

MARÍA JOSE QUESADA ZAPATA, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE CARTAGENA Y SU DISTRITO, PROVINCIA DE MURCIA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MURCIA.

CERTIFICO:

Que en vista de lo solicitado en el mandamiento que precede, firmado con sello electrónico y cuya firma ha sido validada en la Sede Judicial Electrónica, permitiendo contrastar la autenticidad del documento, de conformidad con el artículo 30.5 de la Ley 11/2007 de 22 de Junio y expedido por **DOÑA FUENSANTA ALCARAZ MONEDERO**, Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de 1ª Instancia N°1 de Cartagena, el día dos de abril de dos mil veinticinco, **procedimiento de EJECUCION HIPOTECARIA número 469/2024 a instancia de "SIROCCO LUX SA"**, que ha sido presentado en éste Registro el día siete de abril de dos mil veinticinco, **asiento número1349 del Diario 2025**, para que le sea expedida certificación que acredite titularidad registral y cargas de la **finca de San Antón n°: 28.298**, y acomodándome a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que RESULTA:

PRIMERO: Que la descripción de la finca su titularidad y estado de cargas al día de la fecha es el siguiente:

Código registral único 30014000179582 antes **finca número 28.298 de San Antón**, tiene la siguiente:

URBANA NUMERO QUINCE.- Vivienda en planta alta o primera, sin contar la baja o de calle, del edificio situado en la Fuente Cuba, de este término municipal, Camino Viejo de Pozo Estrecho, número cincuenta y tres. Es de tipo G y consta de vestíbulo, comedor-estar, dos dormitorios, paso, cocina, aseo, estar, solana, galería y armarios, ocupando una **superficie construida** de setenta y tres metros veintinueve decímetros cuadrados, y **útil** de sesenta metros sesenta y siete decímetros cuadrados. Tiene propia e independiente puerta de entrada por la escalera de acceso a esta vivienda y a las números dieciséis, siete y ocho. **Linda:** frente al Oeste, calle de su situación; Sur, vivienda dieciséis y caja de escalera; Norte, vivienda Catorce y Este o espalda, patio de luces, teniendo por su suelo la vivienda Siete. **Cuota** en el total del inmueble es de seis enteros cincuenta centésimas por ciento. **Referencia Catastral:** 6664501XG7666S0015WA

Que el **dominio** de la finca descrita aparece INSCRITO a favor de:

DON MACIEJ-PAWEL DUDEK, con NIE X5951163M, por título de compra en virtud de escritura otorgada el catorce de septiembre de dos mil siete, ante la notaria de Cartagena doña Concepción Jarava Melgarejo que causó la **inscripción 6ª** con fecha diecisiete de octubre de dos mil siete, última de **dominio VIGENTE**.

Que la finca de que se trata aparece **GRAVADA** con:

Una HIPOTECA a favor de "SIROCCO LUX SA." constituida inicialmente a favor de Caja de Ahorros de Murcia, en la **inscripción 7ª** de fecha dieciocho de octubre de dos mil siete, en virtud de escritura otorgada el catorce de septiembre de dos mil siete ante la notaria de Cartagena doña Concepción Jarava Melgarejo, **modificada y ampliada** por la **inscripción 9ª** de doce de diciembre de dos mil catorce, en virtud de escritura otorgada el veintinueve de octubre de dos mil catorce ante la notaria de Cartagena doña María Victoria



Martín del Olmo Megual, **modificada y ampliada nuevamente** por la **inscripción 10ª** de veinticinco de julio de dos mil dieciséis, en virtud de escritura otorgada el doce de mayo de dos mil dieciséis, ante la notaria de Cartagena doña Luisa Almudena Rojas García. **Cedido el crédito** por la **inscripción 12ª** de fecha cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro en virtud de escritura otorgada el dos de Marzo del año dos mil veintitrés, por el Notario de MADRID, DON ANTONIO MORENÉS GILES. RESPONDE: **CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS** por principal. **TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS** para costas y gastos. **OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTISÉIS EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS** para intereses ordinarios o remuneratorios. Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la cláusula de “Intereses de demora”, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo de **TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS. SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS** para prestaciones accesorias. Total responsabilidad asignada a la finca indicada por las ampliaciones operadas, **DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS. TASADA PARA SUBASTA** en la cantidad de ciento setenta y cinco mil seiscientos cuarenta y nueve euros con cincuenta céntimos y **DOMICILIO DE NOTIFICACIONES:** Calle Camino Viejo de Pozo Estrecho, número 53-1ºd, Fuente Cubas, Cartagena. **VENCIMIENTO:** quince de abril de dos mil cincuenta y seis. **EXPEDIDA** la presente **CERTIFICACIÓN** para el procedimiento de **ejecución hipotecaria 469/2024.**

SEGUNDO: Que la hipoteca objeto del procedimiento se halla inscrita a favor de **"SIROCCO LUX SA."** se encuentra **SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR**, y los extremos contenidos en el asiento respectivo, que conforme al artículo 130 de la Ley Hipotecaria, son la base del procedimiento de ejecución incoado, son los siguientes, según traslado literal del asiento:

-**INSCRIPCIÓN 7ª:** (...) **1.ª-** El importe del préstamo que asciende a la suma de **ciento cuarenta mil quinientos euros**, se ha recibido por la parte prestataria mediante abono en una cuenta especial contable. **2.ª-** El plazo de **duración** del préstamo será de treinta años, contados como fecha de cómputo a partir del día uno de octubre del año dos mil siete. El préstamo se satisfará a la Caja en **trescientas sesenta cuotas**, siendo el tipo de cuota geométrica de capital más intereses, con periodicidad de incremento de la cuota anual, siendo la razón de incremento de la cuota del dos por ciento, pagaderas con periodicidad **mensual** de seiscientos veintiseis euros con ochenta y dos céntimos, cada una, siendo la fecha de primer pago el día uno de noviembre del año dos mil siete. **3.ª-** **La liquidación de intereses** del capital prestado, o en su caso, del que se halle pendiente de devolución, se practicará con periodicidad **mensual** y serán satisfechos por períodos **naturales vencidos**, siendo la fecha del primer pago el uno de noviembre del año dos mil siete. La fecha del inicio del devengo de intereses será aquélla en la que la parte prestataria tuviera la libre disposición del capital. Tales tipos de interés serán calculados del modo que se expresa en esta cláusula y en la siguiente. En el período comprendido desde la fecha de la escritura que motiva este asiento **hasta** la fecha de primera revisión, **el uno de octubre del año dos mil ocho**, el tipo de interés remuneratorio inicial será el **cinco enteros treinta y cinco centésimas por ciento anual**. En dicha fecha y posteriormente, el tipo de interés será modificado, al alza o a la baja, en la forma que se indicará en la cláusula siguiente. Los intereses se devengarán día a día y su liquidación se producirá con la periodicidad indicada anteriormente y mediante la aplicación de la fórmula siguiente: $\text{Intereses} = (C.R.T)/36.000$, siendo: C, principal pendiente del préstamo; R, Tipo de interés anual nominal; T, Número



de días del período de liquidación computando meses naturales. **3ª-Bis.-** Una vez transcurrido el período inicial indicado en la cláusula anterior, en dicha fecha y sucesivamente, con periodicidad **anual**, el tipo de interés será **modificado al alza o a la baja**, para ajustarlo a la resultante de la **adición de un punto porcentual**, el tipo o índice de referencia principal, o en su caso el sustitutivo pactado. Se pacta como índice de referencia principal el índice **EURIBOR A UN AÑO**, correspondiente al **segundo** mes anterior al inicio del período del nuevo tipo de interés. Dicho índice lo publica mensualmente el Banco de España en el BOE, definido según la Circular 7/99 de 29 de Junio del Banco de España, BOE número 163 del 9 de Julio. El tipo resultante de adicionar el diferencial citado al índice de referencia principal, o en su caso al índice sustitutivo pactado **no será redondeado**. Dicho índice lo publica mensualmente el Banco de España en el BOE. El tipo de interés a aplicar cada anualidad será comunicado por la Caja a la parte prestataria mediante correo ordinario antes del veinte del último mes anterior al de la fecha de modificación del tipo de interés, pudiendo dicha parte prestataria, en caso de no convenirle, proceder a la cancelación anticipada del préstamo, aplicándose el nuevo tipo, no obstante y hasta que se produzca tal cancelación. En cualquier caso, la publicación en el B.O.E. del índice de referencia que resulte aplicable, según lo pactado, servirá a todos los efectos de notificación a la parte prestataria de la modificación del tipo de interés, conforme a lo previsto en la Orden de 5 de Mayo de 1.994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios. Si por cualquier circunstancia se dejara de publicar el índice de referencia antes citado o el que legalmente le sustituyera, y en tanto no cesasen las causas de tal falta de publicación, se utilizará con carácter **subsidiario "el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años del conjunto de entidades"**. Dicho índice se elabora y publica mensualmente por el Banco de España en el BOE. En el supuesto de no poder determinar el tipo de interés por ninguno de los dos procedimientos indicados anteriormente, y en tanto no cesen las causas que lo impidan, se aplicaría el tipo de interés resultante después de la última modificación producida. En caso de que hubiera de liquidarse un período de tiempo en el que, conforme a lo establecido en esta cláusula, procediera la aplicación de dos tipos de interés distintos, se liquidará todo el período al tipo que resulte después de haberse producido la modificación, según los términos anteriormente expresados. Las modificaciones que se produzcan en el tipo de interés como consecuencia de las revisiones pactadas, no podrán suponer una alteración superior ni inferior a **cinco puntos sobre el inicialmente convenido**. **4ª.-** La parte prestataria deberá satisfacer a la Caja una **comisión de apertura del uno por ciento, con un mínimo de cero euros**, calculada sobre el importe total del capital prestado, pagadero por una sola vez mediante el adeudo en cuenta en el momento de formalización del préstamo. Posteriormente, y en su caso, se pactan las siguientes comisiones a cargo de la parte prestataria y en favor de la Caja: 1.- Comisión por **subrogación** en la garantía personal del deudor del **uno por ciento, con un importe mínimo de ciento cincuenta euros, veinticinco céntimos**. Dicha subrogación precisará la aceptación expresa o tácita de la caja, como consecuencia de la transmisión de las fincas hipotecadas, y será calculada sobre el importe del capital pendiente de amortizar. 2.- Comisión del **uno por ciento** en el supuesto de **amortización anticipada total**; y una comisión del **uno por ciento** en el supuesto de **amortización anticipada parcial**, calculadas ambas sobre el importe del capital que se amortiza anticipadamente. 3.- Comisión del **cero coma setenta y cinco por ciento, con un importe mínimo de doscientos cincuenta euros**, en el supuesto de que la Caja consintiera expresamente en la **novación modificativa** de cualquiera de las condiciones del préstamo, calculada sobre el importe del capital del préstamo pendiente de amortizar. 4.- Comisión por recibo impagado de **veinte euros** por cada **recibo impagado** a la fecha de su vencimiento prevista, sea el impago total o parcial, corresponda a capital o intereses o comprenda ambos conceptos. **5ª.-** Serán de cuenta de la parte prestataria todos los gastos que origine la escritura que motiva este asiento y dos



primeras copias, una para la Caja y otra para la parte prestataria, más otra simple, las modificaciones, las relacionadas con la constitución de la garantía como Notaría, Impuestos y Registro, o los causados para la conservación y efectividad de la garantía como primas de seguros, impuestos, gastos de comunidad y salarios de trabajadores, los reembolsos o gastos de gestoría relativos a la obtención de información registral y a la tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y de la Oficina Liquidadora de Impuestos, y los correspondientes a las escrituras y documentos que se citan en la cláusula décima relativos a la obtención de segundas copias con carácter ejecutivo y a la subsanación, aclaración, integración o rectificación de la escritura que motiva este asiento, las comisiones del préstamo previstas en la cláusula cuarta. Todos los conceptos descritos en este párrafo y en el anterior se integran en el epígrafe de Prestaciones accesorias fijadas al determinar la total responsabilidad hipotecaria. Igualmente serán por cuenta de la parte prestataria los honorarios de abogado y procurador y todos los que devenguen como consecuencia de la ejecución del préstamo por cualquiera de los procedimientos previstos, computándose todos los conceptos descritos en este párrafo en el epígrafe de costas y gastos fijado al determinar la responsabilidad hipotecaria por tal concepto. **6.º**- Si la parte prestataria no cumpliera con las obligaciones de pago en las fechas pactadas, satisfará en concepto de **penalización por mora**, intereses sobre el importe de las cuotas no satisfechas, comprensivas de capital e intereses, **a razón del tipo resultante de incrementar en seis puntos el tipo de interés vigente en el momento de producirse la demora**. Dichos intereses se devengan día a día y su liquidación se producirá aplicando la siguiente fórmula: Intereses por demora= (C.R.T)/36.000. Siendo C, importe del recibo impagado comprensivo del capital y los intereses que correspondan a cada recibo; R, tipo de interés por demora; T, número de días del período liquidado, computando meses naturales. Lo establecido anteriormente para el supuesto de mora, se entiende sin perjuicio de la facultad de declarar vencida la operación, conforme a la cláusula sexta-bis, y en cuyo caso, el saldo deudor que resulte devengará el mismo interés por mora antes citado, considerando para obtener el tipo resultante de la suma allí expresada el tipo de interés nominal aplicado al préstamo en la fecha de vencimiento anticipado. Las modificaciones que se produzcan en el tipo de interés por mora como consecuencia de las revisiones pactadas, no podrán suponer una alteración superior ni inferior a **cinco puntos sobre el tipo por mora inicialmente aplicable**. **6.º-bis**.- Podrá el acreedor declarar el vencimiento anticipado de la totalidad de lo adeudado por capital e intereses por falta de pago en todo o en parte de una cuota cualquiera de las cuotas, sea de amortización de capital o de intereses o por ambos conceptos. **7.º**- La parte prestataria responde solidariamente y la parte hipotecante establece especial garantía hipotecaria sobre esta finca, que acepta la Caja por **ciento cuarenta mil quinientos euros para la devolución del préstamo; treinta y cinco mil ciento veinticinco euros para costas y gastos; siete mil quinientos dieciséis euros con setenta y cinco céntimos para intereses ordinarios; treinta y un mil ochocientos noventa y tres euros con cincuenta céntimos para intereses moratorios; y siete mil veinticinco euros para prestaciones accesorias**. **8.º**- En cuanto a la amplitud objetiva de la hipoteca, las partes pactan expresamente en que se extienda a todo cuanto mencionan y autorizan los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y 215 de su Reglamento. **9.º**- Si llegara el caso de proceder a la ejecución de la hipoteca, podrá promoverse a elección del acreedor cualquier proceso aplicable de los previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil. La **parte deudora e hipotecante** señala como **domicilio** único para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el siguiente: **la de la finca hipotecada**. Las partes tasan la finca hipotecada, fijando como precio de **subasta ciento setenta y cinco mil seiscientos cuarenta y nueve euros con cincuenta céntimos**. **9.º-Bis**.- 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 pactados, y muy especialmente,



la falta de pago de una cualquiera de las cuotas de amortización del préstamo. La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. En todo caso tasan las partes la finca hipotecada, a efectos de dicha venta extrajudicial, como precio para que, en su caso, sirva como tipo en **subasta**, en la cantidad indicada en la cláusula anterior. A efectos de práctica y requerimientos y notificaciones, señala la parte deudora el **domicilio** expresado en la cláusula anterior. A efectos de venta extrajudicial a que se refiere esta cláusula, el deudor designa como **mandatario** para que la represente en su día en la venta de la finca a la Caja de Ahorros de Murcia, en la persona de cualquiera de sus apoderados facultados por ella para otorgar escrituras de compraventa. Todos los **gastos** de cualquier clase 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. En su virtud inscribo a favor de **CAJA DE AHORROS DE MURCIA**, su hipoteca sobre esta finca, en los términos expuestos. (...)

-INSCRIPCIÓN 9ª: (...) ESTIPULACIONES: PRIMERA. Saldo pendiente de amortización. El principal pendiente de amortizar del préstamo, tras el pago del último recibo efectivamente pagado correspondiente al día uno de octubre de dos mil catorce, asciende a **CIENTO VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (128.330,70 €)**. **SEGUNDA. Novación del préstamo. (I) Ampliación de capital y de responsabilidad hipotecaria.** El principal del préstamo inicialmente pactado se amplía en la cantidad de **NUEVE MIL EUROS (9.000,00 €)**, de forma que, habida cuenta que el capital pendiente de amortización del préstamo con anterioridad al acto de la escritura que motiva este asiento era de **CIENTO VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (128.330,70 €)**, tras la presente ampliación, el nuevo capital pendiente de amortización a partir del día del otorgamiento de la escritura que motiva este asiento será de **CIENTO TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (137.330,70 €)**. El importe objeto de ampliación queda abonado en una cuenta especial contable únicamente disponible por parte del prestatario, cuando se cumpla la condición suspensiva pactada en este documento. El capital prestado, tras la ampliación ahora pactada, en unión de sus intereses, se satisfará a la Entidad en condiciones pactadas en la escritura pública de préstamo objeto de novación con las modificaciones introducidas en el presente protocolo. La presente ampliación de préstamo devenga en favor de la Entidad y a cargo de la parte Prestataria, quien autoriza el adeudo en su cuenta, una comisión en concepto de apertura por la ampliación del cero por ciento (0,00%). Dicha comisión se liquida y percibe por la Entidad por una sola vez y en esta misma fecha. De conformidad con lo anterior y sin perjuicio de su responsabilidad personal, solidaria e ilimitada, la parte Prestataria constituida por **DON MACIEJ PAWEL DUDEK**, constituye hipoteca a favor de la Entidad, que acepta, en función de los importes ampliados, sobre la finca de este número y, en su caso, modifica y amplía la responsabilidad hipotecaria inicialmente atribuida a dicha registral no sólo por principal, sino también por intereses ordinarios, de demora, por costas y gastos y, en su caso, por el resto de conceptos, pasando a ser la total responsabilidad hipotecaria por la que responderá la misma, desde ahora, la detallada en los apartados siguientes: **A) Como consecuencia de la ampliación del principal, los conceptos se amplían de la siguiente manera:** **NUEVE MIL EUROS (9.000,00 €)** por principal. **DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS (2.250,00 €)** para costas y gastos y, para el caso de ejecución extrajudicial, también los honorarios notariales y los gastos habidos por los distintos trámites seguidos en dicha ejecución (en adelante 'para costas y gastos'). **CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (481,50 €)** para intereses ordinarios o remuneratorios. Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la cláusula de "Intereses de demora", si



bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo de **DOS MIL CUARENTA Y TRES EUROS (2.043,00 €). CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS (450,00 €)** para prestaciones accesorias, a fin de garantizar el pago de la compensación por desistimiento y comisiones establecidas en la cláusula sexta que seguidamente se detallan: comisión por subrogación del deudor, comisión de recibos impagados y para los supuestos en los que no resulte de aplicación la compensación por desistimiento, la comisión por reembolso anticipado parcial y total, y la comisión por subrogación en la posición acreedora según Ley 2/94, de 30 de marzo (en adelante 'para prestaciones accesorias'). Total responsabilidad asignada a la finca indicada por la ampliación de capital por la disposición de capital realizada por el prestatario en este acto, **CATORCE MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (14.224,50 €)**. B) Responsabilidad tras la ampliación del principal. Como consecuencia de la ampliación y demás conceptos citados, las fincas hipotecadas quedan respondiendo de la siguiente forma, según aceptan las partes contratantes: **CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS (149.500,00 €)** por principal. **TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (37.375,00 €)** para costas y gastos. **SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (7.998,25 €)** para intereses ordinarios o remuneratorios. Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la cláusula de “Intereses de demora”, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo de **TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (33.936,50 €)**. **SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (7.475,00 €)** para prestaciones accesorias. Total responsabilidad asignada a la finca indicada por las ampliaciones operadas, **DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (236.284,75 €)**. **Valoraciones de las fincas:** Las partes NO modifican y se reiteran en este acto, y a los efectos oportunos, en el último Valor de Tasación a efectos de Subasta que se halle inscrito en el Registro de la Propiedad con relación a la finca hipotecada y por razón del préstamo objeto de la presente novación. C) A efectos fiscales se hace constar: Que como consecuencia de la ampliación citada, la responsabilidad hipotecaria se amplía, por todos los conceptos, en un importe total de **CATORCE MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (14.224,50 €)**. Respecto a esta cantidad la parte prestataria manifiesta, como obligada al pago, que practicará la autoliquidación fiscal correspondiente. El prestatario autoriza expresa e irrevocablemente a la Entidad para adeudar, en la cuenta especial contable donde se ha abonado la presente ampliación, cualquier plazo vencido y no satisfecho, ya sea por intereses o capital, con cargo a cualesquiera cuentas, libretas de cualquier tipo o depósitos de efectivo, valores, valores de rescate de seguro y otros títulos de los que fuere titular unipersonal o con terceras personas, conjunta o indistintamente. **(II) Periodo de carencia.** Se incorpora un periodo de carencia en el pago del capital de **doce (12) meses**, durante el cual sólo se liquidarán y pagarán intereses, con periodicidad mensual, **comenzando dicho periodo el uno de octubre de dos mil catorce y finalizando el día treinta de septiembre de dos mil quince, ambos inclusive, comprendiendo las cuotas entre uno de noviembre de dos mil catorce la primera y el uno de octubre de dos mil quince la última.** El plazo de carencia finalizará al cumplirse el período pactado como de duración del mismo, o bien anticipadamente cuando lo solicite la parte Prestataria mediante escrito dirigido a la Entidad En este último caso de finalización anticipada de la carencia, los intereses devengados y no liquidados se liquidarán y se pagarán el día de la finalización anticipada de la carencia. Una vez transcurrido dicho periodo, comenzará el periodo de amortización del capital conforme se indica en los párrafos que siguen. **(III) Plazo.** Una vez finalizado



el período de carencia, sin que se haya producido el vencimiento anticipado, el capital pendiente de amortizar, en unión de sus intereses, se satisfará a la Entidad en **cuatrocientas treinta y una (431) cuotas** constantes de capital e intereses, como consecuencia de la ampliación del plazo en **ciento sesenta y siete (167) meses**, pagaderas por meses vencidos, siendo la fecha del **próximo pago el día uno de noviembre de dos mil quince y la del último vencimiento el día uno de septiembre de dos mil cincuenta y uno**. Dichas cuotas variarán, en su caso, como consecuencia de la revisión del tipo de interés o si se liquidara un periodo de tiempo diferente al que resulte de la periodicidad citada. **(IV) Modificación del tipo de interés**. Se modifica el tipo de interés nominal anual aplicable durante el periodo de carencia citado al capital prestado pendiente de devolver, el cual, **desde el día uno de octubre de dos mil catorce y hasta su finalización, que corresponde con el día treinta de septiembre de dos mil quince, comprendiendo las cuotas entre el uno de noviembre de dos mil catorce la primera y el uno de octubre de dos mil quince la última, será del dos con ciento ochenta (2,180) por ciento**. Coincidiendo con la fecha de la última cuota o liquidación del periodo de carencia citado, se iniciará una segunda fase de interés que comprende el resto del plazo de la operación, la cual se subdivide en **periodos de interés fijo sucesivos de un año de duración** cada uno de ellos, a excepción, en su caso, del último, cuya duración será igual al tiempo que quede desde la última revisión hasta el vencimiento final de la operación. El tipo de interés que se aplicará a cada uno de los periodos de interés que comprenden la segunda fase será el que resulte de la revisión en la forma y con los efectos previstos en la cláusula de REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS del presente documento. A efectos informativos, se hace constar que el tipo de interés efectivo anual pospagable o Tasa Anual Equivalente (T.A.E. Variable) es del **2,028 por ciento**. La T.A.E. Variable indicada tiene carácter informativo, se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían, por tanto esta T.A.E. Variable variará con las revisiones del tipo de interés. Dicha T.A.E. Variable se ha obtenido de conformidad con al artículo 31 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, publicada en el BOE del día 29 de octubre de 2011 y normativa complementaria. La Entidad reflejará, en su caso, en el cálculo de la T.A.E. Variable las liquidaciones que se practiquen, el tipo de interés mínimo y/o máximo pactado y el coste efectivo remanente. Asimismo, se ha tenido en cuenta, para el cálculo del T.A.E. Variable todos los gastos, las comisiones, los impuestos y demás gastos a cargo del Prestatario como contraprestación al préstamo recibido conocidos por la Entidad. A estos efectos, no se han tenido en cuenta, las comisiones y gastos que puedan evitarse por el Prestatario en uso de las facultades derivadas del préstamo, así como tampoco los gastos a abonar a terceros, en particular los gastos notariales, ni los correspondientes a pólizas de seguros u otras garantías que no hayan condicionado la obtención de la presente operación. **(V) Revisión del tipo de interés**. Se acuerda que el tipo de interés aplicable al préstamo será variable y se revisará con una **periodicidad anual, a partir de la fecha de próxima revisión, que queda establecida en el día uno de octubre de dos mil quince**, a cuyo fin las partes modifican el pacto de REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS de la escritura de préstamo hipotecario que motivó la anterior inscripción 7ª o, caso de no existir, lo incorporan, pacto el cual, en lo sucesivo, tendrá la redacción del contenido literal siguiente: REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS. Cuando corresponda la revisión del tipo de interés, el tipo de interés nominal aplicable al préstamo para cada uno de los periodos de interés se determinará de conformidad con el sistema siguiente: **Índice referencial principal**: El tipo de interés nominal anual será revisado cada período de interés, tomando como tipo la referencia interbancaria a un año (**EURIBOR**), publicada en el Boletín Oficial del Estado, la cual consiste en la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósitos en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre

entidades de similar calificación. Índice referencial sustitutivo: Si por cualquier circunstancia se dejara de publicar el índice de referencia citado, y en tanto no cesen las causas de tal falta de publicación, se utilizará con carácter subsidiario el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años del conjunto de entidades (**IRPH conjunto de entidades**), definido como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario en el mes a que se refiere el índice. Dicho índice, igualmente se elabora y publica mensualmente por el Banco de España en el B.O.E. En caso de tener que aplicarse el tipo sustitutivo, este se mantendrá vigente hasta que se disponga del Índice de referencia interbancario a un año (EURIBOR) nuevamente publicado. Asimismo, en el supuesto de no publicación del tipo sustitutivo, a cada uno de los períodos de interés siguientes se aplicará el último tipo de interés vigente, el cual se mantendrá fijo hasta que, a tenor de lo pactado, sea factible su variación. Determinación del índice: Para determinar el tipo de interés nominal anual que será de aplicación a cada período de interés sucesivo se tomará como base, de los señalados en los apartados anteriores, el tipo publicado como T.A.E. sin conversión alguna, y que se corresponda con el del segundo mes inmediatamente precedente a aquel en que se deba iniciar un nuevo periodo de interés. La revisión sólo afectará a las liquidaciones del periodo de interés siguiente a la fecha de revisión. Margen a adicionar al índice de referencia: En el supuesto que el Índice de referencia sea el Índice interbancario a un año (EURIBOR), el nominal publicado más el margen de **uno con cincuenta (1,50) puntos** porcentuales será el tipo de interés nominal aplicable al préstamo. Si se tratara del IRPH conjunto de entidades, el margen a añadir al tipo publicado como T.A.E., sin conversión alguna a nominal, será de **cero con veinte (0,20) puntos** porcentuales. En el caso de que hubiera de liquidarse un periodo de tiempo en el que, conforme a lo establecido en esta cláusula, procediera la aplicación de dos tipos de interés distintos, se liquidará todo el periodo al tipo de interés que resulte después de haberse producido la modificación, según los términos anteriormente expresados. La Entidad, atendiendo a la situación del mercado y como acto de mera liberalidad, se reserva la decisión de no efectuar revisión durante un período o varios períodos consecutivos en el caso de que ésta sea en perjuicio de la parte prestataria y sin que ello suponga renuncia a las revisiones que con posterioridad correspondan según lo pactado. Publicación de los tipos de referencia: A todos los efectos los tipos de interés, tanto el Índice de referencia principal como el sustitutivo podrán conocerse y acreditarse mediante la publicación que a estos efectos efectúa el Banco de España en el Boletín Oficial de Estado. El prestatario, asimismo, podrá tomar conocimiento y obtener la información pertinente del tipo de interés, en cualquiera de las oficinas de la Entidad, mediante manifestación a la misma, o a persona por ella autorizada, y entrega, si así lo solicitara, de nota escrita y sellada comprensiva de aquella información, pudiendo la Entidad exigir la firma del duplicado. Todo ello sin perjuicio de que la Entidad remita, por correo ordinario, la citada información al prestatario, directamente a su domicilio. Disconformidad de la parte deudora a los tipos de interés aplicables resultantes de la revisión: La variación de intereses se aplicará de forma automática una vez transcurrido el plazo de quince días naturales contados a partir de la fecha de revisión sin que el prestatario haya manifestado oposición alguna en contrario. El prestatario, en caso de oposición, tendrá derecho, dentro del citado plazo de quince días naturales, a la cancelación de la operación al tipo de interés vigente anterior a la variación operada, oposición ésta que deberá comunicar por escrito a la Entidad dentro del referido plazo de quince días. En tal caso el prestatario vendrá obligado a cancelar anticipadamente el préstamo en un plazo de un mes, contados a partir de la fecha de entrada en vigor del nuevo tipo; durante cuyo plazo los intereses se satisfarán al tipo anterior. Si una vez transcurrido el indicado plazo de un mes el prestatario no hubiera cancelado el préstamo, se entenderá que renuncia a la facultad de desistimiento antes referida, aplicándose, en este



caso, el nuevo tipo de interés nominal que resulte desde la fecha de revisión pactada. Responsabilidad de la parte deudora: En perjuicio de tercero hipotecario, el tipo de interés que resulte por aplicación de lo previsto en este pacto, no podrá superar el máximo del doce (12,00) por ciento nominal anual. Respecto a la parte deudora, conforme a la Ley, la responsabilidad será ilimitada salvo que se acuerde un tipo de interés máximo, caso éste en el que la obligación por intereses ordinarios de la parte deudora se limitará al tipo máximo que se establece en el apartado siguiente de Tipo de interés máximo de la presente escritura. **(V bis) Pacto de supresión de los tipos de interés mínimo y máximo.** Por pacto expreso de las partes quedan sin efecto, con efectos desde la siguiente liquidación de intereses, los tipos de interés mínimos y máximos aplicados al presente préstamo, mostrando su conformidad a la Entidad a las liquidaciones efectuadas y autorizando para realizar las operaciones contables necesarias. **(VI) Pacto de supresión de la bonificación del tipo de interés por vinculación con la entidad.** Por pacto expreso de las partes quedan sin efecto las reducciones del diferencial que, en su caso, por vinculación con la Entidad, se establecieron para el presente préstamo, por lo que, en todo caso, durante el resto de vigencia del préstamo, el diferencial citado en el apartado anterior permanecerá inalterable. **(VII) Comisión de modificación.** Las anteriores modificaciones de condiciones financieras devengan a favor de la Entidad y a cargo de la parte prestataria, una comisión de modificación del cero (0,00) por ciento. **TERCERA. Amortización de capital y pago de intereses.** Como consecuencia de las modificaciones acordadas queda modificada la cuota que deberá pagar la parte Prestataria para la amortización parcial del capital pendiente de amortización del préstamo y el pago de sus intereses, la cual, en lo sucesivo será la que se indica en esta cláusula quedando en su consecuencia modificado el pacto de amortización de la escritura de préstamo hipotecario. Durante el plazo de carencia de amortización establecido, el capital prestado pendiente de amortizar y los intereses correspondientes se satisfarán a la Entidad por la parte prestataria conforme a lo reflejado en los Apartados PERIODO DE CARENANCIA y PLAZO de la Estipulación II NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO de este documento. Transcurrido dicho periodo de carencia, el capital prestado pendiente de amortizar y los intereses correspondientes se satisfarán a la Entidad como a continuación se indica. El capital prestado pendiente de amortizar se satisfará a la Entidad en **cuatrocientas treinta y una (431) cuotas**, conforme al tipo de cuota que a continuación se indica, **pagaderas con periodicidad mensual, siendo la fecha de próximo pago de las cuotas el día uno de noviembre de dos mil quince y así sucesivamente en igual fecha para los siguientes pagos conforme a la indicada periodicidad, hasta el día uno de septiembre de dos mil cincuenta y uno en que se satisfará la última cuota, siendo dicha fecha la de vencimiento del préstamo.** El tipo de cuota de amortización de capital será constante de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (446,76 €)** cada una de ellas, comprensiva de capital e intereses, calculada en función del tipo de interés actual y el periodo ordinario de liquidación citado y, caso de ser la presente operación a tipo de interés variable, variando al alza o baja en función de la variación de dicho tipo o si el periodo de liquidación fuera mayor o menor al ordinario. El importe de las cuotas se obtendrá mediante la aplicación de la siguiente fórmula: $Cuota = C \times (1+i)^n \times i / (1+i)^n - 1$. donde C es el capital pendiente de devolución, i es el tipo de interés nominal en tanto por uno y n es el número de liquidaciones que faltan hasta el vencimiento de la operación. Los intereses se devengarán día a día y su liquidación se producirá con la periodicidad indicada anteriormente y mediante la aplicación de la fórmula siguiente: $INTERESES = C \times R \times T / 36.000$; siendo C = Principal pendiente del préstamo, R = Tipo de interés anual nominal, T = Número de días del periodo de liquidación computando meses naturales (cómputo ordinario anual de 365 días y de 366 para los años bisiestos). A efectos obligacionales se hace constar que durante la vigencia del préstamo, la parte prestataria podrá hacer pagos anticipados del capital prestado pendiente de devolución, parciales o totales, pagando los

intereses devengados, que representen como mínimo el importe de una cuota y que producirían el efecto, a elección del prestatario, el efecto de reducir el plazo de amortización, manteniéndose sin variación del importe de la cuota, sin perjuicio de que esté posteriormente varíe, en su caso, por la revisión del tipo de interés, o bien el de reducir la cuota permaneciendo en este caso invariable el plazo de amortización. En el supuesto de que se produzca tal pago anticipado, sea éste parcial o total, la parte prestataria abonará sobre el importe del capital objeto de la amortización anticipada, las compensaciones por amortización anticipada parcial o total acordadas en esta escritura. Todos los pagos, de cualquier tipo, que deba efectuar la parte prestataria como consecuencia del presente contrato se efectuarán en cualquier oficina de la Entidad, sin necesidad de previo requerimiento, en una cuenta de la titularidad de la parte prestataria. Las cantidades abonadas a los préstamos se aplicarán, en primer lugar, a las partidas vencidas en concepto de primas de seguros contratados y, una vez satisfechas éstas, a las partidas vencidas de mayor antigüedad, ya sean de intereses o de capital. Si las partidas de capital e intereses fueren de la misma antigüedad se aplicarán, por este orden, a los intereses de demora, a los intereses ordinarios y, finalmente, al capital. No obstante lo anterior, los pagos imputados al capital no supondrán el de los intereses salvo que así se hiciera constar expresamente en el recibo que expida la acreedora. **QUINTA. Tipo de interés de demora.** En caso de que alguna de las cuotas antes reseñadas para la amortización parcial del presente préstamo y el pago de sus intereses remuneratorios no se hiciera efectiva a su correspondiente vencimiento por el prestatario, el importe del principal de la cuota devengará día a día, desde el siguiente a su vencimiento y hasta su total solvencia, un interés de demora a favor de la Entidad calculado al tipo de interés nominal anual igual a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento del impago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El importe de los intereses de demora se obtendrá multiplicando el importe del principal impagado por el tipo de interés de demora y el número de días transcurridos desde el siguiente al vencimiento y dividiendo el producto por 36.000. Lo establecido anteriormente para el supuesto de mora, se entiende sin perjuicio de la facultad de declarar vencida la operación, y en cuyo caso, el saldo deudor que resulte devengará el tipo de interés por demora indicado en esta cláusula. **SEXTA. Modificación de comisiones y compensaciones.** 6.1. Las partes acuerdan que el presente préstamo, en lo sucesivo, devengará las siguientes comisiones y compensaciones a cargo de la parte Prestataria y en favor de la Entidad: (i) Comisión por subrogación del **uno (1,00) por ciento**, con un importe mínimo de **SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (750,00 €)**, calculada sobre el importe del capital del préstamo pendiente de amortizar objeto de subrogación en la garantía personal del deudor, que precisará aceptación expresa o tácita de la Entidad, como consecuencia de la venta de las fincas hipotecadas. Dicha comisión se liquidará y percibirá por la Entidad en el momento de aceptar la subrogación hipotecaria citada. (ii) Comisión de novación modificativa del **cero con cuarenta (0,40) por ciento**, con un importe mínimo de **TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS (350,00 €)**, excepto en aquellos casos en que la Ley establezca una comisión máxima en los que el importe de la comisión se ajustará al máximo legalmente aplicable, en el supuesto de que la Entidad consintiera expresamente la novación modificativa de cualquiera de las condiciones del préstamo. Dicha comisión será calculada sobre el importe del capital del préstamo pendiente de amortizar y se liquidará y pagará en el momento de proceder a la formalización de la modificación solicitada. (iii) Comisión por recibo impagado de **TREINTA Y CINCO EUROS (35,00 €)**, por los gastos habidos en la reclamación extrajudicial cada recibo impagado a la fecha de pago prevista, sea el impago total o parcial, corresponda a capital o intereses, o comprenda ambos conceptos, y se liquidará y pagará en el momento de efectuar la reclamación. La comisión prevista en este último apartado podrá ser modificada durante la vigencia del préstamo. En este supuesto, las nuevas condiciones serán comunicadas al prestatario mediante la publicación de aquellas



en un lugar visible de todas y cada una de las oficinas de la Entidad durante los dos meses precedentes a la referida modificación. Transcurrido este plazo sin mediar oposición expresa del prestatario se entenderán tácitamente aceptadas quedando la Entidad en libertad para proceder a su modificación. (iv) Compensación por desistimiento. En el caso de amortización de forma anticipada a las fechas de pago previstas en la presente escritura, el prestatario vendrá obligado a compensar a la Entidad por dicha amortización anticipada en la siguiente forma: El **cero con cincuenta (0,50) por ciento** por amortización anticipada total y el **cero con cincuenta (0,50) por ciento**, en el supuesto de amortización anticipada parcial, calculadas ambas sobre el importe del capital que se amortice anticipadamente. Cuando en el momento de la amortización anticipada, sea ésta total o parcial, concorra alguna de las circunstancias de que el prestatario sea persona física y la hipoteca recaiga sobre vivienda o que el prestatario sea persona jurídica que tribute en el I.S. por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión, la compensación a percibir tendrá un límite máximo del **cero con cincuenta (0,50) por ciento** durante los cinco primeros años y del **cero con veinticinco (0,25) por ciento** a partir del quinto año, a aplicar al capital pendiente de amortizar. Esta compensación por desistimiento del contrato se devengará y liquidará en el momento de realizar el reembolso, total o parcial, anticipado. (v) Compensación por riesgo de tipo de interés: En el supuesto de tipo de interés fijo durante más de un año, si el prestatario solicita una amortización anticipada, total o parcial, del capital del préstamo, se devengará una compensación por riesgo de tipo de interés a favor de la Entidad y a cargo del Prestatario, al tipo del **cinco (5,00) por ciento** calculada sobre el capital amortizado anticipadamente. Esta compensación se devengará únicamente si la amortización anticipada genera una pérdida de capital para la Entidad. Se entenderá por pérdida de capital la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado de la presente operación. El valor de mercado de esta operación se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado será el tipo de Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2,3,4,5,7,10,15,20 y 30 años (de los aquí indicados se aplicará el tipo de interés de referencia que más se aproxime al plazo de préstamo hipotecario que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés) publicados por el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial que se fijará teniendo en cuenta los más comunes aplicados para los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda en España a diferentes plazos de amortización. En el caso de cancelación parcial se le aplicará al resultado de la fórmula anterior el porcentaje del capital pendiente que se amortiza. Esta compensación se devengará y liquidará en el momento de proceder a la cancelación, total o parcial, anticipada. 6.2. El devengo de las comisiones y compensaciones antes citadas se producirá sin perjuicio del límite máximo legalmente establecido en el momento en que se devenguen, en cuyo caso el importe de la comisión y/o compensación correspondientes se ajustará al máximo legalmente aplicable. **SÉPTIMA. Resolución anticipada por la entidad.** La Entidad podrá dar por vencido el préstamo en su totalidad, aunque no hubiere transcurrido el plazo total del mismo, y en tal caso podrá ejercitar acciones de todo tipo, incluso judiciales y de ejecución que correspondan frente a la parte prestataria y demás obligados en razón del presente contrato o como consecuencia de las garantías prestadas a favor de la Entidad, que podrá reclamar la totalidad de las cantidades adeudadas, tanto vencidas como pendientes de vencer, con sus intereses, incluso los de demora, gastos y costas procesales, en los casos siguientes: 1º. La demora en el pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su

obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses **solicitando** expresamente las partes, en el acto de la escritura que motiva este asiento, la constancia de este pacto en los libros del Registro de la Propiedad. 2º. El impago de las comisiones y compensaciones establecidas en esta escritura, solicitando expresamente las partes, en el acto de la escritura que motiva este asiento, la constancia de este pacto en los libros del Registro de la Propiedad. 3º. El impago de las primas del seguro de daños sobre la finca hipotecada que habrá de concertar la prestataria en los términos y condiciones establecidos en la presente escritura, o el impago de las contribuciones e impuestos que graven la finca y en particular, el Impuesto de Bienes Inmuebles. 4º. El arrendamiento del bien hipotecado, cuando se trate de viviendas, por una renta anual que su capitalización al tanto por ciento resultante de incrementar en dos puntos el interés legal del dinero el día de formalizarse el arrendamiento, sea inferior a la total responsabilidad hipotecaria, e igualmente, en el arrendamiento de cualquier clase de finca, la percepción de rentas bajas o anticipadas sin expresa autorización de la entidad Acreedora. 5º. El impago a la Comunidad de Propietarios de las cuotas correspondientes a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, dado que dichos créditos gozan de la preferencia que les reconoce el art. 9 de la Ley 49/1960, de 21 de julio de 1960 de Propiedad Horizontal. 6º. Si se decretaren embargos u otro tipo de trabas o afecciones por autoridades judiciales o administrativas a favor de terceros sobre bienes muebles o inmuebles de el/los deudor/es o fiadores por cuantía superior al importe que representen tres cuotas del préstamo, a menos que ofrezca a la Entidad garantía real sobre sus bienes u ofrezca nuevas garantías igualmente seguras por un valor igual o superior al importe del embargo y la Entidad acepte tales garantías. 7º. Si se notifica a la Entidad la existencia de embargos u otro tipo de trabas o afecciones decretados por autoridades judiciales o administrativas a favor de terceros, por importe superior al importe que representen tres cuotas del préstamo, respecto de cualesquiera derechos de crédito cuya titularidad ostente el/los deudor/es o fiadores frente a la Entidad por razón de operaciones de activo o de pasivo y, en especial, en relación con cualesquiera saldos obrantes a disposición del/los acreditado/s en todo tipo de cuentas (cuentas corrientes, de ahorro, especiales, de crédito, de valores) y depósitos a plazo abiertos en la Entidad, a menos que ofrezca a la Entidad garantía real sobre sus bienes o derechos de crédito u ofrezca nuevas garantías igualmente seguras por un valor igual o superior al importe del embargo y la Entidad acepte tales garantías. 8º. El impago de otras operaciones distintas a la formalizada en esta escritura concertadas por la parte prestataria con la Entidad en los vencimientos convenidos en cada una de ellas, siempre que la demora en el pago persista durante un mínimo de tres meses. 9º. Si por causa imputable a la prestataria y/o hipotecante, resultare denegada o suspendida la inscripción de la presente escritura por parte del Registrador de la Propiedad y no fuere posible su subsanación dentro del término de tres meses a contar desde el día de la correspondiente calificación registral. 10º. Destinar el crédito formalizado en esta escritura a finalidades distintas a las expresamente establecidas en la presente escritura. 11º. Por impago de los gastos de otorgamiento, inscripción y tributos que se deriven de esta escritura, y ello, aunque para asegurar su derecho se viera la Entidad obligada a suplirlos. 12º. Por ocultación de datos o falsedad en las declaraciones de bienes o manifestaciones realizadas por el prestatario en las documentaciones aportadas para la formalización de este contrato o que se aporten con posterioridad al mismo. 13º. Si en caso de fallecimiento de alguno de los fiadores, los herederos revocasen la fianza, a no ser que el prestatario ofreciere nuevos fiadores a satisfacción de la Entidad. En cualquier caso de resolución anticipada y con efecto a partir de la última fecha de devengo, los intereses dejarán de devengarse de forma periódica pasando a devengo diario y calculándose su importe en la forma y tipo antes reseñada para los intereses de demora, considerando, para obtener el tipo resultante de la suma allí expresada, el tipo de interés nominal aplicado al préstamo en la fecha de vencimiento anticipado. Ello sin perjuicio de que, en caso de producirse el vencimiento



anticipado por impago de cuotas, la Entidad conserva su derecho a percibir intereses de demora. De igual forma se procederá cuando el Prestatario quiera amortizar de forma anticipada parte del principal del préstamo, pero sólo en relación con la cantidad efectivamente entregada por el indicado concepto. **OCTAVA. Saldo reclamable.** Para el supuesto de reclamación judicial, las partes acuerdan expresamente que el saldo reclamable será aquel que certifique la Entidad en documento fehaciente, en el que se expresará el principal pendiente de amortización, los intereses remuneratorios devengados y no satisfechos por el deudor, así como los de demora pendientes de pago. Este cálculo deberá indicar el tipo de interés aplicado, así como el número de días transcurridos desde el impago. Asimismo, si fuera procedente, este cálculo se fraccionará con el fin de indicar los diferentes tipos de interés aplicables. El cálculo practicado de esta forma se considerará ajustado a lo convenido en el presente contrato. **DÉCIMA. Subsistencia de pactos no modificados.** Las partes comparecientes, manifiestan expresamente su aceptación a las modificaciones efectuadas en este documento, quedando subsistentes todas las cláusulas y pactos no modificados expresamente. **DUODÉCIMA.** Las fincas objeto de la presente garantía habrán de estar aseguradas durante la vigencia del préstamo con seguro individualizado contra los daños propios de la naturaleza de la finca dada en garantía, la cual habrá de estar asegurada por una cantidad no inferior a su valor pericial, en las condiciones que establece el artículo 8 de la Ley 2/81, de 25 marzo, y el artículo 30 del R.D. 685/82, de 17 de marzo, de regulación del mercado hipotecario. El beneficiario del referido seguro deberá ser la Entidad durante toda la vigencia del préstamo. La contratación del referido seguro individualizado en los términos indicados es circunstancia determinante de la aprobación y otorgamiento del presente contrato, viniendo el prestatario obligado, durante la vigencia del contrato, a exhibir a la Entidad dentro del mes siguiente al día de la fecha de pago de la prima correspondiente, el recibo acreditativo de tal pago. La citada póliza de seguro individualizada se mantendrá durante toda la vigencia del préstamo. Las primas del seguro citado serán a cargo del prestatario, quedando facultada la Entidad, de forma expresa e irrevocable, para, por cuenta del prestatario, pagar las primas que del seguro impague el prestatario o, también por cuenta del prestatario, contratar el seguro si la parte prestataria no lo hiciera o se cancelara; de forma que, durante toda la vigencia del préstamo la/s finca/s objeto de hipoteca permanezcan aseguradas en tales condiciones y mediante dicho seguro individualizado, siendo el incumplimiento de tales requisitos, aunque fuera de forma parcial, causa de vencimiento anticipado del préstamo. **DECIMOSEXTA. Domicilio para notificaciones y requerimientos.** En cumplimiento de lo previsto en los artículos 682 y 683 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la parte Prestataria, de ahora en adelante, señala como domicilio único para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el siguiente domicilio en España: **Cartagena, en calle Camino Viejo de Pozo Estrecho, 53, 1ºD, Fuente Cubas, Los Barreros**, solicitando al Sr. Registrador que lo haga constar en los libros registro de su digno cargo. **En su virtud**, previa inscripción del préstamo hipotecario a favor de la nueva entidad acreedora en virtud de la operación de traspaso antes mencionada, inscribo la expresada **MODIFICACIÓN y AMPLIACIÓN de la hipoteca de la inscripción 7ª de esta finca**, a favor de la entidad **BANCO MARE NOSTRUM, S.A.**, en los términos relacionados. (...)

-INSCRIPCIÓN 10ª: (...) ESTIPULACIONES.- **PRIMERA.- SALDO PENDIENTE DE AMORTIZACIÓN.** El principal pendiente de amortizar del préstamo correspondiente al día **UNO DE MAYO DE DOS MIL DIECISEIS**, asciende a **CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS.** **SEGUNDA.- NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO.** (I) **Ampliación de capital y de responsabilidad hipotecaria.** El principal del préstamo inicialmente pactado se amplía en la cantidad de **OCHO MIL**



EUROS, de forma que, **habida cuenta que el capital pendiente de amortización del préstamo con anterioridad a este acto era de CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS**, tras la presente ampliación, el nuevo capital pendiente de amortización a partir del día de hoy será de **CIENTO CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS**. El importe objeto de ampliación queda abonado en una cuenta especial contable únicamente disponible por parte del prestatario, cuando se cumpla la condición suspensiva pactada en este documento. El capital prestado, tras la ampliación ahora pactada, en unión de sus intereses, se satisfará a la Entidad en condiciones pactadas en la escritura pública de préstamo objeto de novación con las modificaciones introducidas en el presente protocolo. La presente ampliación de préstamo devenga en favor de la Entidad y a cargo de la parte Prestataria, quien autoriza el adeudo en su cuenta, **una Comisión en concepto de Apertura por la ampliación de CERO ENTEROS POR CIENTO, calculada sobre el principal objeto de la ampliación, con un importe mínimo de CERO EUROS. Dicha comisión se liquida y percibe por la Entidad por una sola vez y en esta misma fecha.** De conformidad con lo anterior y sin perjuicio de su responsabilidad personal, solidaria e ilimitada, **la parte Prestataria, constituida por el señor DON MACIEJ-PAWEL DUDEK**, conjunta y solidariamente, en su caso, de conformidad con el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, constituye hipoteca a favor de la Entidad, que acepta, en función de los importes ampliados, sobre la/s finca/s registral/es anteriormente descrita/s y, en su caso, modifica y amplía la responsabilidad hipotecaria inicialmente atribuida a dicha/s registral/es no sólo por principal, sino también por intereses ordinarios, de demora, por costas y gastos y, en su caso, por el resto de conceptos, pasando a ser la total responsabilidad hipotecaria por la que responderá/n la/s misma/s, desde ahora, la detallada en los apartados siguientes: - A) **Como consecuencia de la ampliación del principal, los conceptos se amplían de la siguiente manera: OCHO MIL EUROS por principal. - DOS MIL EUROS para costas y gastos y, para el caso de ejecución extrajudicial, también los honorarios notariales y los gastos habidos por los distintos trámites seguidos en dicha ejecución (en adelante 'para costas y gastos'). - - CUATROCIENTOS VEINTIOCHO EUROS para intereses ordinarios o remuneratorios. - - Tres años de intereses moratorios**, calculados conforme a lo convenido en la cláusula de "Intereses de demora", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo de **MIL OCHOCIENTOS DIECISÉIS EUROS. - - CUATROCIENTOS EUROS** para prestaciones accesorias, a fin de garantizar el pago de la compensación por desistimiento y comisiones establecidas en la cláusula cuarta que seguidamente se detallan: comisión por subrogación del deudor, comisión de recibos impagados y para los supuestos en los que no resulte de aplicación la compensación por desistimiento, la comisión por reembolso anticipado parcial y total, y la comisión por subrogación en la posición acreedora según Ley 2/94, de 30 de marzo (en adelante 'para prestaciones accesorias'). - **Total responsabilidad asignada a la finca por la ampliación de capital por la disposición de capital realizada por el prestatario en este acto, DOCE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS. - B) Responsabilidad tras la ampliación del principal.** Como consecuencia de la ampliación y demás conceptos citados, las fincas hipotecadas quedan respondiendo de la siguiente forma, según aceptan las partes contratantes: **CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS** por principal. - - **TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS** para costas y gastos. - - **OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTISÉIS EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS** para intereses ordinarios o remuneratorios. - Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la cláusula de "Intereses de demora", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo



quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo de **TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS. - - SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS** para prestaciones accesorias. Total responsabilidad asignada a la finca indicada por las ampliaciones operadas, **DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS. Valoraciones de las fincas.** - Las partes **no modifican y se reiteran en este acto, y a los efectos oportunos, en el último Valor de Tasación a efectos de Subasta que se halle inscrito en el Registro de la Propiedad** con relación a la/s finca/s hipotecada/s y por razón del préstamo objeto de la presente novación. Respecto a esta cantidad la parte prestataria manifiesta, como obligada al pago, que practicará la autoliquidación fiscal correspondiente. El/los prestatario/s autoriza/n expresa e irrevocablemente a la Entidad para adeudar, en la cuenta especial contable donde se ha abonado la presente ampliación, cualquier plazo vencido y no satisfecho, ya sea por intereses o capital, con cargo a cualesquiera cuentas, libretas de cualquier tipo o depósitos de efectivo, valores, valores de rescate de seguro y otros títulos de los que fuere/n titular/es unipersonal o con terceras personas, conjunta o indistintamente. - **(II) Plazo.** - Con efectos desde el día **UNO DE MAYO DE DOS MIL DIECISEIS**, las partes aquí comparecientes, la ENTIDAD y la parte PRESTATARIA, MODIFICAN parcialmente la escritura de préstamo hipotecario, concretamente el Plazo de Amortización del préstamo, determinándose **que el vencimiento de la operación inicialmente pactado para el día UNO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL CINCUENTA Y UNO, tendrá lugar el QUINCE DE ABRIL DE DOS MIL CINCUENTA Y SEIS.** - Así mismo, las partes intervinientes modifican el día de pago de las cuotas de amortización, que **queda fijado en el día QUINCE de cada período de pago, en lugar de en el día UNO inicialmente pactado.** Como consecuencia de las modificaciones anteriores, tras una primera cuota correspondiente al período de liquidación que comprende desde el día **UNO DE MAYO DE DOS MIL DIECISEIS** hasta el **CATORCE DE JUNIO DE DOS MIL DIECISEIS**, dicha cuota se liquidará el día **QUINCE DE JUNIO DE DOS MIL DIECISEIS**; restarán **CUATROCIENTAS SETENTA Y OCHO** cuotas de amortización, que deberán ser abonadas, cada una de ellas, el día **QUINCE de cada período de pago.** Dichas cuotas variarán, en su caso, como consecuencia de la revisión del tipo de interés o si se liquidara un periodo de tiempo diferente al que resulte de la periodicidad citada. **(III) Modificación del tipo de interés.** - Se modifica el tipo de interés nominal anual aplicable al capital prestado pendiente de devolver, el cual, desde el día **UNO DE MAYO DE DOS MIL DIECISEIS** y hasta la fecha de próxima revisión del tipo de interés, que corresponde con el día **QUINCE DE MAYO DE DOS MIL DIECINUEVE**, comprendiendo las cuotas entre el **QUINCE DE JUNIO DE DOS MIL DIECISEIS** la primera y el **QUINCE DE MAYO DE DOS MIL DIECINUEVE** la última, será de **UN ENTERO Y VEINTICINCO CENTESIMAS DE OTRO ENTERO POR CIENTO** por ciento. - Transcurrida esta fecha de próxima revisión del tipo de interés se iniciará una segunda fase de interés que comprende el resto del plazo de la operación, la cual se subdivide en periodos de interés fijo sucesivos de un año de duración cada uno de ellos, a excepción, en su caso, del último, cuya duración será igual al tiempo que quede desde la última revisión hasta el vencimiento final de la operación. El tipo de interés que se aplicará a cada uno de los periodos de interés que comprenden la segunda fase será el que resulte de la revisión en la forma y con los efectos previstos en la cláusula de **REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS** del presente documento. - A efectos informativos, se hace constar que el tipo de interés efectivo anual pospagable o Tasa Anual Equivalente (T.A.E. Variable) es de **UN ENTERO Y DOSCIENTAS SETENTA Y SEIS MILESIMAS DE OTRO ENTERO POR CIENTO.** La T.A.E. Variable indicada tiene carácter informativo, se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían, por tanto esta T.A.E. Variable variará



con las revisiones del tipo de interés. Dicha T.A.E. Variable se ha obtenido de conformidad con al artículo 31 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, publicada en el BOE del día 29 de octubre de 2.011 y normativa complementaria. La Entidad reflejará, en su caso, en el cálculo de la T.A.E. Variable las liquidaciones que se practiquen, el tipo de interés mínimo y/o máximo pactado y el coste efectivo remanente. Asimismo, se ha tenido en cuenta, para el cálculo del T.A.E. Variable todos los gastos, las comisiones, los impuestos y demás gastos a cargo del Prestatario como contraprestación al préstamo recibido conocidos por la Entidad. A estos efectos, no se han tenido en cuenta, las comisiones y gastos que puedan evitarse por el Prestatario en uso de las facultades derivadas del préstamo, así como tampoco los gastos a abonar a terceros, en particular los gastos notariales, ni los correspondientes a pólizas de seguros u otras garantías que no hayan condicionado la obtención de la presente operación. **(IV) Revisión del tipo de interés.** Se acuerda que el tipo de interés aplicable al préstamo será variable y se revisará con una periodicidad anual, a partir de la fecha de próxima revisión, que queda establecida en el día **QUINCE DE MAYO DE DOS MIL DIECINUEVE** a cuyo fin las partes modifican el pacto de **REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS** de la escritura de préstamo hipotecario descrita en el Antecedente I de este documento o, caso de no existir, lo incorporan, pacto el cual, en lo sucesivo, tendrá la redacción del contenido literal siguiente: **REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS. Cuando** corresponda la revisión del tipo de interés, el tipo de interés nominal aplicable al préstamo para cada uno de los períodos de interés se determinará de conformidad con el sistema siguiente: **Índice referencial principal: El tipo de interés nominal anual será revisado cada período de interés, tomando como tipo la referencia interbancaria a un año (EURIBOR)**, publicada en el Boletín Oficial del Estado, la cual consiste en la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósitos en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación. **Índice referencial sustitutivo: Si por** cualquier circunstancia se dejara de publicar el índice de referencia citado, y en tanto no cesen las causas de tal falta de publicación, se utilizará **con carácter subsidiario el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años del conjunto de entidades (IRPH conjunto de entidades)**, definido como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario en el mes a que se refiere el índice. Dicho índice, igualmente se elabora y publica mensualmente por el Banco de España en el B.O.E. **En caso de tener que aplicarse el tipo sustitutivo, este se mantendrá vigente hasta que se disponga del Índice de referencia interbancario a un año (EURIBOR) nuevamente publicado.** Asimismo, en el supuesto de no publicación del tipo sustitutivo, a cada uno de los períodos de interés siguientes se aplicará el último tipo de interés vigente, el cual se mantendrá fijo hasta que, a tenor de lo pactado, sea factible su variación. **Determinación del índice: Para determinar** el tipo de interés nominal anual que será de aplicación a cada período de interés sucesivo se tomará como base, de los señalados en los apartados anteriores, el tipo publicado como T.A.E. sin conversión alguna, y que se corresponda con el del segundo mes inmediatamente precedente a aquel en que se deba iniciar un nuevo periodo de interés. La revisión sólo afectará a las liquidaciones del periodo de interés siguiente a la fecha de revisión. - **Margen a adicionar al índice de referencia: En** el supuesto que el Índice de referencia sea el Índice interbancario a un año (EURIBOR), el nominal publicado más el margen de **UN PUNTO Y QUINCE CENTESIMAS DE OTRO PUNTO PORCENTUAL** será el tipo de interés nominal aplicable al préstamo. Si se tratara del IRPH conjunto de entidades, el margen a añadir al tipo publicado como T.A.E., sin conversión alguna a nominal, será de **VEINTE CENTESIMAS DE UN**

PUNTO PORCENTUAL. En el caso de que hubiera de liquidarse un periodo de tiempo en el que, conforme a lo establecido en esta cláusula, procediera la aplicación de dos tipos de interés distintos, se liquidará todo el periodo al tipo de interés que resulte después de haberse producido la modificación, según los términos anteriormente expresados. - La Entidad, atendiendo a la situación del mercado y como acto de mera liberalidad, se reserva la decisión de no efectuar revisión durante un período o varios períodos consecutivos en el caso de que ésta sea en perjuicio de la parte prestataria y sin que ello suponga renuncia a las revisiones que con posterioridad correspondan según lo pactado. - **Publicación de los tipos de referencia:** A todos los efectos los tipos de interés, tanto el Índice de referencia principal como el sustitutivo podrán conocerse y acreditarse mediante la publicación que a estos efectos efectúa el Banco de España en el Boletín Oficial de Estado. - El prestatario, asimismo, podrá tomar conocimiento y obtener la información pertinente del tipo de interés, en cualquiera de las oficinas de la Entidad, mediante manifestación a la misma, o a persona por ella autorizada, y entrega, si así lo solicitara, de nota escrita y sellada comprensiva de aquella información, pudiendo la Entidad exigir la firma del duplicado. Todo ello sin perjuicio de que la Entidad remita, por correo ordinario, la citada información al prestatario, directamente a su domicilio. - **Disconformidad de la parte deudora a los tipos de interés aplicables resultantes de la revisión:** La variación de intereses se aplicará de forma automática una vez transcurrido el plazo de quince días naturales contados a partir de la fecha de revisión sin que el prestatario haya manifestado oposición alguna en contrario. El prestatario, en caso de oposición, tendrá derecho, dentro del citado plazo de quince días naturales, a la cancelación de la operación al tipo de interés vigente anterior a la variación operada, oposición ésta que deberá comunicar por escrito a la Entidad dentro del referido plazo de quince días. En tal caso el prestatario vendrá obligado a cancelar anticipadamente el préstamo en un plazo de un mes, contados a partir de la fecha de entrada en vigor del nuevo tipo; durante cuyo plazo los intereses se satisfarán al tipo anterior. Si una vez transcurrido el indicado plazo de un mes el prestatario no hubiera cancelado el préstamo, se entenderá que renuncia a la facultad de desistimiento antes referida, aplicándose, en este caso, el nuevo tipo de interés nominal que resulte desde la fecha de revisión pactada. - **Responsabilidad de la parte deudora:** En perjuicio de tercero hipotecario, el tipo de interés que resulte por aplicación de lo previsto en este pacto, no podrá superar el máximo de **DOCE ENTEROS POR CIENTO nominal anual.** **Respecto a la parte deudora,** conforme a la Ley, la responsabilidad será ilimitada salvo que se acuerde un tipo de interés máximo, caso éste en el que la obligación por intereses ordinarios de la parte deudora se limitará al tipo máximo que se establece en el apartado siguiente de Tipo de interés máximo de la presente escritura. - **(IV bis) Pacto de supresión de los tipos de interés mínimo y máximo.** Por pacto expreso de las partes quedan sin efecto, con efectos desde la siguiente liquidación de intereses, los tipos de interés mínimos y máximos aplicados al presente préstamo, mostrando su conformidad a la Entidad a las liquidaciones efectuadas y autorizando para realizar las operaciones contables necesarias. - **(V) Pacto de supresión de la bonificación del tipo de interés por vinculación con la entidad.** - Por pacto expreso de las partes quedan sin efecto las reducciones del diferencial que, en su caso, por vinculación con la Entidad, se establecieron para el presente préstamo, por lo que, en todo caso, durante el resto de vigencia del préstamo, el diferencial citado en el apartado anterior permanecerá inalterable. - **(VI) Comisión de modificación.** Las anteriores modificaciones de condiciones financieras devengan a favor de la Entidad y a cargo de la parte Prestataria, quien autoriza el adeudo en su cuenta, una Comisión de Modificación de **CERO ENTEROS POR CIENTO** sobre el capital pendiente de amortizar al día de hoy, con un importe mínimo de **CERO EUROS.** Dicha comisión se devenga, liquida y percibe por la Entidad por una sola vez y en esta misma fecha. **TERCERA.- AMORTIZACIÓN DE CAPITAL Y PAGO DE INTERESES.** Como consecuencia de las modificaciones acordadas queda modificada la cuota que deberá pagar



la parte Prestataria para la amortización parcial del capital pendiente de amortización del préstamo y el pago de sus intereses, la cual, en lo sucesivo será la que se indica en esta cláusula quedando en su consecuencia modificado el pacto de amortización de la escritura de préstamo hipotecario. El capital prestado pendiente de amortizar y los intereses correspondientes se satisfarán a la Entidad por la parte prestataria conforme a lo reflejado en el Apartado PLAZO de la Estipulación II NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO de este documento y, sin perjuicio de lo anterior, como a continuación se indica. - **El capital prestado pendiente de amortizar se satisfará a la Entidad en CUATROCIENTAS SETENTA Y NUEVE cuotas**, conforme al tipo de cuota que a continuación se indica, pagaderas con periodicidad mensual, **siendo la fecha de próximo pago de las cuotas el día QUINCE DE JUNIO DE DOS MIL DIECISEIS y así sucesivamente en igual fecha para los siguientes pagos conforme a la indicada periodicidad, hasta el día QUINCE DE ABRIL DE DOS MIL CINCUENTA Y SEIS en que se satisfará la última cuota, siendo dicha fecha la de vencimiento del préstamo.** - **El tipo de cuota será geométrica progresiva anualmente de capital, más los intereses correspondientes, siendo la razón de incremento anual de la cuota de DOS ENTEROS POR CIENTO, según tablas de amortización que se adjuntan como ANEXO NÚMERO UNO, siendo el importe de la cuota de la anualidad en curso de DOSCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS, calculada considerando el tipo actual y recalculándose, caso de que la presente operación sea a tipo de interés variable, en cada variación del tipo de interés.** A efectos obligacionales se hace constar que durante la vigencia del préstamo, la parte prestataria podrá hacer pagos anticipados del capital prestado pendiente de devolución, parciales o totales, pagando los intereses devengados, que representen como mínimo el importe de una cuota y que producirían el efecto, a elección del prestatario, el efecto de reducir el plazo de amortización, manteniéndose sin variación del importe de la cuota, sin perjuicio de que esté posteriormente varíe, en su caso, por la revisión del tipo de interés, o bien el de reducir la cuota permaneciendo en este caso invariable el plazo de amortización. En el supuesto de que se produzca tal pago anticipado, sea éste parcial o total, la parte prestataria abonará sobre el importe del capital objeto de la amortización anticipada, las compensaciones por amortización anticipada parcial o total acordadas en esta escritura. Todos los pagos, de cualquier tipo, que deba efectuar la parte prestataria como consecuencia del presente contrato se efectuarán en cualquier oficina de la ENTIDAD, sin necesidad de previo requerimiento, en una cuenta de la titularidad de la parte prestataria. - Las cantidades abonadas a los préstamos se aplicarán, en primer lugar, a las partidas vencidas en concepto de primas de seguros contratados y, una vez satisfechas éstas, a las partidas vencidas de mayor antigüedad, ya sean de intereses o de capital. Si las partidas de capital e intereses fueren de la misma antigüedad se aplicarán, por este orden, a los intereses de demora, a los intereses ordinarios y, finalmente, al capital. - No obstante lo anterior, los pagos imputados al capital no supondrán el de los intereses salvo que así se hiciera constar expresamente en el recibo que expida la acreedora. **QUINTA.- TIPO DE INTERÉS DE DEMORA.** - En caso de que alguna de las cuotas antes reseñadas para la amortización parcial del presente préstamo y el pago de sus intereses remuneratorios no se hiciera efectiva a su correspondiente vencimiento por el Prestatario, el importe de la misma devengará día a día, desde el siguiente a su vencimiento y hasta su total solvencia, un interés de demora a favor de la Entidad calculado al tipo **de interés nominal anual del DOCE por ciento.** - El importe de los intereses de demora se obtendrá multiplicando el importe de la cuota impagada por el tipo de interés de demora y el número de días transcurridos desde el siguiente al vencimiento y dividiendo el producto por 36.000. Lo establecido anteriormente para el supuesto de mora, se entiende sin perjuicio de la facultad de declarar vencida la operación, y en cuyo caso, el saldo deudor que resulte devengará el tipo de interés por demora indicado en esta cláusula. - **SEXTA.- MODIFICACIÓN DE COMISIONES Y COMPENSACIONES.** - 6.1.- Las partes acuerdan que el presente



préstamo, en lo sucesivo, devengará las siguientes comisiones y compensaciones a cargo de la parte Prestataria y en favor de la Entidad: - **(i) Comisión por Subrogación de UN ENTERO POR CIENTO**, con un importe mínimo de **SETECIENTOS CINCUENTA EUROS** calculada sobre el importe del capital del préstamo pendiente de amortizar objeto de subrogación en la garantía personal del deudor, que precisará aceptación expresa o tácita de la Entidad, como consecuencia de la venta de las fincas hipotecadas. Dicha comisión se liquidará y percibirá por la Entidad en el momento de aceptar la subrogación hipotecaria citada. - **(ii) Comisión de novación modificativa de CUARENTA CENTESIMAS DE UN ENTERO POR CIENTO**, con un importe mínimo de **TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS**, excepto en aquellos casos en que la Ley establezca una comisión máxima en los que el importe de la comisión se ajustará al máximo legalmente aplicable, en el supuesto de que la Entidad consintiera expresamente la novación modificativa de cualquiera de las condiciones del préstamo. Dicha comisión será calculada sobre el importe del capital del préstamo pendiente de amortizar y se liquidará y pagará en el momento de proceder a la formalización de la modificación solicitada. - **(iii) Comisión por recibo impagado de TREINTA Y NUEVE EUROS**, por los gastos habidos en la reclamación extrajudicial cada recibo impagado a la fecha de pago prevista, sea el impago total o parcial, corresponda a capital o intereses, o comprenda ambos conceptos, y se liquidará y pagará en el momento de efectuar la reclamación. - La comisión prevista en este último apartado podrá ser modificada durante la vigencia del préstamo. En este supuesto, las nuevas condiciones serán comunicadas al prestatario mediante la publicación de aquellas en un lugar visible de todas y cada una de las oficinas de la Entidad durante los dos meses precedentes a la referida modificación. Transcurrido este plazo sin mediar oposición expresa del prestatario se entenderán tácitamente aceptadas quedando la Entidad en libertad para proceder a su modificación. - **iv) Compensación por desistimiento. En el caso de amortización de forma anticipada a las fechas de pago previstas en la presente escritura, el prestatario vendrá obligado a compensar a la Entidad por dicha amortización anticipada en la siguiente forma: - El cero coma quinientos por ciento, por amortización anticipada total y el cero coma quinientos por ciento, en el supuesto de amortización anticipada parcial, calculadas ambas sobre el importe del capital que se amortice anticipadamente. Cuando en el momento de la amortización anticipada, sea ésta total o parcial, concorra alguna de las circunstancias de que el prestatario sea persona física y la hipoteca recaiga sobre vivienda o que el prestatario sea persona jurídica que tribute en el I.S. por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión, la compensación a percibir tendrá un límite máximo del cero coma cincuenta durante los cinco primeros años y del cero coma veinticinco por ciento a partir del quinto año, a aplicar al capital pendiente de amortizar. Esta compensación por desistimiento del contrato se devengará y liquidará en el momento de realizar el reembolso, total o parcial, anticipado. v) Compensación por riesgo de tipo de interés: En el supuesto de tipo de interés fijo durante más de un año, si el prestatario solicita una amortización anticipada, total o parcial, del capital del préstamo, se devengará una compensación por riesgo de tipo de interés a favor de la Entidad y a cargo del Prestatario, al tipo de CINCO ENTEROS POR CIENTO calculada sobre el capital amortizado anticipadamente. Esta compensación se devengará únicamente si la amortización anticipada genera una pérdida de capital para la Entidad. Se entenderá por pérdida de capital la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado de la presente operación. El valor de mercado de esta operación se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado**



será el tipo de Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2,3,4,5,7,10,15,20 y 30 años (de los aquí indicados se aplicará el tipo de interés de referencia que más se aproxime al plazo de préstamo hipotecario que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés) publicados por el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial que se fijará teniendo en cuenta los más comunes aplicados para los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda en España a diferentes plazos de amortización. - En el caso de cancelación parcial se le aplicará al resultado de la fórmula anterior el porcentaje del capital pendiente que se amortiza. - Esta compensación de devengará y liquidará en el momento de proceder a la cancelación, total o parcial, anticipada. 6.2.- El devengo de las comisiones y compensaciones antes citadas se producirá sin perjuicio del límite máximo legalmente establecido en el momento en que se devenguen, en cuyo caso el importe de la comisión y/o compensación correspondientes se ajustará al máximo legalmente aplicable. **SÉPTIMA.- RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LA ENTIDAD.** La Entidad podrá dar por vencido el préstamo en su totalidad, aunque no hubiere transcurrido el plazo total del mismo, y en tal caso podrá ejercitar acciones de todo tipo, incluso judiciales y de ejecución que correspondan frente a la parte prestataria y demás obligados en razón del presente contrato o como consecuencia de las garantías prestadas a favor de la Entidad, que podrá reclamar la totalidad de las cantidades adeudadas, tanto vencidas como pendientes de vencer, con sus intereses, incluso los de demora, gastos y costas procesales, en los casos siguientes: 1º **La demora en el pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago** o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses solicitando expresamente las partes, en este acto, la constancia de este pacto en los libros del Registro de la Propiedad. - 2º El impago de las comisiones y compensaciones establecidas en esta escritura, solicitando expresamente las partes, en este acto, la constancia de este pacto en los libros del Registro de la Propiedad. 3º El impago de las primas del seguro de daños sobre la/s finca/s hipotecada/s que habrá de concertar la prestataria en los términos y condiciones establecidos en la presente escritura, o el impago de las contribuciones e impuestos que graven la/s finca/s y en particular, el Impuesto de Bienes Inmuebles. 4º El arrendamiento del bien hipotecado, cuando se trate de viviendas, por una renta anual que su capitalización al tanto por ciento resultante de incrementar en dos puntos el interés legal del dinero el día de formalizarse el arrendamiento, sea inferior a la total responsabilidad hipotecaria, e igualmente, en el arrendamiento de cualquier clase de finca, la percepción de rentas bajas o anticipadas sin expresa autorización de la entidad Acreedora. 5º El impago a la Comunidad de Propietarios de las cuotas correspondientes a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, dado que dichos créditos gozan de la preferencia que les reconoce el art. 9 de la Ley 49/1960, de 21 de julio de 1960 de Propiedad Horizontal. 6º Si se decretaren embargos u otro tipo de trabas o afecciones por autoridades judiciales o administrativas a favor de terceros sobre bienes muebles o inmuebles de el/los deudor/es o fiadores por cuantía superior al importe que representen tres cuotas del préstamo, a menos que ofrezca a la Entidad garantía real sobre sus bienes u ofrezca nuevas garantías igualmente seguras por un valor igual o superior al importe del embargo y la Entidad acepte tales garantías. - 7º Si se notifica a la Entidad la existencia de embargos u otro tipo de trabas o afecciones decretados por autoridades judiciales o administrativas a favor de terceros, por importe superior al importe que representen tres cuotas del préstamo, respecto de cualesquiera derechos de crédito cuya titularidad ostente el/los deudor/es o fiadores frente a la Entidad por razón de operaciones de activo o de pasivo y, en especial, en relación con cualesquiera saldos obrantes a disposición del/los acreditado/s en todo tipo de cuentas (cuentas corrientes, de ahorro, especiales, de crédito, de valores) y depósitos a plazo abiertos en la Entidad, a menos que ofrezca a la Entidad garantía real sobre sus bienes o derechos de crédito u ofrezca nuevas garantías igualmente seguras por un valor



igual o superior al importe del embargo y la Entidad acepte tales garantías. 8º El impago de otras operaciones distintas a la formalizada en esta escritura concertadas por la parte prestataria con la Entidad en los vencimientos convenidos en cada una de ellas, siempre que la demora en el pago persista durante un mínimo de tres meses. 9º Si por causa imputable a la prestataria y/o hipotecante, resultare denegada o suspendida la inscripción de la presente escritura por parte del Registrador de la Propiedad y no fuere posible su subsanación dentro del término de tres meses a contar desde el día de la correspondiente calificación registral. - 10º Destinar el crédito formalizado en esta escritura a finalidades distintas a las expresamente establecidas en la presente escritura. 11º Por impago de los gastos de otorgamiento, inscripción y tributos que se deriven de esta escritura, y ello, aunque para asegurar su derecho se viera la Entidad obligada a suplirlos. - 12º Por ocultación de datos o falsedad en las declaraciones de bienes o manifestaciones realizadas por el prestatario en las documentaciones aportadas para la formalización de este contrato o que se aporten con posterioridad al mismo. 13º Si en caso de fallecimiento de alguno de los fiadores, los herederos revocasen la fianza, a no ser que el prestatario ofreciere nuevos fiadores a satisfacción de la Entidad. - En cualquier caso de resolución anticipada y con efecto a partir de la última fecha de devengo, los intereses dejarán de devengarse de forma periódica pasando a devengo diario y calculándose su importe en la forma y tipo antes reseñada para los intereses de demora, considerando, para obtener el tipo resultante de la suma allí expresada, el tipo de interés nominal aplicado al préstamo en la fecha de vencimiento anticipado. Ello sin perjuicio de que, en caso de producirse el vencimiento anticipado por impago de cuotas, la Entidad conserva su derecho a percibir intereses de demora. De igual forma se procederá cuando el Prestatario quiera amortizar de forma anticipada parte del principal del préstamo, pero sólo en relación con la cantidad efectivamente entregada por el indicado concepto. **DÉCIMA.- SUBSISTENCIA DE PACTOS NO MODIFICADOS.** Las partes comparecientes, manifiestan expresamente su aceptación a las modificaciones efectuadas en este documento, quedando subsistentes todas las cláusulas y pactos no modificados expresamente. **DECIMOCUARTA.- INFORMACIÓN SOBRE BMN.** - A efectos de lo dispuesto en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios y su normativa de desarrollo, se hace constar que la Entidad, en su condición de entidad de crédito, se halla sometida a la supervisión del Banco de España. - Del mismo modo, se hace constar que la Entidad se ha adherido al Código de Buenas Prácticas regulado por el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y, en particular, a las implicaciones que dicha sujeción pudiera tener en cuanto al procedimiento de ejecución hipotecaria, a las posibilidades de negociación de condiciones de tipo de interés y plazo y posibles acuerdos de quita y dación en pago previos a la ejecución. - La Entidad tiene su domicilio en Paseo de Recoletos nº 17, (28.004) Madrid, consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la hoja M- 511037, folio 1, tomo 28378, sección 8ª, inscripción 1ª, y en los Registros Administrativos de Bancos y Banqueros del Banco de España, con código 0487, y con CIF A86104189. - **DECIMOQUINTA.- CONSECUENCIAS EN CASO DE IMPAGO.** El impago a su vencimiento de cualquiera de las obligaciones de pago a cargo del Prestatario y, en su caso, de sus Fiadores, tendrá las consecuencias previstas en este contrato y las que legalmente correspondieren, entre las que caben destacar las siguientes: - - El devengo de los intereses de demora, al tipo pactado, y siempre dentro de los máximos legalmente establecidos. - El devengo de la comisión por reclamación de posición deudora. - - La repercusión, en su caso, de los gastos de las gestiones de recobro extrajudicial efectuadas por terceros por encargo de la Entidad. - - El vencimiento anticipado de la operación. - La ejecución de las garantías en su caso, prestadas, a favor de la Entidad. - - El pago de los gastos e impuestos repercutibles que sean precisos para instar la reclamación judicial o extrajudicial de este contrato, a menos que una norma de carácter imperativo determine



que no se pueden repercutir a la parte deudora. - - La reclamación judicial del saldo deudor y el consiguiente embargo de bienes y derechos titularidad de quienes resulten obligados al pago frente a la Entidad en virtud de lo previsto en este contrato. - El pago de las costas y gastos judiciales que por disposición legal o resolución de un Tribunal resulten a cargo de los deudores, dentro de los máximos, en su caso, legalmente establecidos. En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5 por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.

DECIMOSEXTA.- DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS. En cumplimiento de lo previsto en los artículos 682 y 683 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la parte PRESTATARIA, de ahora en adelante, señala como domicilio único para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el siguiente domicilio en España **el de la propia finca hipotecada. En su virtud,** inscribo a favor de “**BANCO MARE NOSTRUM S.A.**”, la expresada **modificación y ampliación de hipoteca.** (...)

-INSCRIPCIÓN 12ª: (...) EXPOSICIÓN y ESTIPULACIONES: EXPONEN: II.- Que, *con fecha quince de diciembre de dos mil veintidós* CaixaBank y Sirocco, suscribieron un contrato privado de compraventa de una cartera de créditos, formalizado en lengua inglesa, y denominado “AGREEMENT FOR THE SALE AND PURCHASE OF A PORTFOLIO OF CREDITS” (en adelante, el “**Contrato de Compraventa Original**”), que ha sido elevado a público mediante póliza intervenida ante el mismo Notario autorizante de la que motiva este asiento en el mismo día del otorgamiento en unidad de acto junto con la Escritura que ahora se inscribe y en virtud del cual acordaron la cesión por parte de CaixaBank a Sirocco de determinados derechos de crédito titularidad de CaixaBank derivados de contratos de préstamo o crédito, con y sin garantía hipotecaria frente a personas físicas y jurídicas, que componen una cartera de préstamos y créditos garantizados por diferentes derechos reales de hipoteca constituidos sobre las fincas registrales indicadas más adelante, así como préstamos y créditos sin garantía real (*unsecured*) (en adelante, los “**Créditos**”), así como todos los derechos accesorios a los referidos Créditos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.528 del Código Civil. **III.-** Que adicionalmente a lo anterior, en fecha del día del otorgamiento de la escritura que se inscribe, CaixaBank y Sirocco, han suscrito y elevado a público una adenda al Contrato de Compraventa Original, suscrita en lengua inglesa, denominada “ADDENDUM TO A SALE AND PURCHASE AGREEMENT OF A PORTFOLIO OF CREDITS” (el “**Addendum**” y, en adelante, junto con el Contrato de Compraventa Original, el “**Contrato de Compraventa**”), en virtud de la cual CaixaBank y Sirocco han acordado, entre otros: (i) excluir determinados Créditos de la cartera objeto del Contrato de Compraventa Original; (ii) ajustar el Precio y el UPB (tal y como estos términos se definen en el Contrato de Compraventa Original); y (iii) modificar determinados anexos del Contrato de Compraventa Original. Las Partes declaran conocer íntegramente el Contrato de Compraventa, cuyo contenido han aceptado en su totalidad, al que se remiten en cuanto fuera menester. **IV.-** Entre los Créditos integrantes de la cartera objeto del Contrato de Compraventa se incluyen, entre otros, los créditos con garantía hipotecaria que se detallan en el documento unido a esta matriz como **Anexo 1** (en adelante, los “**Créditos con Garantía Hipotecaria**”) así como las garantías reales o personales asociadas a los Créditos con Garantía Hipotecaria -donde se relaciona el crédito objeto de este asiento-. En dicho documento se identifican los Créditos con Garantía Hipotecaria cedidos, los deudores, y las fincas hipotecadas en garantía de los mismos. A los efectos de lo dispuesto en la Ley 2/2009 de 31 de marzo, el Cesionario manifiesta no dedicarse de manera profesional o habitual a la concesión de créditos a consumidores. El Cesionario actúa a su vez en España a través de: 1.- La sociedad “**HIPOGES IBERIA, S.L.**”, con NIF número B-85610228, domiciliada en Madrid, C.P. 28027, calle Albacete, 3, planta 5, Edificio Mizar, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 26.339, folio 142, Sección



8ª, hoja número M-474680, inscripción 1ª. “HIPOGES IBERIA, S.L.” será la encargada de llevar a cabo las gestiones que, al amparo de los créditos adquiridos por el Cesionario, sean necesarias para obtener el cobro de los mismos, y, será la responsable de mantener las comunicaciones con los deudores en nombre y representación del Cesionario. A los efectos de cumplir con las obligaciones derivadas de la Ley 2/2009, se ha acreditado al Notario autorizante el cumplimiento de lo previsto en los artículos 3 y 7 de dicha ley mediante la presentación de los siguientes documentos, que ha tenido a la vista y que incorpora protocolizados a la escritura como **Anexo A:** - Inscripción en el Registro Estatal de Empresas, de la Agencia Española de Consumo, Seguridad Alimentaria y Nutrición – Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad-, con número 580/2015 de la sección segunda. - Póliza de Responsabilidad Profesional número HD IP6 2038782 suscrita con HISCOX S.A., Sucursal en España, y justificante bancario acreditativo de su pago. V.- Que, de conformidad con lo previsto en el Expositivo II anterior y en la cláusula 3.3 del Contrato de Compraventa Original, las Partes han acordado llevar a cabo en el día del otorgamiento de la escritura que motiva este asiento la transmisión y cesión de los Créditos (incluidos los Créditos con Garantía Hipotecaria), quedando fijada la Fecha de Efectividad (“Effective Date”, tal y como este término se define en el Contrato de Compraventa Original) para la cesión de dichos Créditos en el día del otorgamiento de la escritura, es decir el dos de marzo de dos mil veintitrés. **VIII.-** Que, al objeto de que las Partes puedan hacer efectiva, a todos los efectos, la cesión de los Créditos con Garantía Hipotecaria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, las Partes otorgan la Escritura que ahora se inscribe con arreglo a las siguientes, **ESTIPULACIONES PRIMERA.- CESIÓN DE LOS CRÉDITOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA. CaixaBank, cede y transmite a Sirocco, que acepta y adquiere los Créditos con Garantía Hipotecaria que se relacionan en el documento que nos ocupa, junto con las hipotecas y todas sus demás garantías así como todos los derechos accesorios a los referidos Créditos con Garantía Hipotecaria sin limitación alguna, -entre los que se encuentra el crédito objeto de este asiento-. SEGUNDA.- PRECIO TOTAL.** El precio total de la transmisión de los Créditos con Garantía Hipotecaria objeto de esta Escritura asciende a **DOSCIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIUN MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (201.821.216,29)** (en adelante, el “Precio de los Créditos con Garantía Hipotecaria”). A efectos aclaratorios, el precio global de la cartera de la que forman parte los Créditos (incluidos los Créditos con Garantía Hipotecaria) referida en el Expositivo II de esta Escritura (en adelante, el “Precio”) es el que resulta de la Cláusula 2.1 del Contrato de Compraventa Original, tal y como esta ha quedado novada por el Addendum y ajustado conforme a las Cláusulas 3.4.2(A) y (B) del Contrato de Compraventa Original. Dicho Precio incluye, entre otros, el Precio de los Créditos con Garantía Hipotecaria. Sin perjuicio de que el Precio es un precio global a tanto alzado por la cartera de la que forman parte los Créditos (incluidos los Créditos con Garantía Hipotecaria), las Partes han asignado el Precio de los Créditos con Garantía Hipotecaria entre los Créditos con Garantía Hipotecaria según consta en el documento que se adjunta como Anexo 3 a la Escritura, a los efectos exclusivos de permitir la inscripción del Cesionario en los Registros de la Propiedad correspondientes como nuevo acreedor hipotecario y el pago de impuestos. **De dicho anexo 3 resulta que el precio para el crédito objeto de este asiento -que motivó la inscripción 7ª modificada y ampliada por la 9ª y 10ª de esta finca- es de VEINTISEIS SEISCIENTOS VEINTISEIS EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS. TERCERA.- PAGO DEL PRECIO Y CARTA DE PAGO.** El pago del Precio por el Cesionario se ha realizado mediante *transferencia* bancaria a favor de CaixaBank, ordenada en la fecha del otorgamiento de la escritura que se inscribe con cuenta de cargo con el número que se indica en el documento que nos ocupa abierta a nombre de Sirocco en Société Générale, titularidad del Cesionario, y cuenta de abono con

el número que también se indica en el documento, titularidad de CaixaBank; incorporándose protocolizado al documento que motiva este asiento testimonio del justificante de la transferencia efectuada. A efectos aclaratorios, el importe de la transferencia emitida por el Cesionario será superior al Precio de los Créditos con Garantía Hipotecaria dado que corresponde a la totalidad del Precio, que tal y como se ha indicado incluye, entre otros conceptos, el Precio de los Créditos con Garantía Hipotecaria, así como el Precio del resto de los Créditos. Por consiguiente, CaixaBank declara haber recibido el Precio en el que se incluye, entre otros, el Precio de los Créditos con Garantía Hipotecaria a su plena conformidad, otorgando por la escritura que motiva este asiento, la más completa y eficaz carta de pago por dicho Precio. **CUARTA.-** En vista de cuanto antecede, las Partes, en virtud de la Escritura que ahora se inscribe, manifiestan: (i) que la cesión de los Créditos con Garantía Hipotecaria deviene plenamente efectiva en la fecha de otorgamiento de la escritura que motiva este asiento; (ii) que la fecha de la Escritura que se inscribe se corresponderá con la Fecha de Efectividad (“Effective Date”, tal y como este término se define en el Contrato de Compraventa) prevista en el Contrato de Compraventa; y (iii) haber cumplido en la Fecha de Efectividad (“Effective Date”, tal y como este término se define en el Contrato de Compraventa) con las actuaciones detalladas en la Cláusula 3.3 del Contrato de Compraventa. **QUINTA.- SUBROGACIÓN OBLIGACIONAL, REAL Y PROCESAL.** Mediante la cesión operada, y sin limitación de lo establecido en el Contrato de Compraventa, el Cesionario ha quedado subrogado en cuantos derechos, acciones y garantías corresponden al Cedente en relación con los Créditos con Garantía Hipotecaria y, especialmente, en los derechos reales de hipoteca que garantizan los Créditos con Garantía Hipotecaria, así como en el resto de garantías reales y personales y en la posición procesal de cuantos procedimientos pudieran existir en relación con la ejecución de las garantías existentes en relación con los Créditos con Garantía Hipotecaria. Por ello, el Cesionario, como adquirente, podrá solicitar ante el Juzgado correspondiente, acreditando la transmisión, que se le tenga como parte en la posición que ocupaban los Cedentes, mediante sucesión procesal. **SEXTA.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL.** Los comparecientes solicitan de los Sres. Registradores de los Registros de la Propiedad y de los Registros de Bienes Muebles, según corresponda en virtud de cada Crédito con Garantía Hipotecaria, que inscriban en los libros a su cargo la cesión de los Créditos con Garantía Hipotecaria que se documenta en la presente Escritura. Si la calificación fuera negativa se solicita a los Sres. Registradores de la Propiedad y de los Registros de Bienes Muebles según corresponda en virtud de cada Crédito con Garantía Hipotecaria, la anotación preventiva de la cesión de los Créditos con Garantía Hipotecaria y sus derechos accesorios, según lo dispuesto en el artículo 42.9º de la Ley Hipotecaria. **Y expuesto lo anterior y en lo que ahora nos ocupa, CAIXABANK, S.A., cede y transmite** entre otros, el crédito objeto de este asiento así como las garantías reales o personales asociadas al crédito con garantía hipotecaria, **a la sociedad Sirocco Lux, S.A.** que acepta y adquiere en la forma antes expresada, **siendo el precio individual para el crédito que motivó la inscripción 7ª modificada y ampliada por la 9ª y 10ª de la finca de este número de VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS VEINTISEIS EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS**, según se indica en Anexo 3 de la escritura. Se acompaña copia autorizada electrónica de escritura complementaria autorizada por el notario de Madrid don Carlos de Alcocer Torra el día veinticinco de octubre de dos mil veinticuatro, con número de protocolo 7.024/2024, la cual fue presentada telemáticamente con el número de entrada 7828/2024, en la cual comparece DON ESTEBAN JESÚS SÁNCHEZ LOZANO, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio profesional en la calle Albacete, número 3, Madrid, con Documento Nacional de Identidad en vigor número 02.614.759-G, quien interviene en nombre y representación como apoderado de la sociedad Hipoges Iberia S.L. que es a su vez apoderada de la sociedad, SIROCCO LUX, S.A. (en adelante, “Sirocco” o el “Cesionario, facultado en virtud de los siguientes títulos: A) La apoderada de la sociedad SIROCCO LUX, S.A., es la sociedad “HIPOGES

IBERIA, S.L.”, cuya representación voluntaria que ostenta HIPOGES IBERIA S.L a su favor resulta de poder especial conferido a su favor por Thomas Weber, mayor de edad, de nacionalidad alemana, con Pasaporte de su nacionalidad número C2YF1PKVJ ante el Notario de Luxemburgo, Don Edouard Delosch el día 19 de enero de 2024 redactado a doble columna en castellano e inglés, idioma este último que conozco lo suficiente, acompañado del certificado notarial debidamente legalizado el día 25 de enero de 2024 conforme a las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo y con la apostilla del Convenio de la Haya número V-20240125-507260. -A su vez la representación que ostenta el Sr. Sánchez Lozano resulta de poder conferido a su favor por acuerdo adoptado por el consejo de Administración de la sociedad HIPOGES IBERIA, S.A. en su reunión de fecha 28 de noviembre de 2023, según consta en la certificación que fue elevada a público en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio de la Esperanza Rodríguez, el día 30 de noviembre de 2023, con el número 5595 de su protocolo, que causó la inscripción 147ª, en la hoja abierta de la sociedad -cuya copias autorizadas de ambos poderes a tenido a la vista el notario otorgante de la escritura complementaria y juzga suficiente-, en la que **EXPONE**: I. Que en la escritura de Cesión de Créditos con Garantía Hipotecaria objeto de este asiento, CAIXABANK, S.A cedió y transmitió a SIROCCO LUX, S.A., que adquirió, los préstamos/créditos con garantía hipotecaria identificados en la citada escritura, por el precio, y con los pactos, cláusulas y condiciones que allí se concretan a cuyo contenido se remite el compareciente. II. Que, en la citada Escritura, el Comprador designó a la sociedad Hipoges Iberia S.L. con N.I.F. número B85610228, la gestión integral de los préstamos/créditos a los efectos de dar cumplimiento con las obligaciones derivadas de la Ley 2/2009. III. Que, no obstante lo dispuesto en la citada Escritura, es voluntad del Comprador que la gestión de los créditos identificados en el Anexo 1 que dejo incorporado a la presente, sea realizada por la sociedad CUPATENA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L, con N.I.F número B88153242 y domicilio social en la calle Albacete número 3, planta 5ª (Madrid 28027), que está inscrita en el registro estatal de empresas y que, sin tener la condición de entidad de crédito, lleva a cabo actividades de contratación de préstamos o créditos hipotecarios o de intermediación, para la celebración de contratos de préstamo o crédito con los consumidores. Cupatena Servicios y Gestiones, S.L, será la encargada de llevar a cabo las gestiones que, al amparo de los créditos adquiridos por el Comprador, sean necesarias para obtener el cobro de los mismos, y será la responsable de mantener las comunicaciones con los deudores en nombre y representación del Comprador. A los efectos de cumplir con las obligaciones derivadas de la ley 5/2019 se me ha acreditado el cumplimiento de lo previsto en dicha ley mediante la presentación de los documentos, que he tenido a la vista, se acompaña resolución de inscripción en el registro de entidades prestadoras de servicios financieros dependientes del banco de España y constitución de garantía requerida, incorpora como Anexo 2. En su virtud, previa inscripción del crédito a favor de Caixabank S.A. en virtud de las operaciones de fusión por absorción y segregación antes mencionadas, inscribo a favor de la sociedad “SIROCCO LUX, S.A.” el expresado derecho de hipoteca de la inscripción 7ª modificada y ampliada por la 9ª y 10ª de esta finca, por título de cesión onerosa. (...)

TERCERO: Que a los efectos de los artículos 674, 689 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132 de la Ley Hipotecaria, se hace constar:

1º.- Que la finca figura inscrita **a favor de la persona** contra la que se sigue el procedimiento. Y que no resulta del registro si es o no es la vivienda habitual.



2º.- No expiden la comunicaciones que previene el artículo 689 Ley de Enjuiciamiento Civil al no constar titulares de derechos posteriores a los asientos para cuyo procedimiento de ejecución se expide la precedente certificación.

3º.- Que las cifras garantizadas por la hipoteca, por cada uno de los conceptos, son las que constan en el asiento transcrito, observándose que el en mandamiento presentado se ha incorporado al principal de la deuda, cifras correspondientes a intereses, de modo que, en su momento, habrá que desglosarse dicha suma para dar cumplimiento a los preceptos citados y pueda procederse a la cancelación de cargas posteriores.

4º.- Que la hipoteca objeto del procedimiento se halla inscrita a favor **del ejecutante**.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho. Y no existe Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de las fincas que se certifica, extendiendo la presente archivo copia en el legajo electrónico de este Registro y firmo en Cartagena antes de la apertura del diario del día de la firma del sello que consta más abajo.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

PRESENTADO 07/04/2025

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA JOSÉ QUESADA ZAPATA registrador/a titular de CARTAGENA N° 2 a día catorce de abril del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 23001408E781461C

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. : 23001408E781461C



MARÍA JOSÉ QUESADA ZAPATA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL CARTAGENA N° 2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria **CERTIFICO**:

DATOS DE LA FINCA

Finca: **28298**
Municipio/Sección: SAN ANTON
CRU: **30014000179582**

Estado constructivo: Obra nueva terminada
VPO: No

Descripción literal de la finca

URBANA NUMERO QUINCE.- Vivienda en planta alta o primera, sin contar la baja o de calle, del edificio situado en la Fuente Cuba, de este término municipal, Camino Viejo de Pozo Estrecho, número cincuenta y tres. Es de tipo G y consta de vestíbulo, comedor-estar, dos dormitorios, paso, cocina, aseo, estar, solana, galería y armarios, ocupando una superficie construida de setenta y tres metros veintinueve decímetros cuadrados, y útil de sesenta metros sesenta y siete decímetros cuadrados. Tiene propia e independiente puerta de entrada por la escalera de acceso a esta vivienda y a las números dieciséis, siete y ocho. Linda: frente al Oeste, calle de su situación; Sur, vivienda dieciséis y caja de escalera; Norte, vivienda Catorce y Este o espalda, patio de luces, teniendo por su suelo la vivienda Siete. Cuota en el total del inmueble es de seis enteros cincuenta centésimas por ciento.

Datos catastrales

Referencia Catastral: 6664501XG7666S0015WA

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: No Coordinada

TITULARIDAD

Datos titular

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	FOLIO ALTA
Titular:	MACIEJ-PAWEL DUDEK, X5951163M	
Porcentaje:	100,000000 %	
Tipo derecho:	Pleno dominio	
Título:	COMPRAVENTA	
Asiento:	Inscripción 6 de fecha 17/10/2007	
Fecha documento:	14/09/2007	
Notario:	CONCEPCIÓN JARAVA MELGAREJO	

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS





HIPOTECA

Observaciones: HIPOTECA de la inscripción 7ª constituida a favor de Banco Mare Nostrum actualmente cedida a SIROCCO LUX, en virtud de escritura otorgada el 14 de septiembre de 2007 ante la Notario de Cartagena CONCEPCION JARAVA MELGAREJO. Inscrip. 7ª, fecha: 18/10/2.007. MODIFICADA y AMPLIADA en virtud de escritura otorgada en CARTAGENA ante MARÍA VICTORIA MARTÍN DEL OLMO MENGUAL, de fecha 29/10/14. Inscripción: 9ª Fecha: 12/12/2014. MODIFICADA y AMPLIADA nuevamente por la inscripción 10ª en virtud de escritura otorgada en CARTAGENA ante LUISA ALMUDENA ROJAS GARCIA, de fecha 12/05/16. Inscripción: 10ª Fecha: 25/07/2016. Expedida CERTIFICACIÓN de dominio y cargas, para la ejecución de la HIPOTECA. Procedimiento de EJECUCIÓN HIPOTECARIA número 469/2024, del Juzgado de Primera Instancia número uno de Cartagena, conforme a su mandamiento de dos de abril del año dos mil veinticinco.

CESION HIPOTECA

A favor de: SIROCCO LUX, S.A, C.I.F. N0250475A
Capital principal: 157.500,00 euros
Asiento: Inscripción 12 de fecha 04/12/2024
Fecha documento: 02/03/2023
Notario: ANTONIO MORENÉS GILES
CEDIDA la inscripción 7

AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada
Fecha de la afección: 05/05/2023

AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada
Fecha de la afección: 04/12/2024

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

CARTAGENA a 14/04/2025 12:23:53.

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 MARÍA JOSÉ QUESADA ZAPATA registrador/a titular de CARTAGENA N° 2 a día catorce de abril del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 23001412D1AB8177

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.).

