmente las cláusulas de la modificación de hipoteca que se ejecuta: **inscripción 8ª "URBANA:** descrita en la inscripción 6ª. **CARGAS:** las que resultan del Registro. Por acuerdo entre la parte prestataria, la compañía "Palau Batlle, S.L." cuyas circunstancias y representación ya constan en los asientos de este Registro, y la entidad acreedora **"Caixa d'Estalvis del Penedés"**, domiciliada en Vilafranca del Penedés, **MODIFICAN** las condiciones del préstamo hipotecario garantizado con la hipoteca que grava esta finca según la inscripción 7ª, de conformidad con lo previsto con la Ley 2/1994 de 30 de marzo, en los siguientes términos: **1.- ALTERACION DEL PLAZO.- PRORROGA DE LA CARENCIA.-** La Caixa d'Estalvis del Penedés y la entidad "Palau Batlle, S.L." acuerdan la prórroga adicional del plazo de carencia establecido en la escritura objeto de novación. Dicha prórroga será de **veinticuatro meses** a contar desde el día **diez de Septiembre de dos mil nueve**. En consecuencia, el periodo de carencia y el plazo de amortización de capital serán los que se indican a continuación: a) La carencia finalizará el día **diez de Septiembre de dos mil once**. b) El periodo de amortización de capital comenzará al finalizar el periodo de carencia y tendrá como fecha de vencimiento el día **diez de Octubre de dos mil once**. No obstante lo anterior, la carencia podrá finalizar anticipadamente cuando lo solicite la parte prestataria mediante escrito

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

dirigido a Caixa Penedés. **2.- AMORTIZACION.-** En consecuencia, una vez finalizada la carencia, la aquí parte prestataria deberá amortizar el principal del préstamo mediante el pago de **una cuota** mensual comprensiva de capital e intereses, a satisfacer el día **diez de Octubre de dos mil once. 3.-** Las partes comparecientes, Caixa Penedés y parte prestataria, MODIFICAN, el pacto "3.- INTERESES ORDINARIOS" de la escritura de préstamo hipotecario objeto de novación, pacto el cual, en lo sucesivo, tendrá la redacción el contenido literal siguientes: **3.- INTERESES ORDINARIOS.-** Al objeto de determinar el tipo de interés nominal aplicable, el plazo de devolución del préstamo se divide en dos fases: **3.1.- En la primera fase**, que se iniciará el día **diez de Septiembre de dos mil nueve** hasta la finalización del periodo de carencia, el tipo de interés a aplicar desde el día diez de Septiembre de dos mil nueve hasta la liquidación que se efectuará en el mes de **Septiembre de dos mil diez** será del **siete enteros veinticinco centésimas por ciento** nominal anual. **3.2.- En la segunda fase**, que se iniciará al finalizar la carencia y comprenderá el resto del plazo de la operación, se subdivide en períodos de interés fijo sucesivos de un año de duración, iniciándose cada uno de estos el día siguiente de finalizar el anterior. El tipo de interés del primer periodo anual que comprende esta fase será el que resulte de su revisión de conformidad con el sistema establecido en el pacto REVISION DEL TIPO DE INTERES y de la misma manera se determinará el tipo de interés a aplicar a cada uno de los periodos anuales sucesivos incluidos en esta fase. No obstante, el tipo de interés nominal anual aplicable al préstamo en ningún caso podrá ser **inferior al cuatro enteros cincuenta centésimas por ciento.** El importe absoluto de los intereses devengados en cada período de devengo se obtiene multiplicando el capital pendiente de amortizar al inicio del período por el tipo de interés nominal aplicable y dividiendo el producto por el resultado de multiplicar por cien el número de períodos de devengo que existan en un año. Todo ello entendiéndose que: A. Las fechas de liquidación son aquellas en que, conforme, a lo pactado, deben pagarse los intereses, ya sea como liquidación únicamente de éstos, en caso de existir carencia, o como parte de una cuota. B. Las fechas de devengo son los días inmediatamente anteriores a las fecha de liquidación. C. Los períodos de devengo son los meses naturales que se inician el día **diez** de cada mes con la excepción del primer periodo que empezará el día del otorgamiento de la escritura que se inscribe y comprenderá hasta el próximo día de inicio de un periodo de devengo. En caso que el día de inicio del periodo no exista en un mes en concreto, se considerara el último día del mes. **4.-** Las partes comparecientes, Caixa Penedés y parte prestataria, MODIFICAN el pacto "3 BIS.- REVISION DEL TIPO DE INTERES" de la escritura de préstamo hipotecario objeto de novación, pacto el cual, en lo sucesivo, tendrá la redacción del contenido literal siguiente: **3 BIS.- REVISION TIPO DE INTERES.-** Cuando corresponda la revisión del tipo de interés, el tipo de interés nominal aplicable para cada uno de los períodos de interés se determinará de conformidad con el sistema siguiente: El tipo de interés nominal anual será revisado cada período de interés tomando como tipo la **Referencia Interbancaria a un año, EURIBOR,** publicada en el Boletín Oficial del Estado. **Indice sustitutivo.-** En caso de que dejara de publicarse el Indice de Referencia indicado en el apartado anterior,se aplicará para calcular el tipo de interés nominal anual de las sucesivas anualidades, con carácter sustitutivo transitorio, el tipo publicado por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado, como **Índice de Préstamos Hipotecarios, IRPH.** En caso de tener que aplicarse el tipo sustitutivo, este se mantendrá vigente hasta que se disponga del índice de Referencia Interbancaria a un año, EURIBOR, nuevamente publicado. Asimismo, en el supuesto de no publicación del tipo sustitutivo, a cada una de los períodos de interés siguientes se aplicará el tipo de interés a la sazón vigente, el cual se mantendrá fijo hasta que, a tenor de lo pactado, sea factible su variación. **Determinación del índice:** El índice de referencia que se tomará en cuenta, ya sea el EURIBOR a un año o su sustitutivo, será el correspondiente al tercer mes inmediatamente precedente a aquel en que deba liquidar la cuota mensual del préstamo en función del nuevo tipo. **Margen a adicionar al índice de referencia:** En el supuesto que el Índice de referencia sea el interbancario a un año, EURIBOR, el nominal publicado más el margen de **tres puntos** porcentuales, será el tipo de interés nominal aplicable al préstamo. Si se tratara del IRPH se sumará al tipo publicado **tres puntos** porcentuales. **Disconformidad de la parte deudora a los tipos de interés aplicables resultantes de la revisión:** De no convenirle el nuevo tipo de interés aplicable en la siguiente anualidad, resultante de la revisión, el prestatario deberá comunicarlo a la Caixa Penedès con anterioridad a la entrada en vigor del nuevo tipo, quedando obligado, en tal caso, a cancelar anticipadamente el préstamo en

un plazo de un mes, contados a partir de la fecha de entrada en vigor del nuevo tipo; durante cuyo plazo los intereses se satisfarán al tipo anterior. Si una vez transcurrido el indicado plazo de un mes, y no se hubiera cancelado el préstamo, la Caixa Penedès podrá darlo por vencido y reclamar judicialmente el capital, intereses y demás responsabilidades accesorias que acredite. **Responsabilidad de la parte deudora:** El tipo de interés que resulte por aplicación de lo previsto en este pacto, no podrá superar el máximo del **once por ciento nominal anual. 6.-** Como consecuencia de la modificación acordada queda modificada la cuota mensual que deberá pagar la parte prestataria, una vez finalizada la carencia, para la amortización total del capital pendiente de amortización del préstamo y el pago de sus intereses, debiéndose satisfacer la cuota el día **diez de Octubre de dos mil once**. Esta cuota está calculada al tipo de interés actualmente vigente, que es del **siete enteros veinticinco centésimas por ciento** nominal anual, dicho tipo se aplicará desde el día **diez de Septiembre de dos mil nueve** hasta la liquidación que se efectuará en el mes de **Septiembre de dos mil diez**, revisándose a partir de la dicha fecha en la forma y con los efectos prevenidos, en su caso, efectuada en la escritura que se registra. En el caso de que se produjeran variaciones en el tipo de interés en virtud del contenido de la cláusula Revisión del Tipo de Interés, esta cuota, se modificará, al alza o a la baja, en función de dicha revisión. **8.- SALDO RECLAMABLE.-** Para el supuesto de reclamación judicial,las partes acuerdan expresamente que el saldo reclamable será aquel que certifique Caixa Penedès en documento fehaciente. **9.- EJECUCION EXTRAJUDICIAL DE LA HIPOTECA.-** Se pacta la ejecución extrajudicial. a) La parte deudora e hipotecante designan a CAIXA PENEDES, quien podrá actuar mediante cualquiera de sus apoderados con facultades bastantes, como mandataria a los efectos previstos en el artículo 234-3° del Reglamento Hipotecario. b) Las partes tasan la finca hipotecada, a los efectos de la venta extrajudicial como precio que sirva como tipo de subasta, en la cantidad de **novecientos veintitrés mil doscientos treinta y ocho euros.** c) La parte deudora e hipotecante señalan como domicilio para la práctica de emplazamientos, requerimientos y notificaciones, incluso de tasación de costas y liquidación de intereses y gastos, el sito en **Pallejá, Avenida Prat de la Riba, número ciento ochenta y seis, Nave cuatro. 11.- SUBSISTENCIA DE PACTOS NO MODIFICADOS.-** Las partes aceptan la modificación efectuada en la escritura que se registra, reconociendo y aceptando que ello no supone novación extintiva de las condiciones pactadas, que no se modifica ni altera la responsabilidad hipotecaria por concepto alguno, que en nada afecta a los restantes pactos, garantías y condiciones contempladas en las mismas y que con la suscripción de la escritura que se registra quedan ratificadas. **13.- CONDICION SUSPENSIVA.-** A fin de mantener el rango de la hipoteca que por la presente se nova, la eficacia de las modificaciones contenidas en la escritura que se inscribe respecto a terceros hipotecarios, por acuerdo de ambas partes, se somete a la condición suspensiva consistente en que en el momento de su inscripción en el Registro de la Propiedad no exista obstáculo registral que impida la efectividad de la modificación manteniendo el rango de la hipoteca. Al no existir ninguno de dichos asientos, **la condición suspensiva se considera CUMPLIDA**. En la escritura que se registra la **REPRESENTACION** de Caixa Penedés la ostentan Don Ginés Martínez Pérez y Don Joan Antoni Batlle Carbo, mayores de edad, casados y vecinos de L'Hospitalet de Llobregat, en uso de los poderes que les fueron conferidos mediante escrituras autorizadas por el Notario de Vilafranca del Penedés, Don Francisco Javier Ferreres Orti, el veintiséis de Enero de dos mil cuatro, ampliada por otra de fecha once de Octubre de dos mil cuatro, ante la Notario de la misma residencia, Doña Eva María Fernández Medina para el primero y por el Notario de Vilafranca del Penedés, Don Cesar Martín Núñez, el dos de Junio de mil novecientos noventa y dos, ampliada por otra de fecha veintiséis de Enero de dos mil cuatro, ante el Notario de la misma residencia, Don Francisco Javier Ferreres Ortí, todas debidamente inscritas en el Registro Mercantil, copias autorizadas de las cuales ha tenido a la vista el

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

Notario autorizante, que juzga suficientes para el contrato que se inscribe. En su virtud **INSCRIBO** la **modificación de la hipoteca de la inscripción 7ª de esta finca** a favor de **"CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES",** en los términos indicados. Así resulta de una **ESCRITURA** otorgada el dos de Octubre de dos mil nueve, ante el Notario de L'Hospitalet de Llobregat, Don Fernando María Diaz Gallardo, cuya **copia autorizada electrónica** se presentó a las quince horas dieciocho minutos del día dos de Octubre último, asiento 26 del Diario 70. Ingresada la declaración liquidación, archivándose la carta de pago con el número 4356. Sitges, veintiséis de Noviembre de dos mil nueve."

OCTAVO.- Para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 12 y 130 de la Ley Hipotecaria y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que los extremos contenidos en la certificación (y no en la escritura) son la base del procedimiento de ejecución incoado, por ello se transcribe textualmente el cláusulado del título mediante el cual se inscribió el derecho real de modificación de hipoteca, a fin de que el juez pueda valorar la pertinencia de la reclamación. CERTIFICO literalmente las cláusulas de la modificación de hipoteca que se ejecuta: **inscripción 9ª "URBANA:** Descrita en la inscripción 6ª. Referencia catastral 1863101DF0616S0001RX. **CARGAS:** Con las cargas que resultan del Registro. Por acuerdo entre la **parte hipotecante**, la compañía **"PALAU BATLLE, S.L.",** cuyas circunstancias y representación ya constan en los asientos de este registro, **es** dueña de esta finca, por compra, según la inscripción 6ª; y la entidad acreedora **"Caixa D'Estalvis del Penedés" hoy "BANCO MARE NOSTRUM, S.A.",** domiciliada en Madrid, en Calle Alcalá número veintiocho, con CIF número A-86104189, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, entidad continuadora del negocio financiero de "CAJA DE AHORROS DE MURCIA", **"CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDÈS",** "CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA", Y "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALEARES", SA NOSTRA, en virtud de la escritura de Segregación formalizada el día catorce de Septiembre de dos mil once autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, mediante la cual las cajas segregaron el conjunto de sus elementos patrimoniales y accesorios que componían su negocio financiero y lo traspasaron en bloque, por sucesión universal, a la entidad "BANCO MARE NOSTRUM, S.A.", quien a resultas de dicha segregación ha sucedido y se ha subrogado con carácter universal en todos los derechos y obligaciones que correspondían a las CAJAS frente a terceros por razón del negocio financiero; titular del préstamo hipotecario que grava esta finca **según la inscripción 7ª modificada por la inscripción 8ª y MODIFICAN** las condiciones del **préstamo** hipotecario garantizado con la hipoteca que grava esta finca según la inscripción 7ª modificada por la inscripción 8ª, de conformidad con lo previsto con la Ley 2/1994 de 30 de marzo, en los siguientes términos: **PRIMERO.- MODIFICACION DE PRESTAMO HIPOTECARIO. 1.1.-** BANCO MARE NOSTRUM, S.A. y la parte prestataria, **MODIFICAN** parcialmente la escritura de préstamo hipotecario, concretamente el Plazo de Amortización del préstamo, determinándose que el vencimiento de la operación inicialmente pactado para el día diez de Octubre de dos mil once, tendrá lugar el **DIEZ DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE.** Asimismo la partes acuerdan incorporar un **periodo de carencia** en el pago del capital, el cual se iniciará el día diez de Octubre de dos mil once, y finalizará el día **diez de Octubre de dos mil trece.** Durante la carencia, los intereses se devengaran día a día, coincidiendo por tanto el periodo y las fechas de devengo. La liquidación se efectuará con carácter **mensual,** pero respetando como fecha de primera liquidación de intereses, así como las sucesivas que se practicarán de forma mensual el día de la liquidación que se practicaba de conformidad con la escritura de constitución de préstamo, de forma que **la primera será el día diez de Noviembre de dos mil once.** El plazo de carencia finalizará al cumplirse el periodo pactado como de duración del mismo, o bien anticipadamente cuando lo solicite la parte prestataria mediante escrito dirigido a la entidad. En este último caso de finalización anticipada de la carencia, los intereses devengados desde la última liquidación se liquidarán y se pagarán el día de la finalización anticipada de la carencia. **1.2.-** La entidad y la parte prestataria, **MODIFICAN el tipo de interés nominal anual** aplicable al préstamo, el cual, desde el día diez de Octubre de dos mil once y hasta el **diez de Octubre de dos mil doce,** será del **cuatro enteros noventa y cinco centésimas por cien** nominal anual. Transcurrida esta fecha se iniciará una segunda fase de interés que comprende el resto del plazo de la operación, la cual se subdivide en períodos de interés fijo sucesivos de **un año** de duración cada uno de ellos, a excepción, en su caso, del último, cuya duración será igual al tiempo que quede desde la última revisión hasta el vencimiento

final de la operación. El tipo de interés que se aplicará a cada uno de los periodos de interés que comprenden la segunda fase será el que resulte de la revisión en la forma y con los efectos previstos en la cláusula de REVISION DEL TIPO DE INTERES acordada en la escritura que se inscribe. **SEGUNDO.- AMORTIZACION.-** Como consecuencia de las modificaciones acordadas queda modificada la cuota mensual que, una vez finalizado el período de carencia, deberá pagar la parte prestataria para la amortización parcial del capital pendiente de amortización del préstamo y el pago de sus intereses, debiéndose satisfacer la primera el día **diez de Noviembre de dos mil trece** por un importe de **cuarenta y seis mil novecientos euros con treinta y cuatro céntimos**, y las siguientes en la misma fecha de cada mes por el mismo importe y así sucesivamente hasta la **última cuota** que se liquidará el día **DIEZ DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE.** Esta cuota está calculada al tipo de interés actualmente vigente, que es de **cuatro enteros noventa y cinco centésimas por cien nominal anual**, dicho tipo se aplicará desde el día diez de Octubre de dos mil once hasta el día **diez de Octubre de dos mil doce**, revisándose a partir de la dicha fecha en la forma y con los efectos prevenidos en la escritura que se registra. **CUARTO.- INTERESES DE DEMORA.** En caso de que alguna de las cuotas antes reseñadas para la amortización parcial del préstamo y el pago de sus intereses remuneratorios, no se hiciera efectiva a su correspondiente vencimiento por el prestatario, el importe de la misma devengará día a día, desde el día siguiente a su vencimiento y hasta su total solvencia, un interés de demora a favor de la entidad al tipo de incrementar en **veinticinco puntos** al que como nominal de la operación se ha pactado. Tales sumas se liquidarán asimismo día a día. El importe de los intereses de demora se obtendrá multiplicando el importe de la cuota impagada por el tipo de interés de demora y el número de días transcurridos desde el día siguiente al vencimiento y dividiendo el producto por treinta y seis mil. **SEXTO.- SALDO RECLAMABLE.-** Para el supuesto de reclamación judicial, las partes acuerdan expresamente que el saldo reclamable será aquel que certifique la entidad en documento fehaciente. **SEXTO BIS.- EJECUCION EXTRAJUDICIAL DE LA HIPOTECA.-** Se pacta la ejecución extrajudicial. a) La parte deudora e hipotecante designan a la entidad, quien podrá actuar mediante cualquiera de sus apoderados con facultades bastantes, como **mandataria** a los efectos previstos en el artículo 234-3° del Reglamento Hipotecario. b) Las partes **tasan** la finca hipotecada, a los efectos de la venta extrajudicial como precio que sirva como tipo de subasta, **en el importe que conste inscrito en último lugar en el Registro** de la Propiedad como valor de tasación a efectos de subasta judicial. c) La parte deudora e hipotecante señalan como **domicilio** para la práctica de emplazamientos, requerimientos y notificaciones, incluso de tasación de costas y liquidación de intereses y gastos, **el de la Avenida Prat de la Riba número ciento ochenta y seis, nave número cuatro, de Pallejá, (08780). OCTAVO.- SUBSISTENCIA DE PACTOS NO MODIFICADOS.-** Las partes **aceptan** la modificación efectuada en la escritura que se registra, reconociendo y aceptando que ello no supone novación extintiva de las condiciones pactadas, que no se modifica ni altera la responsabilidad hipotecaria por concepto alguno, que en nada afecta a los restantes pactos, garantías y condiciones contempladas en las mismas y que con la suscripción de la escritura que se registra quedan ratificadas. **DECIMO.- CONDICION SUSPENSIVA.-** A fin de mantener el rango de la hipoteca que por la presente se nova, la eficacia de las modificaciones contenidas en la escritura que se inscribe respecto a terceros hipotecarios, por acuerdo de ambas partes, se somete a la condición suspensiva consistente en que en el momento de su inscripción en el Registro de la Propiedad no exista obstáculo registral que impida la efectividad de la modificación manteniendo el rango de la hipoteca. Al no existir ninguno de dichos asientos, **la condición suspensiva se considera CUMPLIDA.** En la escritura que se inscribe la **REPRESENTACION** de **"BANCO MARE NOSTRUM, S.A."** la ostenta Don Miguel Angel Gonzalez, Simo, mayor de edad, casado, empleado y con domicilio

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

profesional en L'Hospitalet de Llobregat, que interviene en su calidad de apoderado de la entidad y además como mandatario verbal de Don Francisco-Javier Torrent Queralt, mayor de edad, casado, empleado y con domicilio profesional en Hospitalet de Llobregat, cuyo señor madiante diligencia de fecha uno de Febrero de dos mil doce, autorizada por el Notario de L'Hospitalet de Llobregat, Don Fernando-María Diaz Gallardo, en la que comparece Don Francisco Javier Torrent Queralt, quien **ratifica** la escritura de novación de hipoteca; ambos como apoderados mancomunados, en nombre y representación de la entidad BANCO MARE NOSTRUM, S.A., quienes se hallan debidamente facultados el **señor Torrent**, en virtud de la escritura de poder autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Morenes Giles, el veintiuno de Junio de dos mil once, número 784 de protocolo, y el **Señor González**, en virtud de la escritura de poder autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Morenes Giles, el veintiuno de Junio de dos mil once, número 785 de protocolo, debidamente inscritos en el Registro Mercantil, cuyas copias autorizadas han sido exhibida al Notario autorizante, y cuyas facultades considera suficientes para el otorgamiento de la escritura de novación de préstamo hipotecario que se registra. Dichos poderes otorgados por las Cajas fueron asumidos por el Banco Mare Nostrum, S.A., como propios, en la escritura de segregación y traspaso de fecha catorce de Setiembre de dos mil once, autorizada por el Notario de Madrid Don Antonio Morenés Gilés. En su virtud, y **previa segregación y traspaso de la entidad acreedora, INSCRIBO la modificación de la hipoteca de la inscripción 7ª, modificada por la inscripción 8ª de esta finca,** a favor de **"BANCO MARE NOSTRUM, S.A."**, en los términos indicados. **La consignación registral de la Referencia Catastral no producirá efectos frente a terceros durante los dos años siguientes a la fecha de este asiento, pendiente de la publicación del edicto. (artículo 53 de la Ley 13/1997 de 30 de diciembre). Se CANCELARÁ la referencia catastral en el caso de la NO publicación de la Referencia catastral en el plazo de publicación del edicto.** Así resulta de la **ESCRITURA** autorizada por el Notario de Hospitalet De Llobregat, Don Fernando María Diaz Gallardo, el treinta y uno de Enero del año dos mil doce, cuya copia autorizada eléctronica ha sido presentada a las nueve horas del día uno de Febrero del año dos mil doce, según el asiento 2113 del diario 75, junto con una **diligencia de ratificación** presentada telemáticamente por el mismo notario de fecha uno de Febrero del mismo año, y junto con otra **diligencia presentada** telemáticamente por el mismo señor notario, de presentación y pago del impuesto, de fecha veintitrés de Febrero de dos mil doce. Ingresada la declaración liquidación, archivándose la carta de pago con el número 800. Sitges a ocho de Marzo del año dos mil doce."

NOVENO.- Para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 12 y 130 de la Ley Hipotecaria y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que los extremos contenidos en la certificación (y no en la escritura) son la base del procedimiento de ejecución incoado, por ello **CERTIFICO literalmente** la inscripción 10ª de transmisión de la hipoteca que se ejecuta: **inscripción 10ª "Derecho de hipoteca** constituido en la **inscripción séptima de esta finca, modificado por las inscripciones octava y novena. La Entidad BANCO MARE NOSTRUM, S.A.** con domicilio en calle Alcalá, 28 de Madrid (28014), debidamente inscrita en el Registro Administrativo de Bancos y Banqueros del Banco de España, es acreedora del **préstamo hipotecario** de referencia, que grava esta finca, y **en cumplimiento del deber legal de transmitir establecido en las Disposiciones Adicionales Octava y Novena de la Ley 9/2012 de 14 de noviembre y RD 1559/2012 de 15 de noviembre,** por medio del **contrato privado elevado a público** en **ESCRITURA** autorizada por el Notario de Madrid, Don Juan Pérez Hereza, el día veinticinco de febrero de dos mil trece, con el número 284 de protocolo, **TRANSMITE el préstamo hipotecario de referencia que grava esta finca, y los préstamos hipotecarios que gravan diecinueve fincas más, cuatro de ellas del término Municipal de Sant Pere de Ribes,** a la sociedad denominada **"SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA", "SAREB",** sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Paseo de la Castellana número ochenta y nueve, con C.I.F. A-86602158, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, por **precio global** de éste y todos los activos comprendidos en el contrato privado elevado a público en la indicada escritura según se desglosa en su Anexo 7.1. del indicado contrato. La **representación** de la Entidad "BANCO MARE NOSTRUM, S.A.", la ostenta Don Angel Gabriel Gil Sevillano, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, como apoderado especial, en uso del poder que le fue conferido en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, el día trece de febrero de dos mil trece, con el número 467 de su

CERTIFICACIÓN

C17A15420968

protocolo. Y la Entidad **"SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA", "SAREB"**, está **representada** por Don Oscar García Maceiras, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, en su condición de apoderado, en el ejercicio de las facultades que le fueron atribuidas en escritura de poder especial de trece de febrero de dos mil trece, autorizada por el Notario de Madrid, Don José Manuel García Collantes, con el número 97 de su protocolo. Copias autorizadas de los citados documentos ha tenido a la vista el Notario autorizante de la escritura de elevación a público de documento privado anteriormente citado. En su virtud **INSCRIBO el derecho de hipoteca de la inscripción 7ª a favor de la "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA", "SAREB", por su título de transmisión de activos.** Así resulta de **ACTA COMPLEMENTARIA** autorizada por el Notario de Esplugues de Llobregat, Don José Vicente Galdón Garrido, el dieciséis de enero de dos mil catorce, cuya copia autorizada electrónica ha sido presentada a las catorce horas treinta y dos minutos del día dieciséis de enero de dos mil catorce, según el asiento 258 del diario 80, **en cuyo asiento constan las operaciones de las otras fincas;** y a la que se acompaña copia autorizada electrónica del **CONTRATO DE TRANSMISION DE ACTIVOS,** de fecha veinticinco de Febrero de dos mil trece, autorizada por el Notario de Madrid, Don Juan Pérez Hereza, con el número 284/2013 de protocolo. Exento del impuesto. Sitges a veintitrés de enero de dos mil catorce."

La presente certificación se extiende en siete hojas de papel timbrado del Colegio de Registradores, número C17A15420962 y las seis siguientes en orden correlativo.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.
NO hay documentos pendientes de despacho

Lo que antecede está conforme con los asientos relacionados, y no existiendo presentado en el Libro Diario ningún título que modifique lo consignado, firmo la presente certificación en Sitges a dos de julio de dos mil dieciocho.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD · JUAN LUIS GARCÍA Y GÓMEZ LA FUENTE · SITGES

Base:Declarada[] Fiscal[] D.A. 3ª nº2, inciso 2º Ley 8/1989[]
Nº Arancel: 1;2;3;4;.-
Total Honorarios:
Suplidos:

ADVERTENCIAS

Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el catastro, lo que se hace constar para dar cumplimiento a lo dispuesto en la ley 13/2015, de 24 de junio.
Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del

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

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

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

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

-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.

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

