REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
Santa María de Guía

Registradores
DE ESPAÑA

EL QUE SUSCRIBE, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE SANTA MARIA DE GUIA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS Y PROVINCIA DE LAS PALMAS:

CERTIFICO

CALIFICADO el precedente documento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la LH y 100 del RH que es mandamiento que libra el 27 de Junio de 2.025, por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Dos de Guía, Autos de ejecución hipotecaria número **140/2023,** doña Sonia López Vázquez, firmado electrónicamente dicho día por la propia Letrada de la Administración de Justicia, presentado telemáticamente a las nueve horas y veintiséis minutos, del día 1 de los corrientes, asiento 2.273 del Diario 2.025, tras examinar los antecedentes del Registro, he **TOMADO RAZÓN** en la **FINCA:** Nº 35121 del municipio de GALDAR con CRU: 35001000604317, al margen de la inscripción 5ª, de la expedición de la certificación de dominio y cargas del artículo 688 LEC, para la efectividad de la hipoteca de la inscripción 2ª modificada por la 3ª y cedida por la 4ª.-

INCIDENCIAS MÁS RELEVANTES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL: PRESENTADO 01/07/2025.-

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales.-

Certifico que el documento firmado electrónicamente el 27/06/2025, ha sido verificado mediante el código seguro de verificación A05003250-35bfb8083b97d636e9e693ec4211751030468885 en la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/.-

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, salvo en su caso, el suministro de la publicidad formal.
Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestorías/Asesorías, otros Registros, Notarios y Jueces, Administraciones Públicas.
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.

EL REGISTRADOR

BASE: Valor Declarado (D. AD. 3ª. Ley 8/1989)

HONORARIOS TOTALES: 81,14 Euros (Impuestos excluidos)
Nos. ARANCEL: 1, 3, 4

C.S.V. : 235001086B101549

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
Santa María de Guía

Registradores
DE ESPAÑA

CERTIFICACIÓN

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE SANTA MARIA DE GUIA Don JOSÉ LUIS RICO DÍAZ.-

C E R T I F I C O.- Que dando cumplimiento a lo ordenado en el mandamiento que antecede, que libra el 27 de Junio de 2.025, la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Dos de Guía, doña Sonia López Vázquez, firmado electrónicamente dicho día por la propia Letrada de la Administración de Justicia, presentado telemáticamente a las nueve horas y veintiséis minutos, del día 1 de Julio de 2.025, asiento 2.273 del Diario 2.025, para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de la FINCA DE GALDAR Nº: 35121, CRU: 35001000604317, de este Registro de la Propiedad, he examinado en todo lo necesario los Libros del Archivo de mi cargo, y del examen practicado **RESULTA:**

P R I M E R O.- Que la descripción de la FINCA DE GALDAR Nº: 35121 , es como sigue:

URBANA: FINCA TRES: VIVIENDA 1, en planta PRIMERA, del edificio de del edificio de cuatro plantas -semisótano destinado a garaje y trasteros; planta baja destinada a locales, planta primera, segunda y tercera - con cuatro viviendas en planta primera, cinco viviendas en planta segunda y tres viviendas y doce cuartos lavaderos en planta tercera, es decir, doce viviendas en total- ubicado en una parcela sita en término municipal de Gáldar (Las Palmas), situada en la calle Calvario, sin número de gobierno, señalada con el número 13, actualmente nº 15. Tiene una superficie construida de de noventa y seis con cincuenta y nueve metros cuadrados y una superficie útil de ochenta y cinco con cincuenta y ocho metros cuadrados. Consta de tres dormitorios, un baño, un aseo, estar-comedor, cocina, distribuidor, y dos terrazas. **Linda:** Frente, en parte con pasillo de acceso, en parte con patio de luz y en parte con cuarto de telecomunicaciones; Derecha entrando, con vuelo sobre servidumbre y en parte cuarto de electrico y patinillo de ventilación; Izquierda entrando, en parte con patio de luz, y en parte con finca número CUATRO; y fondo, con vuelo sobre calle peatona. **ANEJOS: Tiene como anejos exclusivos: 1).-PLAZA DE GARAJE G1** ubicada en la planta semisótano que mide nueve con noventa metros cuadrados y **linda**: Frente e izquierda entrando, con zona de rodadura; Derecha entrando, con plaza de garaje G2 aneja a la finca CUATRO; y Fondo, con subsuelo de calle Calvario. **2).-CUARTO LAVADERO 1** ubicado en la planta tercera que mide tres con sesenta metros cuadrados y **linda**: Frente, con pasillo de acceso; Derecha entrando, en parte con pasillo de acceso y en parte con cuadros eléctricos; Izquierda entrando, con cuarto lavadero 2 anejo a la finca CUATRO; y Fondo, con cuarto

lavadero 12 anejo a la finca CATORCE. **CUOTA: 6,86%.** Procede por **DIVISIÓN** de la inscrita en dominio en el Tomo 1.418 del Archivo, Libro 337 de Gáldar, folio 137 vuelto, finca 710, inscripción 12ª.
Referencia catastral: no consta.
ESTADO COORDINACIÓN CATASTRO: No coordinado con catastro.

S E G U N D O.- La finca descrita figura inscrita a favor de:
El conyuge MARIA TERESA JIMENEZ HERNANDEZ, con D.N.I. número 78.476.189-M, casada con OLIVER GUZMAN DIAZ, con N.I.F. 44.316.437-Z para su sociedad conyugal es titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca, según la inscripción número TRES , de fecha 30 de noviembre de 2006, al folio CIENTO SESENTA Y OCHO , del Libro TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES del término municipal de Galdar, Tomo MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES del Archivo, y en virtud de la escritura otorgada en Santa María de Guía, ante Doña MARÍA DEL CARMEN RODRÍGUEZ PLÁCIDO, con número de protocolo 1.980, el 11 de octubre de 2006.

T E R C E R O.- La propia finca se halla gravada:

- HIPOTECA: **SE HALLA SUBSISNTE Y SIN CANCELAR.**-
Según la Inscripción número DOS, de fecha 10 de julio de 2006, al folio CIENTO VEINTISIETE, del Libro TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES, Tomo MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES, del término municipal de Galdar y en virtud de la escritura de Hipoteca otorgada en Santa María de Guía, ante Doña MARÍA DEL CARMEN RODRÍGUEZ PLÁCIDO, con número de protocolo 1.260, el día 28 de junio de 2006, la totalidad de esta finca se encuentra gravada con una HIPOTECA, a favor de la entidad **Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid**, para responder de: **un principal de** ciento treinta y nueve mil trescientos diez euros ; 18 meses de **intereses ordinarios**, al tipo máximo del tres con ciento ochenta y tres milésimas por ciento anual, por un importe total de seis mil seiscientos cincuenta y un euros con treinta y seis céntimos ; 24 meses de **intereses de demora** al tipo máximo del trece por ciento anual, por un importe total de treinta y seis mil doscientos veinte euros con sesenta céntimos ; veinte mil ochocientos noventa y seis euros con cincuenta céntimos de **costas y gastos**; con un **plazo** de amortización de 324 meses, a contar desde el 28 de junio de 2006, con fecha de vencimiento del 28 de junio de 2033; respondiendo la finca de un total de doscientos tres mil setenta y ocho euros con cuarenta y seis céntimos . Tasada para la **subasta** en la cantidad de ciento setenta y cuatro mil cuatrocientos euros .
EXPEDIDA CERTIFICACIÓN: En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Dos de Guía, se siguen Autos de ejecución hipotecaria número **140/2023,** para la efectividad de la hipoteca de la inscripción 2ª modificada por la 3ª y cedida por la 4ª , expidiéndose en el día de la fecha la certificación de dominio y cargas del artículo 688 LEC, por haberse así ordenado en el mandamiento que libra el 27 de Junio de 2.025, por la Letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado, doña Sonia López Vázquez, firmado electrónicamente dicho día por la propia Letrada de la Administración de Justicia, y fue presentado telemáticamente a las nueve horas y veintiséis minutos, del día 1 de Julio de 2.025, asiento 2.273 del Diario 2.025. Guía, a fecha de hoy.-

- MODIFICACIÓN HIPOTECA: **SE HALLA SUBSISNTE Y SIN CANCELAR.**
NOVADA la hipoteca de la inscripción 2ª por la inscripción 3ª, a favor de **CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID -CAJA MADRID-** en los siguientes términos: principal de **ciento treinta y nueve mil trescientos diez euros,** intereses ordinarios

por el plazo de dieciocho meses hasta un máximo del tres con ciento ochenta y tres milésimas por ciento por un importe de seis mil seiscientos cincuenta y un euros con treinta y seis céntimos, intereses de demora de veinticuatro meses hasta un máximo de trece por ciento por un importe de treinta y seis mil doscientos veinte euros con sesenta céntimos. El plazo de duración es de trescientos meses, a partir del once de octubre del año dos mil seis hasta el once de octubre del año dos mil treinta y uno. En virtud de escritura autorizada por el Notario Doña María del Carmen Rodríguez Plácido de Santa María de Guía, el día once de octubre del año dos mil seis, número de protocolo 1980/2006.
Inscripción 3ª de fecha treinta de noviembre del año dos mil seis al Tomo 1463, Libro 353, Folio 168.
Expedida certificación: En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Dos de Guía, se siguen Autos de ejecución hipotecaria número **140/2023,** para la efectividad de la hipoteca de la inscripción 2ª modificada por la 3ª y cedida por la 4ª , expidiéndose en el día de la fecha la certificación de dominio y cargas del artículo 688 LEC, por haberse así ordenado en el mandamiento que libra el 27 de Junio de 2.025, por la Letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado, doña Sonia López Vázquez, firmado electrónicamente dicho día por la propia Letrada de la Administración de Justicia, y fue presentado telemáticamente a las nueve horas y veintiséis minutos, del día 1 de Julio de 2.025, asiento 2.273 del Diario 2.025. Guía, a fecha de hoy.-

- AFECCIÓN: NO SUJETA A TRANSMISIONES
Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de la liquidación que en su caso proceda, por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado no sujeción. Según nota al margen de la Insc./Anot. 4, de fecha 17 de abril de 2023.

-CAMBIO DE DENOMINACIÓN: **SE HALLA SUBSISNTE Y SIN CANCELAR.**
CEDIDA de la hipoteca de la inscripción 2ª por la inscripción 4ª, a favor de **CAIXABANK, S.A.**. FORMALIZADA en virtud de instancia privada, de fecha 27/03/23.. Constituida por la inscripción 4ª de fecha diecisiete de abril del año dos mil veintitrés al Tomo 1463, Libro 353, Folio 168.
Expedida certificación: En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Dos de Guía, se siguen Autos de ejecución hipotecaria número **140/2023,** para la efectividad de la hipoteca de la inscripción 2ª modificada por la 3ª y cedida por la 4ª , expidiéndose en el día de la fecha la certificación de dominio y cargas del artículo 688 LEC, por haberse así ordenado en el mandamiento que libra el 27 de Junio de 2.025, por la Letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado, doña Sonia López Vázquez, firmado electrónicamente dicho día por la propia Letrada de la Administración de Justicia, y fue presentado telemáticamente a las nueve horas y veintiséis minutos, del día 1 de Julio de 2.025, asiento 2.273 del Diario 2.025. Guía, a fecha de hoy.-

C U A R T O.- No hay documentos pendientes de despacho.-

Q U I N T O.- Al margen de la hipoteca de su inscripción 2ª y su modificación por la 3ª y cesión por la 4ª, se ha extendido la oportuna nota marginal de haberse expedido esta certificación.-

S E X T O.- No se ha practicado notificación alguna, al no existir titulares posteriores con derecho inscrito/anotado.-

S É P T I M O.- El tenor literal de la hipoteca de la inscripción 2ª que se ejecuta, es según el Registro como sigue: "U**RBANA:** Descrita en la 1ª omitiendo el titulo presentado que la misma se encuentra en fase de contrucción . Sujeta a las afecciones fiscales que le

atañen y gravada con la hipoteca que se constituye por la presente. Referencia Catastral: 6234604DS3163S0001KT. La entidad mercantil " Bajitierra, S.L.", tiene inscrita esta finca en construcción, conforme a la 1ª, de cuya extensa resultan sus circunstancias y estando representada por su administrador unico don Angel Gonzalez Padilla (...) con DNI 42738886-X, actuando ademas de por sí en representación de su esposa en virtud de poder general reciproco autorizado el veinte de junio de mil novecientos ochenta y siete ante el notario de Guia don Jose Hornillos Blasco, y asimimos en representación de la entidad cuyo cargo y facultadeS dimanan de la escritura de constitución de veintinueve de marzo de dos mil cinco ante la notario de Guia doña Maria del Carmen Rodriguez Placido, inscrita en el Registro Mercatil, y habiendolos tenido a la vista el notario autorizante y de conformidad con lo dispuesto en el articulo 98.1 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre de medidas fiscales adminitrativas y de orden social hace consta que a su juicio tiene facultades para este acto, en unión de "Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid", domiciliada en Madrid, Plaza de Celenque, 2, inscrita con el número 99 en el Libro Registro Especial de Cajas de Ahorros, y en el Registro Mercantil al folio 20 del Tomo 3067 general, hoja MM-52.454, inscripción 1, con C.I.F. número G-28029007, estando representada por su apoderado solidario don Jose Alberto Aleman Medina, (...) con DNI 42833470H , a tenor del poder que le fue conferido en 16 de Mayo de 2005 ante el Notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, ampliado por otra de 16 de mayo de 2005 ante el propio notario, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, que habiéndolo tenido a la vista el Notario autorizante de la escritura que se inscribe, de conformidad con lo dispuesto con el art. 98.1 de la Ley 24/2.001, de 27 de Diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, hace constar que a su juicio, según resulta de los documentos auténticos reseñados, hace constar que tiene facultad suficiente para este acto, han convenido en la formalización de un préstamo hipotecario, sobre esta y once fincas más, con arreglo a las siguientes CLAUSULAS FINANCIERAS:**Primera.Concesión y entrega del capital del préstamo:**El préstamo que la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid -en adelante, también la Caja- hace a la entidad mercantil "**BAJITIERRA, SOCIEDAD LIMITADA".** -en adelante, también el Prestatario- es de **UN MILLON QUINIENTOS NOVENTA MIL EUROS -1.590.000,00 -** Euros, suma que se hace entrega en este mismo acto, obligándose el Prestatario a devolverla y a satisfacer intereses y demás pagos legítimos y a cumplir todas las obligaciones establecidas en este contrato, todo ello de conformidad con sus estipulaciones.**Segunda.Apertura de cuenta especial de depósito irregular:**De la cantidad total entregada, un importe equivalente a Euros **UN MILLON TRESCIENTOS NOVENTA MIL EUROS -1.390.000,00 -** ha sido ingresado por el CLIENTE en una cuenta especial de depósito irregular, condicionada y sin interés abierta a su nombre en CAJA MADRID, para asegurar la suficiencia legal y económica de la garantía establecida y la finalidad inversora pactada en esta escritura.En todo caso, CAJA MADRID queda irrevocablemente facultada para retener, total o parcialmente, las sumas depositadas en la referida cuenta en tanto no resulte acreditado el total cumplimiento por la parte depositante y prestataria de las obligaciones a su cargo que le permite disponer, total o parcialmente, de dichas sumas. Por consiguiente, ni el depositante, ni nadie en su nombre ni en el ejercicio de sus derechos, podrá disponer ni en todo ni en parte de su depósito, que no devengará interés alguno a su favor, si no cumple las condiciones a las que queda sujeta su disponibilidad.Los derechos y obligaciones del titular de la cuenta especial de depósito, tanto si se hallan disponibles como indisponibles, no podrán ser cedidos ni transmitidos a terceras personas, por título alguno, sin consentimiento expreso y escrito de CAJA MADRID.A efectos de la disposición de fondos con cargo a la cuenta especial de depósito, CAJA MADRID no se responsabiliza de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse por cambio, extinción o modificación de la personalidad del CLIENTE o de sus mandatarios, si previamente no le han sido comunicados de forma fehaciente.Aunque se hubiesen cumplido todos los requisitos, establecidos en este contrato para disponer total o parcialmente del importe depositado en la cuenta, CAJA MADRID no estará obligada a

C.S.V. : 235001086B101549

permitir disposición alguna si el depositante no consiente en que tales importes se apliquen, en la cantidad necesaria, para pagar cualesquiera débitos vencidos que el depositante tenga pendientes para con CAJA MADRID.**Tercera.Condición suspensiva para la disposición inicial de la cuenta:**Para que el saldo depositado en la cuenta sea disponible, el depositante debe cumplir, como condición suspensiva, los extremos siguientes:I) Entregar a la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid primera copia de esta escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, acompañada de una certificación de la misma oficina, expedida con posterioridad a la inscripción, que acredite, respecto de las fincas antes descritas y que más adelante se hipotecan:a) La libertad de gravámenes y cargas de cualquier clase que se hayan inscrito y anotado desde el uno de Enero de 1863, hasta el acto de la inscripción de esta escritura.b) La inexistencia de limitaciones de dominio y de condiciones de cualquier índole que sean y de acciones resolutorias o rescisorias impuestas sobre las mismas fincas y en el indicado periodo de tiempo.c) Que de los antecedentes del Registro no aparece limitada la capacidad civil del dueño o dueños de las fincas hipotecadas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.La condición suspensiva se entenderá incumplida cuando la certificación resulte positiva en cualquiera de sus apartados. Sin perjuicio de ello, se especificará en la certificación, para información de la entidad prestadora, la naturaleza y características de las cargas, gravámenes y limitaciones existentes.II) Presentar los recibos justificativos del pago de las contribuciones por la última anualidad, así como, en su caso, los de las primas de seguro de daños adecuado a la naturaleza del bien hipotecado que cubra, entre otros, el riesgo de incendio o, en su caso, el de todo riesgo a la construcción, de los dos últimos años y demás documentación que permita la contratación de los seguros previstos en la Ley de Ordenación de la Edificación.**Cuarta.Condiciones generales para la disponibilidad de cantidades depositadas en la cuenta especial:4.1.División del saldo en Tramos a efectos de disposición:**El saldo depositado en la cuenta a los efectos de disposición se divide en dos tramos, cuyos importes y condiciones quedan establecidos de la siguiente forma:***4.1.1. PRIMER TRAMO o TRAMO A*****,** por importe de **NOVECIENTOS MIL -900.000,00 -** Euros. Su disposición se llevará a efecto por certificaciones de obra, en la misma proporción que el volumen de construcción ejecutado en cada momento, en las fincas descritas en el exponen segundo de esta Escritura.A estos efectos, para realizar la disposición, el depositante, deberá solicitar de la Caja la oportuna valoración de obras, a fin de que por personal técnico de la misma se efectúe la correspondiente visita previa de inspección, sin perjuicio del dictamen o informe de un técnico de Sociedad de Tasación especializada que a estos efectos pueda designar la Caja para verificar el grado de ejecución de dichas obras.No obstante, para realizar la primera disposición, el CLIENTE deberá acreditar a CAJA MADRID la venta, comercialización o adjudicación de al menos el 6 viviendas de las fincas o unidades inmobiliarias que se han descrito en la exposición de esta escritura, mediante la presentación a CAJA MADRID de los correspondientes contratos de compraventa y/o reservas señalizadas.La Caja no será responsable frente a los garantes y terceros, intervengan o no en la presente operación, por la falta de veracidad o inexactitud de los documentos o informaciones facilitadas por el Prestatario a efectos de las disposiciones del Préstamo, quedando la Caja facultada, pero no obligada, para llevar a cabo las verificaciones que considere necesarias bien sea por los medios expresados en el párrafo anterior o cualesquiera otros habituales en el tráfico mercantil o bancario.En consecuencia, el Prestatario, previa conformidad de la Caja, podrá realizar disposiciones con cargo a este Tramo aunque no se hayan cumplido los requisitos establecidos en los párrafos anteriores para su disposición.Todos los gastos derivados de cualquiera de las anteriores certificaciones o documentos y, en su caso, de su verificación posterior por cualquiera de los procedimientos expresados, serán de cuenta y a cargo del Prestatario.***4.1.2.SEGUNDO TRAMO o TRAMO B,*** por importe de **CUATROCIENTOS NOVENTA MIL -490.000,00 -** Euros. Su disposición la podrá realizar el depositante una vez que haya dispuesto en cada finca del importe total asignado a cada una de ellas con cargo al Tramo A de disposición de la cuenta y

se cumplan, además, los requisitos siguientes:1º) Estar finalizadas las obras del edificio, circunstancia que, en su caso, se acreditará con el correspondiente certificado de fin de obras, otorgamiento del correspondiente acta de recepción de obra y el informe favorable de la Sociedad de Tasación a que se ha hecho referencia anteriormente para las disposiciones del Tramo A de la cuenta especial de depósito, sin perjuicio de que el Prestatario deberá proceder a desarrollar todos los actos necesarios para hacer constar en el Registro de la Propiedad, la declaración de obra nueva terminada**.**2º) Constituir las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción, previstas en la Ley de Ordenación de la Edificación y acreditar y testimoniar su constitución a fin de que sea posible la inscripción de la declaración de obra nueva terminada a que se refiere el número anterior**.**3º) Haber satisfecho a la Caja las obligaciones pecuniarias de que responde la finca hasta la fecha de subrogación.4º) Que se justifique a la Caja la venta de las fincas hipotecadas, cumpliendo los requisitos que se establecen en el apartado 12.3 de la Estipulación Duodécima.5º) La Caja podrá reservarse la aceptación del adquirente como subrogado en la parte del préstamo con la que resulte gravada la finca. La no aceptación del adquirente implica, entre otros efectos, el no desembolsar el segundo tramo de la parte del préstamo correspondiente a la vivienda vendida y, en su caso, la presentación por parte del depositante de un nuevo adquirente. En cualquier caso, toda comunicación de datos personales de los adquirentes de las viviendas de la presente promoción a La Caja por parte del promotor, con la finalidad de que la Caja analice la capacidad de pago de los mismos debe de estar consentida exrpesamente por el adquirente de la vivienda.6º) En todo caso, para poder disponer del importe correspondiente al segundo tramo, deberá presentar la totalidad de todos y cada uno de los documentos más arriba reseñados y los contemplados en el apartado 12.3 de la Estipulación Decimosegunda, originando su falta de presentación la indisponibilidad del saldo de la cuenta especial, hasta tanto no se haya cumplido con dichos requisitos.Por excepción, el Prestatario, previa conformidad de la Caja, podrá realizar disposiciones con cargo a este Tramo, aunque no se cumplan los requisitos establecidos para su disposición y no presente los mencionados documentos, debiendo en este caso presentar aquellos documentos que, alternativamente y con carácter excepcional, la Caja exija para que tenga lugar la disposición.La entrada en amortización del préstamo y el giro de los correspondientes recibos de amortización servirá como medio probatorio de que los fondos depositados en la cuenta especial de depósito han sido dispuestos por el Prestatario Depositante, sin perjuicio de que dicha disposición también podrá ser acreditada por la Caja ante el Registro de la Propiedad mediante la protocolización, que podrá efectuar la propia Caja, de los documentos que conforme a la presente Estipulación permiten la disposición del saldo de la cuenta especial de depósito.**4.2.Otros requisitos adicionales a efectos de la disposición del saldo de la cuenta especial de depósito:**El depositante deberá efectuar la primera disposición del saldo de la cuenta especial de depósito en un plazo no superior a **seis meses** desde la fecha de otorgamiento de esta escritura, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de **cuatro meses,** salvo que medie justa causa. La falta de disposición de los préstamos en los plazos establecidos, sin causa justificada, podrá determinar su caducidad y la resolución del contrato, con obligación de amortizar, anticipadamente, las cantidades percibidas.**4.3.Cancelación de la cuenta especial de depósito:**Además de por la disposición de la totalidad de su saldo con arreglo a lo establecido en los apartados 4.1 y 4.2 anteriores, se producirá la cancelación de la cuenta especial de depósito en el supuesto de que el depositante no disponga, en los términos y condiciones pactados en este contrato, de todo el saldo de la cuenta especial de depósito previsto en el denominado Tramo A del préstamo, dentro del plazo de preamortización de **24** meses de duración computados a partir de la fecha de firma de la presente Escritura.La falta de disposición de dicho Tramo dentro del plazo anteriormente indicado podrá suponer la resolución anticipada del presente contrato, con los mismos efectos contemplados para el resto de motivos de resolución. En este caso, una cantidad igual a la parte no dispuesta asignada al Tramo A del préstamo y otra igual al total de la cantidad prevista para el Tramo B,

se destinarán a cancelar total o parcialmente el capital del préstamo entregado, sin perjuicio del ejercicio de la resolución contractual prevista en esta escritura.Transcurrido el periodo de preamortización, definido en la Estipulación Sexta de este contrato, sin que se haya acreditado la totalidad de la venta de las fincas a cuya construcción debe destinarse el saldo de la cuenta especial de depósito, el préstamo hipotecario correspondiente a la finca o fincas no vendidas, entrará en amortización por una cantidad igual a la que a cada una de ellas se asigna como primer tramo de la cuenta especial de depósito, más, en su caso, el importe entregado como disposición inicial, conceptos, todos ellos, que figuran determinados en el cuadro de distribución incorporado a esta escritura. En tal supuesto, la cantidad del saldo del segundo tramo que quedó indisponible por no haberse vendido la finca, se destinará, en igual cuantía, a cancelar parcialmente el préstamo hipotecario que grava la finca correspondiente.**4.4.Inicio de la amortización:**El préstamo total correspondiente a cada finca vendida entrará en amortización, en todo caso, transcurrido VEINTICUATRO (**24)** meses desde la fecha de otorgamiento de la Escritura de Préstamo de conformidad con lo establecido en el apartado anterior, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 6.2.2.También entrará el préstamo en amortización, incluso antes de que concluya el período de preamortización de VEINTICUATRO (**24)** meses de duración antes expresado, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 6.2.2., cuando se disponga de la parte del saldo de la cuenta especial de depósito correspondiente al Tramo B, en la cuantía prevista como disponible por razón de la venta de la finca o fincas de que se trate, que, además de otros requisitos, permiten la disposición de dicho Tramo.**Quinta.Tipo de interés ordinario:5.1.Tipos de interés para el período de preamortización:**La cantidad prestada devengará un interés nominal anual del **TRES COMA CIENTO OCHENTA Y TRES -3,183**%-, una comisión de apertura del **CERO COMA QUINCE POR CIENTO -0,15%-** y comisión de estudios **CERO COMA QUINCE POR CIENTO -0,15%-**, sobre el total del capital del préstamo, equivalente a **CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA EUROS (4.770,00)**, que se devengará y abonará por el Prestatario depositante en el momento de la formalización de la presente escritura., a excepción del importe que, en su caso, se hubiera entregado inicialmente para adquisición de la finca, cuyo devengo de intereses se efectuará al tipo que se pacta en este contrato, a partir de la firma de la presente escritura.El capital del préstamo entregado solo comenzará a devengar intereses a partir del momento en que se efectúen las disposiciones del saldo de la cuenta especial de depósito, y por la cuantía que se corresponda con dichas disposiciones, cuyo devengo de intereses se efectuará al tipo que se pacta en este contrato, a partir de la firma de la presente escritura, a excepción del importe que, en su caso, se hubiera entregado inicialmente para adquisición de la finca, cuyo devengo de intereses se efectuará al tipo que se pacta en este contrato, a partir de la firma de la presente escritura.El tipo de interés pactado se determinará por periodos **trimestrales**, contados desde la fecha de firma del presente contrato, siendo durante el primer periodo el que figura en el primer párrafo de esta estipulación. Para **trimestres** sucesivos, el tipo a aplicar será la "Referencia Interbancaria a un Año" o media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación de Banca Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación **(EURIBOR),** vigente en el momento de la revisión, **sin redondeo**, incrementado en **CERO COMA CUARENTA** (**0,40)** % puntos porcentuales, eliminando del tipo resultante el **tercer** decimal.El referido tipo se publica oficialmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado.En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico período de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre de Cajas de Ahorro vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, vigente en el momento de la revisión, con el mismo criterio de aplicación que el tipo de

referencia inicialmente previsto.**5.2.<u>Tipo de interés en el período de amortización</u>:**A partir de la fecha en que el préstamo que grava las fincas entre en amortización, sin haberse procedido a la venta de estas fincas, o sin haberse ejercitado la opción prevista en el apartado 5.3 de la presente estipulación por el adquirente, el tipo de interés pactado se determinará por periodos **semestrales** contados desde dicha fecha. El tipo de interés a aplicar al préstamo hipotecario que grava cada finca, para el primer y sucesivos **semestres**, será el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, de Cajas, vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, **sin redondeo,** incrementado en **1** puntos porcentuales, eliminando del tipo resultante el **tercer** decimal.En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico período de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, del Conjunto de Entidades de Crédito, vigente en el momento de la revisión que igualmente el Banco de España pública oficial y periódicamente en el B.O.E., con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto.**5.3.<u>Opciones de tipo de interés en amortización para primeros adquirentes de vivendas</u>:**Sin perjuicio de lo pactado en los epígrafes anteriores, en la primera transmisión de cada una de las fincas que aquí se hipotecan, los adquirentes de dichas fincas, cuando se subroguen en la parte de préstamo e hipoteca con la que resulte gravada la finca adquirida, y siempre que tenga lugar su adquisición antes de la entrada en amortización del préstamo, podrán optar entre:1. Un tipo de interés fijo a determinar en el momento de la subrogación en base a la "Referencia Interbancaria a un Año", (EURIBOR) según queda definido este tipo de interés más adelante al detallar las distintas referencias de tipo de interés, incrementado en un margen de **3** puntos porcentuales, si el plazo de amortización es igual o inferior a **DOCE -12- años**, o de **4** puntos porcentuales, si el plazo es superior a **DOCE -12- años**. 2.Un tipo de interés variable, a determinar en el momento de la subrogación, siguiendo las diferentes opciones que a continuación se indican. Opción no disponible en caso de que en el momento de la subrogación, se opte por los sistemas de amortización recogidos en el apartado "Opciones de Reembolso del Préstamo" de la estipulación "Reembolso del préstamo" con las letras C y D. 3. Un tipo de interés fijo durante los **DOCE (12)** primeros meses a determinar en el momento de la subrogación en base a la "Referencia Interbancaria a un Año", (EURIBOR) según queda definido este tipo de interés más adelante al detallar las distintas referencias de tipo de interés, incrementado en un margen de **TRES -3-** puntos porcentuales, y un tipo de interés variable durante el resto del plazo de duración pactado, a determinar en el momento de la subrogación, siguiendo las diferentes opciones que a continuación se indican. Opción no disponible en caso de que en el momento de la subrogación, se opte por los sistemas de amortización recogidos en el apartado "Opciones de reembolso" de la estipulación "Reembolso del préstamo" con los números 3) y 4). 4.-Un tipo de interés fijo del **ONCE COMA VEINTICINCO POR CIENTO -11,25%-** nominal anual durante los doce primeros meses, y un tipo variables durante el resto del plazo de duración pactado, a determinar en el momento de la subrogación, siguiendo las diferentes opciones que a continuación se indican.En caso de optar por un tipo de interés variable, el adquirente podrá elegir uno de los comprendidos entre los siguientes tipos referenciados, los cuales tendrá carácter nominal anual, y con el criterio que se especifica, se determinarán en la fecha de efecto de la subrogación y semestral a partir de la misma, o, en su caso, en la fecha en que termine el periodo a tipo fijo y semestral a partir de la misma, cuando la opción incluye un periodo variable.Tipos Referenciados: O el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, de Cajas, vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los prestamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, sin redondeo , incrementado en CERO (**0)** puntos.En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación

oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico período de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, del Conjunto de Entidades de Crédito, vigente en el momento de la revisión que igualmente el Banco de España pública oficial y periódicamente en el B.O.E., con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto.O el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, de Bancos, vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, sin redondeo incrementado en **CERO (0)** puntos.En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico período de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre de Cajas de Ahorro vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, vigente en el momento de la revisión, con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto.-O el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, del Conjunto de Entidades de Crédito, vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los prestamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, sin redondeo incrementado en **CERO (0)** puntos.En defecto de dicho tipo de referencia, o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico periodo de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, de Cajas, vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los prestamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto.O la "Referencia Interbancaria a un Año" o media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación de Banca Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación (EURIBOR), vigente en el momento de la revisión, sin redondeo incrementado en **CERO COMA SETENTA -0,70-** puntos porcentuales.En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico período de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre de Cajas de Ahorro vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, vigente en el momento de la revisión, con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto.En todos los casos, en la escritura de compraventa de las referidas fincas hipotecadas, además de los requisitos pactados en el apartado 4.1 de la Estipulación Cuarta para la disposición del Tramo B de la cuenta y en la Estipulación Duodécima, se especificará el tipo elegido y si no se especifica ninguno se aplicará el pactado en el apartado **5.2.** El Prestatario inicial se compromete a informar a las primeros compradores o adquirentes que pretendan la subrogación en el préstamo, de las distintas opciones de tipo de interés que pueden elegir, asumiendo cualquier tipo de responsabilidad que se pudiera derivar por la falta de dicha información o facilitar información deficiente sobre estas opciones.**5.4.<u>Comunicación del tipo de interés aplicable</u>:**Si fuese legalmente obligatorio, la Caja comunicará al Prestatario la variación del tipo de interés por correo, a partir del día siguiente de vencimiento de cada periodo de revisión. El nuevo tipo de interés se aplicará automáticamente con efectos del citado vencimiento una vez transcurrido el plazo de 20 días contados a partir de la fecha de dicha comunicación, sin que el Prestatario haya manifestado oposición alguna en contra.El Prestatario, en caso de oposición, tendrá derecho dentro del citado plazo de veinte días, a la

cancelación de la operación al tipo vigente anterior a la variación operada.**5.5.Tipo de interés en perjuicio de terceros:**A efectos del derecho real de hipoteca, hacen constar expresamente las partes que el interés de esta operación no podrá superar un tipo máximo del **TRECE -13%- POR CIENTO**, aunque experimente variación por las causas señaladas en los párrafos anteriores.**Sexta.Duración del préstamo:6.1.Duración: períodos de preamortización y de amortización:**La duración máxima de este préstamo será de **TRESCIENTOS VEINTICUATRO -324-** meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura.De estos meses los **VEINTICUATRO -24-** primeros serán de preamortización y los **TRESCIENTOS -300-** últimos de amortización.No obstante, el periodo de preamortización se acortará si antes de finalizar se produce la disposición total del saldo de la cuenta especial de depósito, de conformidad con el apartado 4.4 de la Estipulación Cuarta.La cuenta especial de depósito irregular, prevista en la estipulación segunda de este contrato, quedará absolutamente indisponible en la parte del saldo de la misma del que no se haya dispuesto durante el periodo de preamortización. Transcurrido el mismo, el saldo no dispuesto, de forma automática, tendrá la aplicación prevista en el apartado 4.3 de la Estipulación Cuarta.**6.2.Opciones de plazo de amortización total:6.2.1.**En el supuesto de que se produzca la entrada en amortización del préstamo sin haberse llevado a efecto la transmisión de la finca o fincas hipotecadas, o para el caso de que aún habiéndose producido dicha transmisión, el primer adquirente no se hubiese optado por un plazo de amortización de los que se mencionan en el párrafo siguiente, el préstamo tendrá una duración de **TRESCIENTOS -300-** meses de amortización.**6.2.2.**Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 6.2.1, exclusivamente en la primera transmisión de cada una de las fincas que aquí se hipotecan, los primeros adquirentes de dichas fincas, cuando se subroguen en la parte de préstamo e hipoteca con la que resulte gravada la finca adquirida para la amortización del préstamo, podrán optar entre:A)Un plazo de amortización de **TRESCIENTOS -300-** meses.B)Un plazo máximo de **TRESCIENTOS -300-** meses, pudiendo incluir en este plazo un periodo de carencia de capital de **DOCE -12-** meses, contados a partir del momento de la subrogación, siendo el resto del plazo de amortización.C)Un plazo máximo de **TRESCIENTOS -300-** meses, pudiendo incluir en este plazo un periodo de carencia de capital e intereses de un año máximo, contado a partir del momento de la subrogación, siendo el resto del plazo de amortización.En todos los casos, en la escritura de compraventa de las referidas fincas hipotecadas, además de los requisitos pactados en el apartado 4.1., de la Estipulación Cuarta para la disposición del Tramo B de la cuenta y en la Estipulación Decimosegunda, se especificará la opción de plazo de amortización de entre las expresadas anteriormente y si no se especifica ninguna se aplicará el pactado en el apartado **6.2.1**. El Prestatario inicial se compromete a informar a las primeros compradores o adquirentes que pretendan la subrogación en el préstamo, de las distintas opciones de plazo de amortización que pueden elegir, asumiendo cualquier tipo de responsabilidad que se pudiera derivar por la falta de dicha información o facilitar información deficiente sobre estas opciones.**Séptima.Reembolso del préstamo:7.1.Cuotas de intereses durante el período de preamortización:**Durante el periodo de preamortización, los intereses devengados en cada período de liquidación serán el resultado de incrementar a los intereses obtenidos según la siguiente fórmula, los intereses devengados por las disposiciones efectuadas durante dicho período, que se calcularán desde su fecha de disposición.El Prestatario o deudor vendrá obligado a satisfacer estos intereses, correspondientes al capital del préstamo entregado o dispuesto de la cuenta especial de depósito, por **meses** vencidos contados a partir de la firma de esta escritura. Por excepción, la última cuota de intereses de preamortización vencerá en el momento de efectuarse la última disposición del saldo de la cuenta especial de depósito.**7.2.Reembolso o amortización del préstamo:**A partir de la conclusión del período de preamortización, el préstamo se reembolsará a la Caja mediante el pago por **meses** vencidos de cuotas de **SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS -7.692,19 -**, comprensivas de capital e intereses, computándose los **meses** a partir del día en que se

efectúe la disposición, en la parte correspondiente a cada finca, de la parte del saldo de la cuenta especial de depósito prevista en el apartado 4.1 de la Estipulación Cuarta para el Tramo B del préstamo, o en su defecto, una vez transcurrido el plazo de preamortización previsto en la Estipulación Sexta.La cuota citada anteriormente se revisara para sucesivos periodos de interés, en función de la opción de reembolso o amortización que resulte de aplicación conforme se pacta más adelante y en función de la actualización del tipo de interés para el periodo del que se trate.En caso de que en cualquiera de los meses de vencimiento, no hubiera día, equivalente al inicial del cómputo, se entenderá como fecha de vencimiento el último día del mes, sin que ello suponga modificación alguna de las fechas posteriores de vencimiento.**7.3.Opciones de reembolso del préstamo:**Exclusivamente en la primera transmisión de cada una de las fincas que aquí se hipotecan y para los primeros adquirentes de dichas fincas, cuando se subroguen en la parte de préstamo e hipoteca con la que resulte gravada la finca adquirida, podrán optar entre los siguientes sistemas de reembolso o amortización del préstamo:A)El pactado, según lo previsto en el apartado 7.2., de esta estipulación.B.Cuotas comprensivas de capital e intereses con una progresión de crecimiento entre el 1% y el 2% anual. En el momento de la subrogación se fijará la progresión, debiendo quedar cubiertos los intereses devengados en cada vencimiento.C)Un periodo de carencia del capital prestado durante el cual se devengarán intereses, por un importe que se fijará en el momento de la subrogación, cuyo pago se difiere al periodo de amortización. Los intereses devengados, líquidos, vencidos y no pagados, por el importe a determinar en el momento de la subrogación, se capitalizarán como aumento de capital, devengando, en consecuencia, nuevos intereses.El capital prestado más los intereses capitalizados indicados en el párrafo anterior se reembolsarán a la Caja durante el periodo de amortización mediante el pago por **meses** vencidos de cuotas comprensivas de capital e intereses, computándose los **meses** a partir del término del periodo de carencia.D)Un periodo de carencia del capital prestado durante el cual se devengarán intereses, por un importe que se fijará en el momento de la subrogación, cuyo pago se difiere parcialmente por un importe a cuantificar en ese mismo momento, al periodo de amortización. Los intereses devengados, líquidos, vencidos y no pagados, por el importe a determinar en el momento de la subrogación, se capitalizarán como aumento de capital, devengando, en consecuencia, nuevos intereses.El capital prestado más los intereses capitalizados indicados en el párrafo anterior se reembolsarán a la Caja durante, el periodo de amortización mediante el pago por **meses** vencidos de cuotas comprensivas de capital e intereses, computándose los **meses** a partir del término del periodo de carencia.En todos los casos, en la escritura de compraventa de las referidas fincas hipotecadas, además de los requisitos pactados en el apartado 4.1 de la Estipulación Cuarta para la disposición del Tramo B de la cuenta y en la Estipulación Decimosegunda, se especificará la opción de sistema de reembolso o amortización de entre las expresadas anteriormente y si no se especifica ninguna se aplicará la pactada en el apartado **7.2**. El Prestatario inicial se compromete a informar a las primeros compradores o adquirentes que pretendan la subrogación en el préstamo, de las distintas opciones de sistema de amortización o reembolso que pueden elegir, asumiendo cualquier tipo de responsabilidad que se pudiera derivar por la falta de dicha información o facilitar información deficiente sobre estas opciones.**Octava.Intereses de demora:**En caso de demora, sin perjuicio de la posibilidad de resolución contractual prevista en la estipulación correspondiente de este contrato, satisfará el Prestatario o deudor un interés nominal superior en **cuatro -4-** puntos porcentuales al tipo vigente en el momento de pago, sobre las cantidades adeudadas por todos los conceptos. Los intereses ordinarios y demás pagos legítimos que sean consecuencia de este contrato se considerarán capital, en su totalidad, desde que se produzca la morosidad.Se entenderá constituido en mora el Prestatario o deudor por el mero hecho de dejar desatendido uno cualquiera de los pagos a que esté obligado.El Prestatario y los fiadores aceptan expresamente el que la Caja pueda aplicar para la amortización de las cantidades adeudadas por cualquier concepto, los importes que los mismos tuvieran a su favor en otras cuentas abiertas en la Caja,

C.S.V. : 235001086B101549

y asimismo autorizan expresamente a la Caja para que, con respecto a los valores de todas clases que estén depositados por cualquiera ellos, la misma pueda proceder a su venta y amortice, con el importe de dicha enajenación, bien parcial o totalmente, las cantidades que resulten adeudadas a la Caja por este contrato o por cualquier otra operación concertada con la misma.Todos los pagos que reciba la Caja del Prestatario o deudor, serán aplicadas a la deuda derivada del presente contrato siguiendo el orden establecido en el artículo 318.2 del Código de Comercio y 1.173 del Código Civil. Todos los pagos se domiciliarán en una cuenta abierta en la Sucursal de la Caja que designe libremente el deudor.**Novena.Constitución de hipoteca:**Sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada del Prestatario y del resto de garantías en su caso pactadas en el presente contrato, o de cuantas otras pudieran existir o constituirse en el futuro para el aseguramiento de la presente operación, en garantía de la obligación principal de la amortización del préstamo que se formaliza en la presente escritura la entidad mercantil **"BAJITIERRA, S.L."** constituye hipoteca a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, que la acepta, sobre las fincas descritas en el número II del Exponen de esta escritura, las cuales quedan respondiendo en conjunto de la suma de **UN MILLON QUINIENTOS NOVENTA MIL EUROS -1.590.000,00 -** Euros de capital, de **DIECIOCHO -18-** mensualidades de intereses remuneratorios al tipo de **TRES COMA CIENTO OCHENTA Y TRES -3,183- %** nominal anual, salvo modificación pactada de acuerdo con los términos del contrato y de VEINTICUATRO **-24-** mensualidades de intereses moratorios al tipo de lo que resulta establecido para su cálculo en la estipulación octava, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite del **TRECE POR CIENTO -13%-** nominal anual establecido en perjuicio de terceros. Además las fincas quedan respondiendo en su conjunto de la cantidad de **DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS EUROS -238.500,00 -** Euros que se estipulan para costas y gastos.A los efectos de división de responsabilidad entre cada una de las fincas hipotecadas, a cada una de ellas se le asigna individualmente la responsabilidad, por principal así como por costas y gastos, que se refleja en el cuadro incorporado al efecto al final de esta escritura que se une a la matriz como parte integrante de la misma reputando legítimas las firmas que lo autorizan y se testimoniará en las copias que se expidan de la misma. Asimismo, dicho cuadro expresa el valor de tasación de cada finca hipotecada a fin de que sirva de tipo en el caso de subasta, y el importe asignado a cada una de ellas correspondiente al Tramo A y al Tramo B de la cuenta especial de depósito y, en su caso, el importe asignado a las mismas por disposición inicial. Sin perjuicio de responder cada una de las fincas, como se determina en el párrafo anterior de **18** mensualidades de intereses al tipo del **TRES COMA CIENTO OCHENTA Y TRES -3,183- %** nominal anual, salvo modificación pactada, y de VEINTICUATRO **-24-** mensualidades de intereses moratorios al tipo de los que resulta establecido para su cálculo en la estipulación octava, sin que en ninguno de los casos puedan sobrepasarse los límites establecidos en perjuicio de terceros anteriormente.**Décima.Extensión de la hipoteca y ejercicio de la acción hipotecaria**La hipoteca se extenderá a cuanto establecen los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y 215 del Reglamento. A la extensión de la hipoteca a dichos bienes, podrá renunciar expresamente la parte acreedora al solicitar la subasta de la finca ante el Juzgado que conozca del procedimiento.Para el ejercicio de las acciones judiciales que procedan derivadas del presente contrato, incluso en caso de ejecución, dado que la cantidad prestada es líquida desde su origen, bastará que a la demanda se acompañe original del presente contrato con las formalidades exigidas en la Ley, en su caso las que se requieran especialmente a efectos de seguir acción ejecutiva, bien sea la ordinaria o especial sobre bienes hipotecados, todo ello con el fin de reintegrarse la Caja del principal, intereses y comisiones, más los gastos y costas que se originen en el procedimiento.Sin que se pierda esa naturaleza real y la preferencia que conlleva, por así convenirlo expresamente las partes, la Caja podrá presentar la liquidación por ella practicada para determinar la deuda, haciéndose constar por el fedatario que intervenga a su requerimiento, que la cantidad exigible resulta de la liquidación efectuada por la Caja y que la misma se ha practicado en la forma pactada por

las partes en este contrato.A efectos de la ejecución hipotecaria las partes intervinientes tasan las fincas hipotecadas, como precio de las mismas a fin de que sirvan de tipo en la subasta, en la cantidad que por este concepto consta en el cuadro incorporado a esta Escritura. A su vez, la parte deudora y, en su caso, hipotecante, fija como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones, la misma finca que se hipoteca sobre la que se siga el procedimiento.En caso de ejecución, la Caja podrá solicitar que se le confiera la Administración o Posesión Interina de la finca hipotecada. La Caja percibirá en dicho caso, las rentas vencidas y no satisfechas y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito.Para el caso de que la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid llegue a adquirir la propiedad de la finca hipotecada, las partes contratantes convienen en que la Entidad acreedora, tendrá la facultad de descontar del precio del remate o adjudicación, el importe del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos o plus valía y gastos e impuestos inherentes a la cancelación de la afección registral correspondiente, así como los de la carga que en esta escritura se establece.Además de la garantía personal del Prestatario, las condiciones de la presente operación se han establecido en atención a la garantía hipotecaria que se constituye en la presente escritura, por lo que las partes elevan a la categoría de pacto esencial, todas aquellas medidas que pueda adoptar el Prestatario o, en su caso, el/los Hipotecante/s para la conservación de la garantía.De manera particular, las partes reconocen ese carácter esencial a los siguientes compromisos que asume el Prestatario y aquellos que en el futuro puedan subrogarse en su posición contractual:1.Durante la vigencia del presente contrato, el Prestatario, o en su caso el/los Hipotecante/s, quedará/n comprometido/s a hallarse al corriente en el pago de las contribuciones e impuestos que graviten sobre la/s finca/s hipotecada/s. En caso de quedar desatendidos estos pagos fiscales, la Caja podrá efectuarlos de manera directa por cuenta del Prestatario o del/de los Hipotecante/s, sin perjuicio de la resolución que se estipula en este contrato.2.Asimismo, el Prestatario, o en su caso el/los Hipotecante/s, deberá/n tener asegurada la/s finca/s con una póliza de seguro de daños adecuado a la naturaleza del bien hipotecado que cubra, entre otros, el riesgo de incendio o, en su caso, el de todo riesgo a la construcción, en una compañía de seguros de primer orden. El Prestatario deberá subrogar a la Caja como beneficiaria del seguro y deberá satisfacer en su respectivo vencimiento las primas de dicho seguro. En el caso de ser desatendidas, el Prestatario autoriza expresamente a la Caja para que ésta pueda efectuar su pago de manera directa y por cuenta del Prestatario, procediendo a adeudar su importe en la cuenta de domiciliación de los pagos del préstamo o, en su caso, a reclamar su importe bajo la cobertura y amparo del presente contrato.Para el caso de que el seguro de daños contratado por el Prestatario o el/los Hipotecante/s dejara de estar en vigor por falta de pago de la prima o por cualquier otro motivo, o no se hubiera llegado a contratar, el Prestatario o, en su caso, el/los Hipotecante/s confiere/n mandato irrevocable a favor de la Caja para que en su nombre y con gastos a su cargo, proceda a contratar un seguro de daños adecuado a la naturaleza del bien hipotecado, de similares características al contratado anteriormente por el Prestatario, con Compañía de Seguros de primer orden o, de no haberlo contratado, en condiciones habituales de mercado para este tipo de cobertura, igualmente con Compañía de Seguros de primer orden. El Prestatario autoriza a que sean adeudadas en la cuenta de domiciliación de los pagos del préstamo el pago de la prima y cuantos gastos se ocasionen por la contratación de dicho seguro. De la misma manera, la Caja podrá reclamar estos importes al Prestatario bajo la cobertura y amparo del presente contrato.**Decima bis .Venta Extrajudicial** Expresamente pactan las partes que, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan a la Caja para la reclamación de la deuda y ejecución del bien hipotecado, se pueda proceder, además, a la venta extrajudicial de la finca hipotecada para el caso en que se produzcan cualquiera de los motivos de resolución anteriormente pactados y, muy especialmente, la falta de pago de una cualquiera de las cuotas de amortización del préstamo; impago de contribuciones e impuestos o de las primas de los seguros.La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las

formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario.En todo caso, tasan las fincas hipotecadas, como precio de las mismas a fin de que sirvan de tipo en la subasta, en la cantidad que por este concepto consta en el cuadro incorporado a esta Escritura.A efectos de la práctica de requerimientos y notificaciones, señala la parte deudora el correspondiente a la finca hipotecada sobre al que se siga el procedimiento.A efectos de la venta extrajudicial a que se refiere esta estipulación, el deudor designa como mandatario para que le represente, en su día, en la venta de la finca, a la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, en la persona de cualquiera de sus apoderados facultados por ella para otorgar escrituras de compraventa.Todos los gastos de cualquier clase o naturaleza que se originen por dicha venta, serán de cuenta y cargo del Prestatario, incluidos en tal concepto honorarios y derechos de Notarios, Letrados y Procuradores intervinientes.**Decimoprimera.Obligaciones del Prestatario o deudor:**1) El Prestatario queda obligado a la construcción o rehabilitación de las fincas descritas en el número II del Exponen de esta escritura, con estricta sujeción al Proyecto, memoria, presupuesto y planos que quedan en poder de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, a la declaración de obra nueva y división horizontal correspondiente y, en todo caso, de conformidad con la Ley de Ordenación de la Edificación.2) La construcción deberá llevarse a cabo al amparo de una licencia municipal de obras en vigor, de conformidad con las condiciones de ésta y con la ordenación urbanística que en todo momento sea de aplicación.De igual modo, deberán cumplirse por parte de la parte prestataria todas las obligaciones impuestas en la legislación urbanística aplicable a la construcción de que se trate y en especial la establecida en el artículo 22, de la Ley 6/1.998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y valoraciones, o norma que le sustituya, apoderándose, sin perjuicio de la anterior obligación, de forma irrevocable a la prestadora que lo acepta, para subrogarse si lo desea en el cumplimiento de dichos deberes y obtener la administración y posesión interina de la finca, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77 número 3 del RD 1093/97, de 4 de Julio.3) El Prestatario expresamente asume y se obliga a pagar los siguientes gastos:a) De tasación de la finca hipotecada. b) Todos los correspondientes al otorgamiento, modificación, subsanación, aclaración y cancelación de esta Escritura y la inscripción de todas ellas en el Registro de la Propiedad. c) Los impuestos que por todos los conceptos se devenguen por razón del préstamo y la hipoteca. d) En caso de incumplimiento, las costas procesales que se originen, incluso los de cualquier tercería y los honorarios y derechos de letrado y procurador que intervengan en los procedimientos correspondientes. e) Pago de las primas por los seguros de daños que se obliga a contratar. f) Contribuciones e impuestos de la finca hipotecada.4) También se obliga el Prestatario a que la póliza de seguros de daños que se obliga a contratar, así como las que la puedan sustituir, queden en poder de la Caja, como beneficiaria de las mismas, durante la vigencia del préstamo.5) A los efectos de dar cumplimiento a lo recogido en el apartado 5 de la estipulación cuarta, 4.1.2*, la entidad mercantil* **BAJITIERRA, S.L.** se obliga a no comunicar a La Caja los datos de carácter personal de los adquirentes de la presente promoción, respecto de los cuales no haya recabado con anterioridad y por escrito, el consentimiento expreso a la misma En este sentido y con el fin de evitar los efectos de dicha resolución contractual, el Prestatario, en consideración a la relación con los citados accionistas y su dependencia o vinculación con los mismos, se obliga a comunicarles cuanto se pacta en el párrafo anterior al objeto de poder asumir y cumplir el compromiso que contrae con la Caja, y a informar a la misma, con un mes de antelación, de cualquier cambio accionarial que afecte a la participación de los socios antes citados.El Prestatario asimismo se obliga a dar cuenta inmediata a la Caja de toda modificación sustancial de sus estatutos, considerándose que el incumplimiento de este compromiso será causa bastante para el vencimiento de la operación y exigibilidad de la deuda.La Caja se reserva el derecho, al recibir tales comunicaciones, de revisar la operación, aceptando la continuidad del mismo en las condiciones que aquí se establecen, o exigiendo su cancelación en la forma prevista, obligaciones todas a las que el Prestatario presta su conformidad.**Duodécima.Transmisiones de fincas y subrogación en el**

préstamo:12.1.Primeras transmisiones de fincas: De conformidad con lo establecido en otras Estipulaciones del contrato, en la primera transmisión de cada una de las fincas que aquí se hipotecan, el primer adquirente podrá establecer las distintas opciones de tipo de interés, duración del préstamo y sistema de amortización que se le ofrecen. De no optar por ninguna de ellas, serán de aplicación las que en cada una de dichas Estipulaciones se establecen con carácter general o supletorio.Si la primera transmisión se produjere una vez iniciado el periodo de amortización, según lo previsto en esta escritura, no existirá posibilidad de ejercitar las opciones, subrogándose el adquirente en las mismas condiciones en que el préstamo hipotecario que grava la finca correspondiente haya entrado en amortización.**12.2.Segundas o posteriores transmisiones de fincas:**En sucesivas transmisiones, los adquirentes de las fincas a que se refiere esta escritura, podrán subrogarse en la parte del préstamo e hipoteca en la que de conformidad con la misma, resulte gravada la finca adquirida, con las condiciones del préstamo vigentes en el momento de la adquisición de la finca.**12.3.Requisitos o condiciones comunes tanto para primeras, como segundas o posteriores transmisiones de las fincas hipotecadas:**La subrogación en el préstamo por el adquirente, si fueran varios, lo será con carácter solidario y requerirá la previa conformidad de la Caja, que podrá manifestarse de manera expresa o tácita y, en todo caso, queda sujeta a que se dé cumplimiento de las condiciones y requisitos que se establecen a continuación:**1.**La Caja podrá rechazar la subrogación al amparo de lo dispuesto en el Código Civil, sin necesidad de justificación alguna.Será causa de resolución del contrato que la Caja no acepte la subrogación en el préstamo del adquirente. En estos casos, la Caja procederá a notificar tanto al actual Prestatario como al adquirente que pretenda la subrogación, su decisión de no aceptar la subrogación, que conllevará la obligación de pagar a la Caja, en un plazo de treinta días a partir de la notificación que a estos efectos envíe, el principal, intereses, comisiones y demás conceptos que se le adeuden. De no producirse el reembolso de las cantidades adeudadas, quedarán expeditas para la Caja todas las acciones que con arreglo a esta Escritura le correspondan.**2.**En la Escritura de Compraventa o título por el que se documente la transmisión deberá pactarse de manera expresa lo siguiente:2.1) Que el adquirente se subrogará, previa conformidad de la Caja, no solo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también, en la obligación personal con ella garantizada, obligándose a dar cumplimiento a todos los pactos de la presente Escritura y, de manera particular, a destinar la finca adquirida a vivienda o, en el caso de que la finca se destine a otros usos, al uso para el que se le ha concedido y, en consecuencia, mientras no se haya cancelado la presente operación de préstamo, no afectará o vinculara la misma a ninguna clase de actividad profesional, industrial, empresarial o de carácter productivo.A estos efectos, en la correspondiente escritura en la que se documente la transmisión deberá pactarse, de manera expresa, que los adquirentes, se subrogan en el préstamo hipotecario que grava la finca adquirida y al que se deberá haber hecho referencia en el correspondiente epígrafe de cargas, convirtiéndose así en los deudores del citado préstamo garantizado con hipoteca, quedando subrogados en la obligación personal e hipotecaria, y respondiendo de la deuda solidariamente, además de con la finca hipotecada, en los términos previstos en el artículo 1.911 del Código Civil.2.2) Deberá recogerse la manifestación de que los adquirentes conocen y aceptan el contenido de la presente Escritura, copia de la cual manifestarán que obra en su poder; de que se obligan al cumplimiento de todos sus pactos y condiciones y, en su caso, a hacer entrega a la Caja o presentar a la misma, copia autorizada del citado documento público que documente la transmisión, una vez inscrito en el Registro de la Propiedad.2.3) Deberá pactarse, de manera expresa que la Caja queda autorizada para obtener por sí sola la expedición de segundas y posteriores copias de dicha Escritura de Compraventa o por la que se documente la transmisión, consintiendo que todas ellas tengan carácter ejecutivo y así se haga constar en la nota de expedición de las mismas y sin que sea preciso el consentimiento de las partes que han otorgado dicha transmisión.2.4) En caso de que la escritura de compraventa no contenga todos los requisitos anteriores o se hubieran consignado

inexacta o erróneamente, para que pueda tener lugar la subrogación en el crédito hipotecario, el Prestatario y los Adquirentes deberán proceder a otorgar cuantas escrituras de subsanación o aclaración fueran necesarias.**3.**Desde le momento de la subrogación o sustitución por cualquier causa del prestatario, se exigirán por la Caja garantías complementarias a la personal del Adquiriente e Hipotecaria, tales como fianza o pignoraticia, con arreglo a los criterios generales de solvencia seguidos por la Caja.**4.-**Se debeerán de haber satisfecho a La Caja las obligaciones pecuniarias de que responde la finca hasta la fecha de subrogación.**5.**Se deberá presentar a la Caja copia simple de la escritura de compraventa o título que documente la transmisión, pudiendo exigir la Caja en todo caso, que la subrogación no surta efectos hasta tanto se le acredite la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha Escritura, mediante certificado de dominio y cargas o nota simple literal de los libros del Registro de la Propiedad.**6.**Será requisito imprescindible, presentar el documento suscrito por el Prestatario y los adquirentes, nuevos propietario, en el que se ordena la domiciliación de los pagos relativos a la amortización del préstamo y cualesquiera otros que procedan, en una cuenta abierta en la Caja y por el que se obliga a dar cumplimiento a lo establecido en la presente escritura.**7.**Si la Caja aceptará la subrogación, se entenderá como fecha de efectos de la misma, la fecha de la correspondiente escritura de compraventa o título por el que se documente la transmisión. A partir de esta fecha de efectos de la subrogación será de cuenta del adquirente o adjudicatario, la amortización del préstamo, y el pago de sus intereses y demás pagos que procedan, de conformidad con lo pactado en este contrato.**8.**El adquirente deberá haberse subrogado en el seguro de daños adecuado a la naturaleza del bien, concertado por el anterior Prestatario o contratar uno nuevo que cubra, entre otros, el riesgo de incendio y por las responsabilidades garantizadas por la hipoteca y que además incorpore cláusula designando como beneficiaria a la Caja.**9.**El adquirente se obliga a abonar una comisión del **0,35** %, en el supuesto en que se produzca el cambio de deudor en los términos antes descritos.**Decimotercera.Cesión del crédito hipotecario:**La Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid se reserva, en lo que sea menester, la facultad de transferir a cualquier otra persona o Entidad todos los derechos, acciones y obligaciones dimanantes de este contrato, sin necesidad de tener que notificar la cesión o transferencia al deudor, quien renuncia al derecho que, al efecto, le concede el artículo 149 de la vigente Ley Hipotecaria.**Decimocuarta.Resolución del préstamo:**El préstamo se considerará vencido y consiguientemente resuelto y la Caja podrá ejercitar las acciones de todo tipo, incluso judiciales y de ejecución que correspondan frente al Prestatario y demás obligados en razón del presente contrato o como consecuencia de las garantías prestadas a favor de la Caja, que podrá reclamar las cantidades adeudadas, tanto vencidas como pendientes de vencer, con sus intereses incluso los de demora, gastos y costas procesales en los que se incluirán los honorarios de Letrado y derechos de Procurador, en los casos siguientes:a) La falta de pago de una cuota cualquiera de amortización incluidos todos los conceptos que la integran, solicitando expresamente las partes la constancia de este pacto en los libros del Registro de la Propiedad.b) El impago de un recibo de contribución o impuesto que grave la finca o fincas hipotecadas, aún cuando el recibo de contribución haya sido pagado por la Caja, adelantando las cantidades precisas. La Caja, en el caso de que haya adelantado el pago del recibo, podrá exigir el reembolso de las cantidades anticipadas y sus intereses, al tipo pactado en este contrato, más el correspondiente recargo por demora previsto en el mismo. Igualmente se producirán los mismos efectos cuando se trate del impago de una prima del seguro de daños, adecuado a la naturaleza del bien o en su caso, de todo riesgo a la construcción.C) no invertir el saldo que se disponga de la cuenta especial de deposito, en la ejecución de las obras para las que ha sido concedido o inobservancia de las normas tecnologicas de edificación vigentes en virtud de disposiciones oficiales. D) Tener suspendidas dichas obras por tiempo superior a seis meses. E) El transcurso de mas de seis meses entre el otorgamiento de esta escritura y la primera disposicion del saldo de la cuenta especial de deposito o de cuatro entre cada una de las disposiciones sucesivas del mismo. F) incumplimiento de las obligaciones nacidas de la

normativa sobre legislación del suelo. G) Revocación suspensión, anulación o interrupción por cualquier causa de los efectos de la licencia de obras en cuya virtud hubiere sido autorizada la construcción del inmueble al que pertenecen la finca o fincas hipotecadas, asi como cualquier incidencia o actuaciones promovidas de oficio, por denuncia o a instancia de parte susceptible de originar cualquiera de los efectos antedichos. Asimismo el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones urbanisticas contempladas en la estipulación decimprimera. H) Incendio de la finca o fincas hipotecadas si resultaran destruidas en la cuarta parte de su valor o deterioro de la misma, tambien en la cuarta parte de su valor - en ambos casos segun el dictamen pericial de los tecnicos de la Sociedad que tasó la finca- por cualquier cincunstancia dependiente o no de la voluntad de su dueño, expropiación forzosa por cualquier causa de la finca o fincas hipotecadas. A Estos efectos, el prestatario apodera irrevocablemente a la Caja de Ahorros y Monte de piedad de madrid, para percibir directamente de los obligados a ello, el importe de las indemnizaciones de todo tipo que sean procedentes por dichas causas yaplicarlas a la cancelación del prestamo y pago de las cantidades debidas a la entidad prestadora, la cual entregará el sobrante a quien tuviere derecho al percibo de la indemnización. J) incurrir en cualquier causa de resolución establecida en derecho. K) Si cualquier otra deuda contraida por el prestatario respecto a sumas tomadas en prestamo o fondos de otro modo obtenidos resultara liquida y exigible antes de su correspondiente fecha de vencimiento; si la referida deuda no se liquidara a su vencimiento; si cualquier garantia dada por el prestatario no fuera ejecutable o no lo fuera al exigirse su ejecución o si cualquier gravamen constituido por el prestatario sobre bienes de su propiedad fuera o resultara ejecutable. En su virtud y a favor de la entidad "**CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID**", inscribo su derecho de hipoteca de esta finca en construcción, SUSPENDIENDO terminación de la obra nueva por el defecto subsanable de falta de previa y no ser susceptible de ello con el título presentado y no acreditarse la oportuna certificación de finalización de la misma, quedando respondiendo de: La suma de **CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DIEZ EUROS -139310 EU-**, de capital del préstamo; de **DIECIOCHO -18-** mensualidades de intereses remuneratorios al tipo de **TRES COMA CIENTO OCHENTA Y TRES -3,183- %** nominal anual, salvo modificación pactada de acuerdo con los términos del contrato y de VEINTICUATRO **-24-** mensualidades de intereses moratorios al tipo de lo que resulta establecido para su cálculo en la estipulación octava, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite del **TRECE POR CIENTO -13%-** nominal anual establecido en perjuicio de terceros**;** de **VEINTE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS -20896,50 EU-,** para costas **y** gastos. Y tasada para la subasta en la cantidad de **CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS EUROS -174400 EU-.** Así resulta del Registro y de una escritura de veintiocho de junio de dos mil seis ante la notario de Guia doña Maria del Carmen Rodriguez Placido, número 1260 de protocolo, lo que ratifica don Jose Miguel Diaz Gonzalez, (...) con DNI 43750567-J mediante diligencia de ratificación de veintinueve de junio de dos mil seis ante la propia notario, como representante de la entidad acreedora, a tenor del poder que le fue conferido en 4 de diciembre de 2002 ante el notario de Madrid don Gerardo Muñoz de Dios, inscrito en el Registro Mercantil y habiendolo tenido a la vista el notario autorizante y hace constar que a su juicio tiene facultades para este acto; cuya primera copia, fue presentada a las dieciseis horas y treinta y nueve minutos del dia veintiocho de junio último, asiento 1395 , del Libro Diario 86, de cuya nota marginal de despacho resultan los pactos y estipulaciones de los que no se practica operación. Guía, a diez de julio de dos mil seis".-

Asimismo la modificación de hipoteca que motivó la inscripción 3ª es según el Regitro del tenor literal siguiente: "**URBANA:** Descrita en la 1ª en relación con su segunda nota al margen, agregando el título que el edificio se encuentra señalado hoy con el número 15. Sujeta a las afecciones fiscales que le atañen, gravada con la hipoteca que se contrae su inscripción 2ª, que se modifica por la presente, y según el título libre de arrendamientos.

Referencia Catastral: no consta. La entidad “Bajitierra , Sociedad Limitada, tiene inscrita esta finca, conforme a la 1ª, de cuya extensa resultan sus circunstancias, y estando representada por su administrador unico don Angel Gonzalez Padilla, (...) y con DNI 42738886-X, cuyo cargo y facultades dimanan de la escritura de constitución de veintinueve de marzo de dos mil cinco ante la notario de Guia doña Maria del Carmen Rodriguez Placido, inscrito en el Registro Mercantil y habiéndolo tenido a la vista el Notario autorizante de la escritura que se inscribe, que de conformidad con lo dispuesto por el art. 98.1 de la Ley 24/2.001, de 27 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del orden social, hace constar que a su juicio tiene facultades suficientes para este acto, vende esta finca a los cónyuges en régimen de gananciales doña María Teresa Jiménez Hernánez y don Oliver Guzmán Díaz, (...) y con DNI.78.476.189M y 44.316.437Z, que compran para su sociedad conyugal, (...). Doña María Tresa Jimenez Hernández y don Oliver Guzmán Diaz, en adelante citada, en su caso conjuntamente, como “el cliente”, **se subroga** en el préstamo hipotecario que grava la finca de este número, cuyo capital, pendiente a la fecha de efectos del título que produce la presente, es de ciento treinta y nueve mil trescientos diez euros convirtiendose en deudor del citado prestamo con garantia hipotecaria, quedando sujetos tanto a la obligación personal como a la hipotecaria y respondiendo de la deuda, ademas de con la finca hipotecada en los terminos establecidos en el articulo 1911 del Codigo Civil. En la escritura otorgada el dia veintiocho de junio de dos mil seis, con ocasión de dicho prestamo hipotecario, ante la notario de Guia doña Maria del Carmen Rodriguez Placido, con el número 1260 de protocolo, se contempla la posibilidad de subrogación de los compradores o adjudicatarios de las viviendas hipotecadas, pudiendo elegir bien por continuar con el sistema de amortización, plazos y tipos de interes concedidos al promotor o entre el conjunto de opciones que se especifican en la antedicha escritura, entendiendose que si no efectuan opción alguna, habran decidido continuar el sistema de plazos y tipos de interes pactados en dicha escritura para el periodo de amortización. En virtud de la posibilidad de optar por los adquirentes y subrogados en el prestamo hipotecario, doña María Teresa Jiménez Hernández y don Oliver Guzmán Díaz, se acogen a las condiciones que se indican a continuación, surtiendo la presente los efectos del ejercicio de la opción prevista en la escritura de prestamo antes citada: **Tipo de interés:** Durante el periodo de amortización, el tipo de interés pactado será variable y se determinara por periodos semestrales.. El tipo de interés a aplicar al préstamo hipotecario que grava la finca, para el primero y sucesivos semestres, será la “Referencia interbancaria a un años” o media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes del tipo de contado publicado por la Federación de Banca Europea para las operaciones de depósitos en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de banco para operaciones entre entidades de similar calificación -EURIBOR-, vigente en esta fecha, y en la de las sucesivas revisiones, incrementado en **CERO COMA SETENTA puntos.** El referido tipo se publica oficialmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado. En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico período de tiempo, con carácter supletorio, el tipo activo de referencia de caja de ahorro para préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, vigente en el momento de la revisión, que igualmente el Banco de España publica oficial y periódicamente en el B.O.E. con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto. **La nueva parte deudora fija como domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones la finca adquirida número 35.121** o sea la finca de este número. **Tercera. Sistemas de amortización:** El préstamo se reembolsará a la Caja, mediante el pago por meses vencidos, de cuotas comprensivas de capital e intereses con una progresión de crecimiento **del 2%.** La entidad “Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid”, titular del crédito hipotecario que se contrae su inscripción 2ª, representada por su apoderado don Jose Alberto Aleman Medina, mayor de edad, casado, vecino de Arucas, con domicilio en calle Antonio Codorniu Rodriguez, s/n con DNI 42833470-H, a tenor del poder que le fue conferido en 16 de mayo de 2005 ante el Notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios,

modificado por otra de la misma fecha ante el propio notario, inscrito en el Registro Mercantil, y habiéndolo tenido a la vista el Notario autorizante de la escritura que se inscribe, que de conformidad con lo dispuesto por el art. 98.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de Diciembre de Medidas fiscales, administrativas y del orden social, hace constar que a su juicio, tienen facultades suficientes para este acto, ha accedido a modificar determinadas condiciones del préstamo hipotecario a que se contrae su inscripción 2ª de esta finca, con arreglo a las siguientes Estipulaciones: 1**. Plazo.** Las partes tambien acuerdan modificar la estipulación Sexta. Duración del prestamo. De la escritura de prestamo hipotecario, a efectos de modificar el plazo de duración de la operación. En consecuencia con alteración del plazo pactado en escritura de prestamo hipotecario de la que trae causa la presente novación modificativa, expresamente se pacta que la duración maxima de este prestamo será de TRESCIENTOS SESENTA MESES, contados desde la fecha de efectos de esta escritura. En todo lo demas las partes remiten a los pactos y condiciones de la referida estipulación de la escritura de prestamo hipotecario. **7. Novacion modificativa.** En todo lo demás, las partes e remiten a lo pactado en la escritura de préstamo hipotecario , cuya validez reiteran salvo aquello modificado por la presente y sin que las modificaciones acordadas entre las partes impliquen novación extintiva alguna sino simplemente modificativa, lo que hacen constar las partes a los efectos previstos en el artículo 1.204 del Código Civil. La escritura de préstamo hipotecario conservará toda su fuerza y vigor así como las acciones y derechos que se deriven de las mismas a favor de la Caja mientras esta no haya obtenido entero y cumplido pago del principal intereses, comisiones, gastos, costas y demás conceptos que resulten del cumplimiento de dicha escritura y de la presente de novación. En su virtud y a favor de **los cónyuges DOÑA MARIA TERESA JIMENEZ HERNANDEZ y DON OLIVER GUZMAN DIAZ**, inscribo el dominio de esta finca, **para su sociedad conyugal**, por título de compra, y con la asunción de deuda dicha, y a favor de la entidad **"CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID"**, inscribo su derecho de modificación de la hipoteca que se contrae su inscripción 2ª en los términos relacionados. Así resulta del Registro y de una escritura de once de octubre de dos mil seis ante la notario de Guia doña Maria del Carmen Rodriguez Placido, número 1980 de protocolo; cuya primera copia, fue presentada a las trece horas y tres minutos del día once de octubre de dos mil seis, asiento 997 del Libro Diario 87 de cuya nota marginal de despacho resultan los pactos y estipulaciones de los que no se practica operación, retirado y devuelto nuevamente por el presentante el día veintitrés de noviembre de dos mil seis. Guía, a treinta de noviembre de dos mil seis".-

Asimismo la absorción que motivó la inscripción 4ª es según el Registro del tenor literal siguiente:"**URBANA:** Descrita en la 1ª en relación con su segunda nota al margen y con la inscripción 3ª. Referencia Catastral no consta. Gravada con la hipoteca de la inscripción 2ª modificada por la 3ª, sujeta a las afecciones fiscales que le atañen y libre de arrendamientos. Los cónyuges en régimen de gananciales doña María Teresa Jiménez Hernández y don Oliver Guzmán Díaz tienen inscrita esta finca, para su sociedad conyugal, conforme a la inscripción 3ª. Y la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid tiene inscrita la hipoteca de la inscripción 2ª modificada por la 3ª, la cual será ABSORBIDA por la presente por "CAIXABANK, S.A." con CIF A08663619 domiciliada en Barcelona Avenida Diagonal 621, inscrita en el Registro Mercantil hoja B-41232, estando representada en este acto por la entidad Tecnotramit Gestión S.L. con NIF B65737322, domiciliada en Barcelona Calle Caspe 97-99, inscrita en el Registro mercantil de Barcelona hoja B-418414, en virtud de escritura otorgada por el notario don Miguel Álvarez, en fecha trece de febrero de dos mil doce, protocolo, 141 inscripción 1ª, a tenor del poder otorgado el día diez de mayo de dos mil trece, ante el notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart número 1361 de protocolo, inscripción 399ª y ésta última entidad representada por doña María Llorens Alonso, con DNI 41000665Z actuando a tenor del poder otorgada ante el notario de Barcelona don Jesús Benavides Lima de fecha treinta y uno de mayo de dos mil trece, número 825 de protocolo que causó la inscripción 4ª. Que en fecha dieciséis de mayo de dos mil once, mediante

C.S.V. : 235001086B101549

escritura autorizada por el notario de Madrid don Javier Fernández Merino, protocolo número 619, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid segregó, transmitiendo en bloque y por sucesión universal a la sociedad beneficiaria de la segregación, Banco Financiero y de Ahorros, S.A. todos los activos y pasivos de su actividad financiera. Que en fecha dieciséis de mayo de dos mil once, mediante escritura autorizada por el notario de Madrid don Javier Fernández Merino, protocolo número 627, Banco Financiero y de Ahorros S.A. segregó, transmitiendo en bloque y por sucesión universal a la sociedad beneficiaria de la segregación, Bankia S.A. todos los activos y pasivos de su actividad financiera. Que en fecha veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, mediante escritura autorizada por el notario de Valencia Don Alfonso Maldonado Rubio, protocolo, número 2929, Caixabank S.A. y Bankia S.A. se fusionaron medinate la absorción de la segunda por parte de la primera, con extinción dela personalidad jurídica de Bankia Sa. sin liquidación y traspaso en bloque a título universal de su patrimonio a Caixabank S.A. Por todo ello resulta que actualmente la entidad titular de la hipoteca de la finca de este número es Caixabank S.A., como cesionaria de los activos y pasivos sujetos a la actividad financiera de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, solicitando su inscripción que practico por la presente. En su virtud inscribo a favor de la entidad **CAIXABANK S.A.** la hipoteca que grava esta finca por la inscripción 2ª, modificada por la 3ª por título de fusión por absorción, previas fusiones por absorción. Así resulta del Registro y de una instancia suscrita en Barcelona el veintisiete de marzo de dos mil veintitrés, por doña María Llorens Alonso, legitimada dicha instancia ante el notario de Barcelona don Jesús Benavides Lima, el veintiocho de marzo de dos mil veintitrés, presentada a las trece horas y treinta y cinco horas del día diez de los corrientes, asiento 944 del diario 114, en unión del modelo 600 presentado telemáticamente en la Agencia Tributaria Canaria el día cinco de los corrientes, que se archiva en su legajo correspondiente. Firmado digitalmente el diecisiete de abril del año dos mil veintitrés".-

En la información expedida se ha llevado a cabo la aplicación de la normativa sobre protección de datos.-

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, extiendo la presente que firmo en SANTA MARÍA DE GUÍA, en el día de hoy, antes de la apertura del Libro Diario.-

Esta certificación ha sido solicitada por , con , expresando el siguiente interés legítimo: .

ADVERTENCIAS

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

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL:

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

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

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos

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

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

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

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 JOSÉ LUIS RICO DÍAZ registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD SANTA MARÍA DE GUÍA a día veintidós de julio del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 235001086B101549

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. : 235001086B101549