



**ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA**

FRANCISCO JAVIER LÓPEZ GARCÍA
NOTARIO
ALAMEDA PRINCIPAL, 45; 2ª PLANTA
Telef. 952 22 23 35—Fax. 952 21 52 59
MÁLAGA 29001 fjl@correonotarial.org

ESCRITURA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

NÚMERO MIL CUARENTA Y UNO. -----

EN MÁLAGA, mi residencia, a veinticinco de Marzo de
dos mil veintidós. -----

ANTE MÍ, FRANCISCO JAVIER LÓPEZ GARCÍA,
Notario de esta Capital y del Ilustre Colegio de ANDALUCÍA,

===== COMPARECEN: =====

DE UNA PARTE, COMO REPRESENTANTE DE LA
ENTIDAD ACREEDORA:-----

DOÑA INMACULADA SÁNCHEZ PRIETO, mayor de
edad, gestora, soltera, vecina de Málaga (29002), con domicilio
profesional en Calle Angosta del Carmen, número 2,
entreplanta, y con Documento Nacional de Identidad y N.I.F.
número 15.514.661-B.-----

Y DE OTRA PARTE, COMO PARTE PRESTATARIA,
DEUDORA E HIPOTECANTE:-----

DON MANUEL YAÑEZ TOUS, mayor de edad,
programador, divorciado, vecino de Málaga, con domicilio en
calle Narciso Pérez Texeira, número 2, 2º-1 y con Documento
Nacional de Identidad y N.I.F. número 25.666.210-G.------

Correo electrónico: manuelyt@gmail.com. -----

===== INTERVIENEN: =====

1).- DOÑA INMACULADA SÁNCHEZ PRIETO, en nombre y representación de la Compañía Mercantil **"ANDALUZA DE TRAMITACIONES Y GESTIONES, S.A.U."**, quien a su vez es apoderada de la Sociedad Mercantil denominada **"UNICAJA BANCO, S.A."**. -----

DATOS DE LA MERCANTIL REPRESENTADA
"ANDALUZA DE TRAMITACIONES Y GESTIONES, S.A.U.": Domiciliada en Málaga 29.002, calle Angosta del Carmen número 2, entreplanta y con CIF número A-29600178. Constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada en Málaga, ante el Notario Don José Manuel de Torres Puentes, el día veintiséis de Enero de mil novecientos noventa y tres, con el nº 300 de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al Tomo 1.358, Libro 271, Folio 88, Hoja MA-10774, inscripción 1ª.-----

CLASIFICACIÓN NACIONAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS:-----

Al objeto de dar cumplimiento al art. 20.2 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, se manifiesta que el código de Actividad Económica correspondiente a la principal actividad, del objeto social correspondiente a la entidad mercantil es



6920.- -----

El señor compareciente, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4ª de la **LEY 10/2010 DE 28 DE ABRIL** de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, manifiesta que en acta autorizada por el Notario de Málaga, Don Francisco Javier Misas Barba, el día 11 de Febrero de dos mil once, bajo el número 823 de su Protocolo, se ha dado cumplimiento a la obligación de identificación del titular real, no habiéndose producido cambios en dicha manifestación. -----

Por lo que yo, el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la reseñada Ley. -----

CREDENCIAL DE SU INTERVENCIÓN: El compareciente, como se indicó antes, representa a la entidad "**UNICAJA BANCO, S.A.**", en su calidad de apoderado solidario de la Compañía Mercantil "**ANDALUZA DE TRAMITACIONES Y GESTIONES, S.A.U.**", mercantil que a su vez es apoderada de aquélla.- Por ello, a continuación se hace constar el nombramiento del compareciente, como apoderado general de la Mercantil "**ANDALUZA DE**

TRAMITACIONES Y GESTIONES, S.A.U", así como la representación conferida por la entidad **"UNICAJA BANCO, S.A."**, a favor de **"ANDALUZA DE TRAMITACIONES Y GESTIONES, S.A.U"**.-----

Resulta facultada, para el presente otorgamiento, en virtud de la escritura de apoderamiento, autorizada por el Notario de Málaga, Don Juan Carlos Martín Romero, y para su protocolo, de fecha dieciséis de Marzo de dos mil veintidós, bajo el número 1.808 de su Protocolo.-----

Dicho poder no es inscribible en el Registro Mercantil, atendido el tenor del artículo 94, número 5 del mismo Reglamento, dado que es un apoderamiento concedido para la realización de actos concretos, y por ello no aparecen consignados en esta escritura datos de inscripción del poder.---

DATOS DE LA ENTIDAD "UNICAJA BANCO, S.A.":-----

"UNICAJA BANCO, S.A.", en adelante también designada abreviadamente como **-UNICAJA-**, de nacionalidad española, con domicilio social en Málaga, Avenida de Andalucía, números 10 y 12; creada, por tiempo indefinido, mediante segregación del negocio financiero de la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén, en escritura de “Elevación a público de acuerdos sociales, segregación del negocio financiero de la



Caja a favor de entidad bancaria de nueva creación, constitución de sociedad anónima con la denominación de UNICAJA BANCO, S. A., celebración de Junta Universal" otorgada en Málaga, el día uno de diciembre de dos mil once, ante el Notario Don Federico Pérez-Padilla García, con el número 7.088 de su protocolo, en virtud de la cual, además de la constitución, "UNICAJA BANCO, S.A.",(i) adquirió el control del negocio financiero segregado de Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera, y Jaén (Unicaja) en virtud de su transmisión en bloque, y (ii) se subrogó en la posición jurídica que la entidad segregada mantenía frente a terceros en relación a los activos y pasivos del patrimonio segregado transmitido, adquiriendo por sucesión universal los derechos y obligaciones que integran el perímetro del mismo.--

La Entidad **"MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CÁDIZ, ALMERÍA, MÁLAGA, ANTEQUERA Y JAÉN"** (UNICAJA), con C.I.F. G-93.040.566, a su vez fue creada por fusión de las entidades "Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera" y "Caja Provincial de Ahorros

de Jaén”, mediante escritura otorgada en Jaén el día once de mayo de dos mil diez ante el Notario de Jaén Don Luís María Martínez Pantoja, con el número 614 de su protocolo. Asimismo la entidad "MONTES DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CÁDIZ, ALMERÍA, MÁLAGA y ANTEQUERA", (UNICAJA), también fue creada por fusión de Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Cádiz, Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Almería, Caja de Ahorros Provincial de Málaga, y Caja de Ahorros y Préstamos de Antequera, mediante escritura otorgada en Málaga, el día 18 de Marzo de 1.991, ante el Notario Don José Manuel de Torres Puentes, con el número 1.183 de protocolo. -----

Por tanto la Entidad "**UNICAJA BANCO, S.A.**" es sucesora universal de las Entidades fusionadas aludidas, en cuanto a la totalidad del negocio financiero de Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén segregado por ésta y traspasado en la constitución a **UNICAJA BANCO, S.A.** que ha quedado subrogada en cuantos derechos y obligaciones integran el negocio financiero y, con carácter general, en la posición de aquella. -----

Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al Tomo 4952, Libro 3859, Sección 8, Folio 1, Hoja MA-



111.580, Inscripción 1ª. -----

Asimismo se encuentra inscrita en el Registro DE BANCOS Y BANQUEROS con el número 2103. -----

Su número de identificación fiscal es **A-93139053**.-----

Esta Entidad se rige por el Real decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital; la Ley de 31 de diciembre de 1946, de Ordenación Bancaria; la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito; el Real decreto 1245/1995, de 14 de julio, sobre creación de Bancos, actividades transfronterizas y otras cuestiones relativas al régimen jurídico de las entidades de crédito, así como demás disposiciones legales aplicables, y, primordialmente, por sus Estatutos vigentes aprobados por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 17 de noviembre de 2011, según resulta de la escritura de segregación y constitución anteriormente referida. -----

REPRESENTACIÓN QUE EJERCITA "ANDALUZA DE TRAMITACIONES Y GESTIONES, S.A.U", como apoderada de la Entidad **"UNICAJA BANCO, S.A."**: Se

encuentra facultada, en virtud de poder que le tiene conferido, mediante escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada ante el Notario de Málaga, Don Federico Pérez-Padilla García, con fecha dieciocho de julio de dos mil diecinueve, bajo el número mil cuatrocientos diez (1.410) de su Protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, en el tomo 5786, folio 12, Hoja número MA-111580, inscripción 141ª; por cuyo poder se faculta a la Mercantil **"ANDALUZA DE TRAMITACIONES Y GESTIONES, S.A.U"**, para que a través de las personas que la sociedad apoderada designe, ejercite las facultades que en dicho poder se mencionan.- -----

Me asegura el Sr. compareciente la vigencia e ilimitación de su representación, aseverando que sus facultades no le han sido revocadas, suspendidas ni limitadas en forma alguna.- -----

JUICIO DE SUFICIENCIA: Copias autorizadas e inscritas de los referidos poderes, tengo a la vista, por los cuales, se confieren en nombre de **UNICAJA BANCO, S.A.** facultades representativas necesarias, con carácter solidario, para entre otras, conceder, formalizar, ratificar y denegar préstamos y créditos, con garantía hipotecaria, así como adquirir o ceder préstamos o créditos de la misma naturaleza, aceptar y ratificar las hipotecas que se constituyan en garantía de las operaciones de la entidad, hasta el importe de **TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000,00 €)**, facultándole igualmente para delegar



podere, que yo, el Notario, bajo mi exclusiva responsabilidad, considero suficientes para otorgar y firmar la presente **escritura de préstamo hipotecario**, y todos los demás pactos complementarios incluidos en el presente instrumento público, todo ello de conformidad con lo dispuestos en el artículo 98-1 de la Ley 24/2.001, de 27 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, modificada por la Ley 24/2.005, de 18 de Noviembre de reforma para el impulso a la productividad.- -----

A efectos de lo dispuesto en el **artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de Abril**, de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, manifiesta la compareciente que la Entidad a la que representa es uno de los supuestos excluidos de la obligación que impone el artículo 4 de la Ley 10/2010, de conformidad con el artículo 9 de la citada Ley al tratarse de una entidad de crédito.- -----

2).- **Y DON MANUEL YÁÑEZ TOUS**, en su propio nombre y derecho. -----

Les **identifico** por medio de sus respectivos Documentos Nacionales de Identidad, cuyos originales me exhiben. -----

Y les juzgo, según intervienen, con **capacidad** para formalizar la presente escritura de **PRÉSTAMO HIPOTECARIO** y, al efecto, -----

===== **EXPONEN:** =====

I.- Que UNICAJA BANCO, ha concedido a **DON MANUEL YAÑEZ TOUS** (en adelante, también “la PARTE PRESTATARIA”) un préstamo para ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DESTINADA A PRIMERA RESIDENCIA, por la cantidad, tiempo, garantía y demás condiciones que se contienen en las siguientes cláusulas. -----

Considerando dicha finalidad, la PARTE PRESTATARIA manifiesta que actúa en el presente contrato de préstamo en la condición de consumidor. -----

II.- Que **DON MANUEL YAÑEZ TOUS** (en adelante, también “la PARTE HIPOTECANTE” o “el HIPOTECANTE”) es titular en pleno dominio de la finca que al final se describirá, sobre la que se constituirá hipoteca especial y voluntaria en garantía de la devolución de dicho préstamo, haciendo constar expresamente que la finca objeto de hipoteca tiene uso residencial y tiene atribuido el carácter de vivienda habitual. ---

III.- Que dicha finca, que servirá como garantía hipotecaria de éste préstamo, ha sido tasada conforme a lo previsto en el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, sobre Regulación del Mercado Hipotecario, incorporándose a esta escritura



certificado de tasación original expedido por **SOCIEDAD DE TASACION, S.A.** el día **03-03-2022**. -----

IV.- Que teniendo en cuenta la contratación de determinados productos y servicios por la PARTE PRESTATARIA con UNICAJA BANCO, el tipo de interés nominal anual aplicable al presente préstamo, podrá resultar bonificado en la forma y condiciones que se indican en esta escritura.-----

V.- Que, encontrándose este contrato de préstamo sujeto a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, UNICAJA BANCO manifiesta que las condiciones generales de la contratación que se utilizan en la presente escritura están debidamente depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga, con el número identificador único **29023-20150000341-198**.-----

===== **CLÁUSULAS** =====

A).- CLÁUSULAS FINANCIERAS.-----

PRIMERA.- PRÉSTAMO.-----

La PARTE PRESTATARIA ha recibido de UNICAJA BANCO la suma de **CIENTO ONCE MIL EUROS**

(111.000,00 EUROS) en concepto de préstamo, que ha sido ingresado en la cuenta número **ES9521033067140030008735** (en adelante, también referida como CUENTA DE PAGO), que está abierta en UNICAJA BANCO a nombre de la PARTE PRESTATARIA.-----

SEGUNDA.- PLAZO Y REEMBOLSO
(AMORTIZACIÓN) DEL PRÉSTAMO.- -----

La PARTE PRESTATARIA se obliga a reembolsar a UNICAJA BANCO la suma prestada en el plazo de **TRESCIENTOS MESES**, a partir de la fecha de firma de la presente escritura.-----

El reembolso por la PARTE PRESTATARIA del capital prestado, se efectuará mediante el pago de **TRESCIENTAS CUOTAS** con periodicidad **MENSUAL**.-----

Dichas cuotas serán comprensivas de capital e intereses, y presentarán un importe constante. -----

La fórmula para calcular el importe de dichas cuotas de amortización será la siguiente: -----

$$R = \frac{C}{\sum_{s=1}^n \prod_{r=1}^s \left(1 + \frac{i * p_r}{365}\right)^{-1}}$$

Los valores ('R', 'C', 'n', 's', 'r', 'p_r' e 'i') que aparecen en esta fórmula tienen el siguiente significado: -----



'R': Importe de la cuota. -----

'C': Importe del préstamo.-----

'n': Número de cuotas con cuyo pago se ha previsto que se amortizará el préstamo.-----

's': Índice del sumatorio (Σ).-----

'r': Índice del productorio (\prod).-----

'p_r': Días de devengo de intereses en el periodo de liquidación de intereses para el que se calcula la cuota. -----

'i': Tipo de interés anual nominal que resulte aplicable en el periodo de interés de que se trate según la cláusula 'INTERESES ORDINARIOS', expresado en tanto por uno, para lo que se divide por 100 el tipo que se expresa en el contrato.-----

Con arreglo a esta fórmula, el importe al que ascenderán las cuotas correspondientes al primer periodo de interés, será de **CUATROCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (418,37 €).**- -----

TERCERA.- REEMBOLSO ANTICIPADO.- -----

La PARTE PRESTATARIA podrá, en cualquier momento, reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada.-----

Para realizar dicho reembolso anticipado, la PARTE PRESTATARIA deberá informar previamente a UNICAJA BANCO en tal sentido indicando el importe y la fecha en que tenga prevista realizar el reembolso anticipado, y con una antelación, que en ningún caso podrá ser superior, a 30 días naturales respecto de dicha fecha, dirigiendo la correspondiente comunicación a UNICAJA BANCO, por cualquier vía que deje constancia de su envío y contenido.-----

Una vez que haya recibido esta comunicación, UNICAJA BANCO facilitará a la PARTE PRESTATARIA, en el plazo máximo de tres (3) días hábiles, en papel o en otro soporte duradero, la información necesaria para evaluar esta opción. En dicha información se cuantificarán las consecuencias que tenga para la PARTE PRESTATARIA la liquidación total o parcial de sus obligaciones antes de la terminación del plazo del préstamo.-

El reembolso anticipado, sea total o parcial, devengará la comisión que se indica en la cláusula COMISIONES.-----

En el caso de reembolso anticipado parcial, la cantidad entregada se aplicará por este orden al pago de:-----

- cantidades vencidas y no satisfechas: interés de demora, intereses, comisiones, y capital; -----
- intereses devengados hasta la fecha;-----
- amortización de capital pendiente.-----

En el caso de reembolso anticipado parcial, además, la



PARTE PRESTATARIA podrá optar entre aplicar dicho reembolso a la reducción del número de cuotas de amortización pendientes, o aplicarlo a la reducción del importe de las mismas.- -----

En el caso de reembolso anticipado total, si la PARTE PRESTATARIA hubiera contratado un seguro accesorio a este préstamo del que sea beneficiario UNICAJA BANCO, dicho contrato de seguro se extinguirá, salvo que la PARTE PRESTATARIA comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia, designando para ello un nuevo beneficiario, teniendo derecho la PARTE PRESTATARIA al extorno por la compañía aseguradora de la parte de la prima no consumida. -----

CUARTA.- INTERESES ORDINARIOS.------

A partir de la fecha de firma de esta escritura, y durante un periodo inicial de **SEIS MESES**, el capital prestado devengará diariamente a favor de UNICAJA BANCO y a cargo de la PARTE PRESTATARIA, intereses a tipo fijo del **UNO POR CIENTO (1%) nominal anual.**-----

Finalizado este periodo inicial y durante el resto del plazo

del préstamo y hasta su total cancelación, el capital prestado devengará diariamente a favor de UNICAJA BANCO y a cargo de la PARTE PRESTATARIA, intereses al tipo fijo del **DOS POR CIENTO (2%) nominal anual.** -----

Los intereses se liquidarán y pagarán, con periodicidad **MENSUAL** y se calcularán aplicando la fórmula que a continuación se detalla. -----

Fórmula aplicable para el cálculo de los intereses ordinarios.-----

La fórmula aplicable para el cálculo de los intereses ordinarios de este préstamo será la siguiente: Capital multiplicado por rédito y por tiempo, dividido por treinta y seis mil quinientos. En esta fórmula se considera que el interés nominal es el importe de los intereses; el capital, el saldo de capital; el rédito, el tipo de interés nominal anual; y el tiempo, el número de días expresados en días naturales. -----

Para el cómputo de intereses se tomará el año de trescientos sesenta y cinco (365) días. -----

Bonificación de intereses:-----

No obstante, una vez transcurrido el plazo de **SEIS MESES**, a contar desde la fecha de firma de la presente escritura, en atención a la fidelidad de la PARTE PRESTATARIA con UNICAJA BANCO, esta última aplicará bonificaciones al tipo de interés, por la contratación con



UNICAJA BANCO –o con su intermediación- de los productos y servicios que se indican en el Anexo “BONIFICACIÓN DE INTERESES” que se incorpora a la escritura, con los límites y en los términos que se regulan en el mismo. -----

Desde ese momento y con periodicidad **ANUAL**, UNICAJA BANCO procederá a revisar, al inicio de cada periodo, la bonificación aplicable, con arreglo a las condiciones y términos indicados en tal Anexo y, por tanto, podrán aplicarse nuevas bonificaciones y dejar de aplicarse otras, lo que podrá determinar la aplicación de un nuevo tipo de interés.-----

Tipo de interés a efectos hipotecarios.------

A efectos hipotecarios, tanto respecto de la PARTE PRESTATARIA como de terceros, el tipo de interés que resulte por aplicación de lo previsto en esta cláusula, **no podrá exceder del DOS POR CIENTO (2%) nominal anual**, según consta en la cláusula “HIPOTECA”. -----

Esta limitación no afectará a las obligaciones de la PARTE PRESTATARIA, quien responde ante UNICAJA BANCO por la totalidad del interés pactado y, en su caso, revisado. -----

QUINTA.- TASA ANUAL EQUIVALENTE.(TAE).- --

A los oportunos efectos y en cumplimiento de la normativa vigente, se hace constar, a título informativo, que la Tasa Anual Equivalente (TAE) es del **2,089 por ciento**, habiéndose calculado dicho porcentaje conforme a lo previsto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. -----

La (TAE) aplicable a este préstamo comprende lo siguiente: -----

- El tipo de interés nominal anual fijo aplicable al préstamo durante el primer periodo de interés, pudiendo revisarse durante el resto del plazo según recoge la referida cláusula 'INTERESES ORDINARIOS'.-----

- Los costes de todos los productos o servicios cuya contratación ha exigido UNICAJA BANCO para conceder este préstamo, y que se detallan a continuación:-----

- Seguro **DAÑOS HOGAR** por importe de **59,98 EUROS**.-----

- Todos los costes y gastos conocidos por UNICAJA BANCO y facilitados por terceros, a cargo de la PARTE PRESTATARIA, que se detallan a continuación:-----

- Tasación de la finca objeto de hipoteca: **251,83 EUROS**.-

En el cálculo de la (TAE) informada no se han tenido en cuenta los costes de aquellos productos o servicios que, de manera opcional, la PARTE PRESTATARIA puede contratar



con UNICAJA BANCO, o con su intermediación, incluidos en el Anexo 'BONIFICACIÓN DE INTERESES', por lo que, en adelante, dicha (TAE) estará referida como (TAE) 'sin bonificación'.-----

Sin perjuicio de lo anterior, teniendo en cuenta que a partir de la fecha indicada a estos efectos en la cláusula INTERESES ORDINARIOS, el tipo de interés puede quedar bonificado hasta **una bonificación máxima de UN (1) PUNTO PORCENTUAL** si la PARTE PRESTATARIA, de manera opcional, elige contratar — y mantener — con UNICAJA BANCO, o con su intermediación, determinados productos o servicios, de entre los incluidos en el Anexo 'BONIFICACIÓN DE INTERESES' de esta escritura, también se informa a la PARTE PRESTATARIA de la (TAE) **con máxima bonificación, que sería del 1,894 por ciento**, y que comprende determinados productos o servicios seleccionados por UNICAJA BANCO, de entre los que figuran en dicho Anexo, con los que la PARTE PRESTATARIA conseguiría la máxima bonificación. Los productos y servicios seleccionados por UNICAJA BANCO han sido informados en la Ficha Europea

de Información Normalizada (FEIN) entregada con anterioridad a la firma de esta escritura. Esta (TAE) con máxima bonificación, solo tiene efectos informativos y variará en función del coste de cada uno de los referidos productos o servicios que el cliente elija contratar y mantener.-----

Igualmente, en cumplimiento a lo establecido en la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, en los documentos de liquidación de intereses o comisiones que se faciliten periódicamente al cliente, UNICAJA BANCO expresará el coste efectivo remanente (CER), calculándose éste de acuerdo a la fórmula indicada para la (TAE), si bien se tendrá en cuenta exclusivamente el plazo pendiente hasta el vencimiento o amortización, y los conceptos de coste que resten por pagar si la operación sigue su curso normal. -----

SEXTA.- COMISIONES.------

Este préstamo devengará a favor de UNICAJA BANCO y a cargo de la PARTE PRESTATARIA las comisiones que se regulan en esta cláusula. -----

Comisión de apertura.- La presente operación **queda exenta de comisión** de apertura. -----

Comisión por reembolso anticipado.- En caso de reembolso anticipado, **sea total o parcial**, durante los diez (10) primeros años de vigencia del préstamo, se devengará a favor de UNICAJA BANCO y a cargo de la PARTE PRESTATARIA



una comisión por importe equivalente a la pérdida financiera que sufra UNICAJA BANCO como consecuencia del reembolso anticipado de que se trate, con el límite del **DOS POR CIENTO (2%)** del capital reembolsado anticipadamente.- -----

En caso de reembolso anticipado, **sea total o parcial, una vez transcurridos los diez (10) primeros años** de vigencia del préstamo, se devengará a favor de UNICAJA BANCO y a cargo de la PARTE PRESTATARIA una comisión por importe equivalente a la pérdida financiera que sufra UNICAJA BANCO como consecuencia del reembolso anticipado de que se trate, con el límite del **UNO COMA CINCUENTA POR CIENTO (1,50%)** del capital reembolsado anticipadamente. --

Dicha pérdida financiera sufrida por UNICAJA BANCO se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo. -----

El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago

hasta la fecha de vencimiento. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la fecha de vencimiento. Para calcular el valor de mercado se empleará como índice o tipo de interés de referencia el tipo Interest Rate Swap (IRS) de más reciente publicación por el Banco de España anterior a la fecha del reembolso anticipado, para el plazo que, de entre 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años, más se aproxime al plazo del préstamo que reste desde el reembolso anticipado hasta la fecha de vencimiento. A dicho índice o tipo de interés de referencia **se le añadirá un diferencial del CERO COMA CUATROCIENTAS DIECINUEVE MILÉSIAMS POR CIENTO (0,419%),** que responde a la diferencia existente, en la presente fecha, entre el tipo de interés ordinario del préstamo y el IRS al plazo que, de entre los anteriormente indicados, más se aproxima al que media hasta la fecha de vencimiento.-----

Comisión por reclamación de posiciones deudoras.- Por cada obligación de pago a cargo de la PARTE PRESTATARIA no atendida a su vencimiento, una vez que UNICAJA BANCO haya realizado la oportuna gestión personalizada de reclamación del impago correspondiente, se devengará a cargo de la PARTE PRESTATARIA y a favor de UNICAJA BANCO una **comisión por reclamación de posiciones deudoras** por importe de **CUARENTA Y CINCO EUROS (45,00 €),** que se liquidará en la misma fecha de su devengo. -----



SÉPTIMA.- GASTOS.------

A) Serán de cuenta y a cargo de UNICAJA BANCO: --

1).- Los gastos de comprobación registral de la finca objeto de hipoteca. -----

2).- Los aranceles notariales que se originen por el otorgamiento de esta escritura, o su eventual modificación a fin de que esta pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad - salvo los de la segunda y sucesivas copias que se expidan a instancias de la PARTE PRESTATARIA, que correrán a cargo de ésta-. -----

3).- Los gastos de gestoría por la tramitación correspondiente a la primera copia que se expida de la presente escritura a instancias de UNICAJA BANCO para su inscripción registral, o de su eventual modificación a esos efectos y de cualquier otra copia que se expida a instancia de esta. -----

4).- Los aranceles registrales que se generen por la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad, así como de la emisión de la certificación registral que UNICAJA BANCO solicita en la presente escritura, y los gastos de gestoría derivados de la tramitación de dicha

inscripción y de la emisión de la referida certificación registral.-

B) Serán de cuenta y a cargo de la PARTE

PRESTATARIA: -----

1).- Los gastos de tasación de la finca objeto de hipoteca.-

2).- Los aranceles notariales que se originen por la expedición de cualquier copia que sea solicitada por la PARTE PRESTATARIA distintas de aquellas copias para las que la normativa aplicable establezca su carácter gratuito. -----

3).- Los aranceles notariales y registrales que se generen, respectivamente, por la formalización en documento público y la inscripción de los actos previos al presente préstamo que fuera en su caso necesario inscribir para lograr la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad, así como los gastos de gestoría que se originen, en su caso, por este concepto. -----

4).- Los aranceles notariales derivados del otorgamiento, en su día, de la escritura de cancelación de la hipoteca, así como los aranceles registrales que genere dicha cancelación y, en su caso, los gastos de gestoría por su tramitación. -----

5).- Las primas del seguro de daños a formalizar sobre la finca hipotecada según lo previsto en la cláusula OTRAS OBLIGACIONES DE LA PARTE PRESTATARIA, DE LA PARTE HIPOTECANTE Y DE LOS FIADORES. -----

OCTAVA.- IMPUESTOS.-----

A) Serán de cuenta y a cargo de UNICAJA BANCO:



Los impuestos que se devenguen como consecuencia de la operación documentada en la presente escritura o del otorgamiento de esta o su eventual modificación, siempre que corresponda a UNICAJA BANCO la condición de sujeto pasivo del impuesto de que se trate.-----

B) Serán de cuenta y a cargo de la PARTE PRESTATARIA: Los impuestos que se devenguen como consecuencia de la operación documentada en la presente escritura o del otorgamiento de esta, su eventual modificación o, en su día, los correspondientes a la cancelación de la hipoteca, siempre que corresponda a la PARTE PRESTATARIA la condición de sujeto pasivo del impuesto de que se trate, y, en tal caso, también correrán a cargo de la PARTE PRESTATARIA los gastos de gestoría que se originen por estos conceptos.-----

A efectos aclaratorios, se hace constar que los impuestos, contribuciones, arbitrios y gastos de toda clase que pesen sobre el inmueble que se hipoteca correrán a cargo del titular de dicho inmueble. -----

NOVENA.- INTERESES DE DEMORA.- -----

Las cantidades que no hayan sido abonadas a sus

respectivos vencimientos devengarán, a favor de UNICAJA BANCO, S.A., en concepto de demora y por todo el tiempo que ésta dure, **intereses al tipo nominal anual que resulte de incrementar en TRES (3) PUNTOS** el tipo de interés ordinario aplicable en cada momento. -----

El interés de demora solo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago. -----

Los intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo el supuesto previsto en el artículo 579.2 a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. -----

Los intereses de demora se calcularán con arreglo a la misma fórmula de cálculo de los intereses ordinarios, devengándose a favor de UNICAJA BANCO, S.A. diariamente, y liquidándose en la fecha en que se efectúe su pago. -----

No obstante lo anterior, a efectos hipotecarios, tanto respecto del prestatario como de terceros, el tipo de interés de demora es el que, a tal efecto, se establece en el pacto de constitución de hipoteca. -----

DÉCIMA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO EN CASO DE IMPAGO.- -----

No obstante el plazo pactado para la duración de este préstamo, la PARTE PRESTATARIA perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:-----



a) Que la PARTE PRESTATARIA se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.-----

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan, al menos:-----

i. Al **tres por ciento (3%)** de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce (12) plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que la PARTE PRESTATARIA ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce (12) meses.-----

ii. Al **siete por ciento (7%)** de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince (15) plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince (15)

meses.-----

c) Que UNICAJA BANCO haya requerido el pago a la PARTE PRESTATARIA concediéndole un plazo de al menos un (1) mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo. -----

Expresamente, a efectos de lo dispuesto en el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los otorgantes solicitan al Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de la presente causa de vencimiento anticipado. -----

DÉCIMOPRIMERA.- OTRAS CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.- -----

UNICAJA BANCO podrá instar, mediante el ejercicio de las acciones que en Derecho le asistan, la declaración del vencimiento anticipado de este préstamo, con la consiguiente pérdida por la PARTE PRESTATARIA del beneficio del plazo del mismo, en los casos en que se hubiera incumplido cualquiera de las condiciones esenciales determinantes de la conformidad de UNICAJA BANCO con la concesión de este préstamo y con las condiciones en las que se concierta, de tal modo que, de no mediar las mismas, UNICAJA BANCO no habría estado en disposición de conceder este préstamo o no lo habría hecho en las condiciones de importe, plazo y tipo de interés en las que se concierta; concretamente, en los siguientes casos: -----



1.- Incremento acreditado de la relación entre el importe del préstamo y el valor de dicho bien (ratio “*loan to value*”) por encima del ciento veinte (120), cuando la PARTE PRESTATARIA no hubiera constituido inmediatamente nuevas garantías del préstamo igualmente seguras. -----

2.- Afección a cualquier actividad profesional o empresarial los bienes gravados en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de este préstamo, cuando al tiempo de constitución de dicha garantía no se encontrasen afectos a tal actividad ni fuera previsible que fueran a estarlo, salvo que la PARTE HIPOTECANTE tenga la condición de consumidor. -----

3.- No destinarse el importe del préstamo a la finalidad para la que fue concedido. -----

4.- Si, inscrita la presente escritura, se acreditase que la finca objeto de hipoteca se encuentra gravada con otras cargas preferentes a la aquí constituida y que no constaran en la información registral solicitada con ocasión de la formalización de esta escritura, siempre que, con cargo al saldo de la CUENTA DE PAGO o en aplicación de la cláusula “COMPENSACIÓN”

-cargos estos para los que UNICAJA BANCO queda expresamente autorizada-, no se pudieran hacer efectivos los importes de cuantos débitos graven con carga real la finca hipotecada, solicitando y obteniendo las oportunas cartas de pago y cancelaciones. -----

5.- Si la PARTE PRESTATARIA o sus FIADORES o GARANTES hubiesen falsificado u ocultado conscientemente información requerida para evaluar su solvencia. -----

6.- Si, de ser persona jurídica cualquiera de las personas que constituyen la PARTE PRESTATARIA o que actúen como FIADORES o GARANTES, se produjese una alteración de cualquier tipo en la composición de su capital social con independencia del título por el que se haya producido dicha alteración; todo ello salvo que se ofrezcan nuevas garantías, a satisfacción de UNICAJA BANCO, del cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato. -----

7.- Asimismo, cuando se produzca una sensible disminución del patrimonio de la PARTE PRESTATARIA o de sus FIADORES o GARANTES, en cuantía tal que disminuya la solvencia de aquellos, al menos, en un 15% sobre el valor tenido en cuenta en la concesión de esta operación; y siempre y cuando no se ofrezcan nuevas garantías, a satisfacción de UNICAJA BANCO, del cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato. -----



B).- OTRAS CLÁUSULAS.- -----

DÉCIMOSEGUNDA.- DOMICILIO DE PAGO.- -----

Tanto el pago del principal, como de los intereses y comisiones, tendrá lugar en el domicilio de la Entidad acreedora, concretamente en la cuenta vinculada número **ES9521033067140030008735** que está abierta a nombre de la parte prestataria en la propia Entidad acreedora, en la cual la parte prestataria se obliga a mantener saldo suficiente para atender el cumplimiento de estos pagos.-----

DÉCIMOTERCERA.- COMPENSACIÓN.- -----

En caso de demora en el pago de cualquiera de las cantidades debidas por razón de este contrato, la PARTE PRESTATARIA y los FIADORES facultan a UNICAJA BANCO para retener, disponer y aplicar al pago de las mismas, los saldos de las cuentas corrientes, libretas de ahorro, imposiciones a plazo fijo, participaciones de fondos de inversión mobiliaria, certificados de depósito, o cualquier otra clase de depósito en efectivo o en valores que figuren a sus respectivos nombres en UNICAJA BANCO -cualquiera que sea la moneda en que estén denominados-, disponiendo de los saldos de

cuentas, reembolsando participaciones o vendiendo valores y bienes depositados, para aplicarlos al pago de las sumas adeudadas, conforme al orden de imputación de pagos pactado en esta escritura.-----

Las actuaciones previstas en el párrafo anterior podrán realizarse aunque la titularidad de cualquiera de los activos tenga carácter solidario o indistinto con terceras personas.-----

DÉCIMOCUARTA.- HIPOTECA.------

En garantía de la devolución a UNICAJA BANCO de **CIENTO ONCE MIL EUROS (111.000,00 EUROS)** del principal del préstamo, del pago de intereses ordinarios de **doce** mensualidades al tipo máximo del **dos por ciento (2%)** hasta la cantidad máxima de **DOS MIL DOSCIENTOS VEINTE EUROS (2.220,00 EUROS)**, del pago de intereses de demora de **veinticuatro** mensualidades al tipo máximo del **cinco por ciento (5%)** hasta la cantidad máxima de **ONCE MIL CIEN EUROS (11.100,00 EUROS)**, y de **CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS (5.550,00 EUROS)**, más para costas y gastos, la PARTE HIPOTECANTE, sin perjuicio de la responsabilidad personal, solidaria e ilimitada que contrae la PARTE PRESTATARIA, constituye a favor de UNICAJA BANCO, que acepta, **HIPOTECA ESPECIAL Y VOLUNTARIA** sobre la finca que se describe al final de esta escritura.-----



La cantidad señalada a efectos de garantizar costas y gastos estará prevista para el caso de que, en el correspondiente procedimiento judicial, medie condena en costas a la PARTE PRESTATARIA, e incluirá la totalidad de los conceptos que dicha condena contemple; para el caso de ejecución extrajudicial incluirá, los honorarios de la actuación del Notario, así como los derivados de los distintos trámites seguidos, los honorarios del Letrado interviniente, en su caso como representante del acreedor ejecutante y, por último, las responsabilidades o gastos deducidos de un procedimiento extrajudicial interrumpido definitivamente por no llegar a poderse efectuar válidamente el requerimiento o requerimientos de pago o quedar desiertas las subastas. -----

En caso de que la titularidad de la finca que se hipoteca sea por partes indivisas, se constituye una sola hipoteca conforme a lo dispuesto en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario. ----

DÉCIMOQUINTA.- EXTENSIÓN.- -----

La hipoteca se extiende a lo que determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y el artículo 215 del Reglamento Hipotecario y, además, por acuerdo expreso de las

partes, a: -----

1) los frutos, así como a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada; y-----

2) a las nuevas construcciones existentes en la finca hipotecada aunque no se haya hecho inscripción de obra nueva, así como a las edificaciones que en el futuro pudieran construirse sobre dicha finca, salvo las que fuesen costeadas por un tercero; con respecto en todo caso a lo establecido en los artículos 112 y 113 de la referida Ley Hipotecaria.-----

No se extenderá sin embargo la hipoteca a los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que no puedan separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto.----

DÉCIMOSEXTA.- EJECUCIÓN JUDICIAL.------

Sin perjuicio de la acción personal o de cualquier otra que proceda, UNICAJA BANCO podrá utilizar, para la efectividad de sus derechos, el procedimiento de ejecución establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil.-----

A efectos de este procedimiento, las partes convienen: ----

1).- Que las partes tasan en **CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (145.687,55**



EUROS) el precio de la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta.-----

2).- Que la PARTE PRESTATARIA **fija como domicilio** para la práctica de requerimientos y notificaciones el de **la finca hipotecada.-** -----

3).- Que la Entidad acreedora puede pedir que se le confiera la administración o posesión interina de la finca hipotecada, y que, en este caso, percibirá las rentas vencidas y no satisfechas y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito.-----

4).- Y que, sin perjuicio de la liquidez de la deuda derivada de este contrato de préstamo, la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en la certificación que expida al efecto UNICAJA BANCO, acompañada del documento fehaciente en que conste que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada por las partes en este título ejecutivo y que el saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta al prestatario.-----

La PARTE HIPOTECANTE manifiesta que el

inmueble hipotecado constituye su vivienda habitual. ----

Si en el momento de la ejecución el inmueble hipotecado tiene la condición de vivienda habitual, las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5 por cien de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva. -----

A todos los efectos, y en particular a los previstos en el artículo 68.2 de la Ley Concursal, equivaldrá al ejercicio de acciones en reclamación de pago el inicio de cualquier procedimiento judicial o extrajudicial, así como la compensación por la que UNICAJA BANCO haya procedido a la satisfacción de su derecho de crédito derivado de esta escritura.-----

DÉCIMOSÉPTIMA.-

EJECUCIÓN

EXTRAJUDICIAL.------

Además de los procedimientos judiciales que se mencionan en la cláusula anterior, podrá también UNICAJA BANCO reclamar las cantidades que se le adeuden acudiendo al procedimiento de ejecución extrajudicial que regula el Reglamento Hipotecario. -----

A efectos del indicado procedimiento, convienen las partes:-----

1).- Que las partes tasan en **CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (145.687,55**



EUROS) el precio de la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta.-----

2).- Que la PARTE PRESTATARIA fija como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones el pactado en esta escritura para el procedimiento de ejecución judicial. ---

3).- Y designar a la propia Entidad acreedora- o a la persona que en el momento de iniciar este procedimiento de ejecución extrajudicial se haya establecido en la normativa aplicable a este tipo de ejecuciones- para que, en representación del hipotecante, pueda otorgar en su día, representada por persona con poder bastante, la correspondiente escritura de venta de la finca. -----

4).- Las partes pactan que, conforme a lo dispuesto en el artículo 129.1.b) de la Ley Hipotecaria, solo podrá ejercitarse la acción hipotecaria mediante la venta extrajudicial de los bienes hipotecados, en caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada. -----

La PARTE HIPOTECANTE manifiesta que el inmueble hipotecado constituye su vivienda habitual.- ----

DÉCIMOCTAVA.- OBLIGACIONES SOLIDARIAS.-

Todas las obligaciones contraídas en esta escritura por la

PARTE PRESTATARIA, caso de estar ésta constituida por más de una persona, son solidarias. -----

DÉCIMONOVENA.- OTRAS OBLIGACIONES DE LA PARTE PRESTATARIA, DE LA PARTE HIPOTECANTE Y DE LOS FIADORES.------

Serán obligaciones de la PARTE PRESTATARIA y de la PARTE HIPOTECANTE las siguientes: -----

1.- No afectar a una actividad profesional o empresarial los bienes gravados en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de este préstamo, cuando al tiempo de constitución de dicha garantía no se encontrasen afectos a tal actividad, salvo que la PARTE HIPOTECANTE tenga la condición de consumidor. -----

2.- Tener contratado sobre el inmueble objeto de la hipoteca, durante toda la vigencia del préstamo, seguro de daños por cantidad que cubra su valor de tasación a efectos de seguro o, en su defecto, el valor de reposición o valor a nuevo reflejado en el certificado de tasación del inmueble, consintiendo LA PARTE PRESTATARIA, si no lo hiciese, para que lo efectúe la Entidad acreedora por cuenta de ella. El pago de las primas derivadas del seguro correrá a cargo de la PARTE PRESTATARIA, quien se obliga a mantenerse al día en el pago de las mismas durante toda la vigencia del préstamo. En la póliza en la que se formalice el seguro se incluirán las siguientes



previsiones: -----

a).- La cláusula de cesión de indemnización a UNICAJA BANCO, en caso de siniestro, hasta donde alcance, para el reintegro de lo que en aquel momento se le adeude por razón del préstamo. -----

b).- El compromiso de la Compañía Aseguradora de informar a UNICAJA BANCO sobre el impago de las primas devengadas por la póliza del seguro. -----

c).- No se abonará cantidad alguna por la Compañía Aseguradora sin el consentimiento de UNICAJA BANCO. -----

d).- La obligación del asegurado de notificar a UNICAJA BANCO cualquier contingencia que pueda determinar la interrupción del seguro. -----

e).- La prohibición de hacer reducción del capital asegurado y riesgos cubiertos sin la previa conformidad de UNICAJA BANCO. -----

3.- Presentar a UNICAJA BANCO los recibos que justifiquen estar al corriente en el pago de contribuciones, impuestos, arbitrios y gastos correspondientes al bien hipotecado que tengan preferencia legal de cobro sobre

UNICAJA BANCO, y el recibo del seguro de daños vigente de dicha finca, así como la demostración documental del Ayuntamiento correspondiente de no tener afección alguna por exacciones municipales. -----

4.- Cuidar diligentemente de lo hipotecado, haciendo las obras y reparaciones necesarias para el uso según su destino. La PARTE HIPOTECANTE pondrá cualquier menoscabo que experimentase el bien hipotecado en conocimiento de UNICAJA BANCO en el término de un mes, y le facilitará el acceso para inspeccionar su estado siempre que razonablemente así lo requiera UNICAJA BANCO. -----

La PARTE PRESTATARIA y sus FIADORES se obligan a facilitar a UNICAJA BANCO, a requerimiento de esta y en el término de quince (15) días, la siguiente documentación que razonablemente pueda pedir para comprobar el cumplimiento de la finalidad de esta operación y prever su desenvolvimiento: ---

a).- Información acreditativa del cumplimiento de la finalidad del presente préstamo. -----

b).- Cuentas anuales e informe de gestión, auditadas, caso de venir obligados a ello, en el caso de ser personas jurídicas o declaración de bienes caso de ser personas físicas. -----

c).- Cualquier otra documentación relativa a su situación económica, patrimonial o contable y, en particular, justificación del cumplimiento de sus obligaciones de naturaleza tributaria,



de Seguridad Social o laborales. -----

VIGÉSIMA.- NOTIFICACIONES, REQUERIMIENTOS Y COMUNICACIONES.- -----

La PARTE PRESTATARIA, los FIADORES y los GARANTES aceptan que las notificaciones, requerimientos y comunicaciones a que diese lugar el presente contrato, incluida la notificación del saldo deudor que, a efectos de ejecución, se recoge en la Ley de Enjuiciamiento Civil, puedan llevarse a cabo mediante correo certificado con acuse de recibo, telegrama, burofax, correo electrónico, mensajería móvil (SMS o similar) o cualquier otro medio que acredite su recepción. -----

A estos efectos, se consideran como domicilios de la PARTE PRESTATARIA, de los FIADORES y de los GARANTES, las direcciones postales, las direcciones de correo electrónico y los números de teléfono móvil que cada uno de ellos ha facilitado al inicio de esta escritura aceptando las notificaciones que se efectúen en dichos domicilios aun cuando no hayan sido entendidas con ellos, salvo que con anterioridad hayan notificado fehacientemente a UNICAJA BANCO un nuevo domicilio a estos efectos. -----

VIGÉSIMOPRIMERA.- APODERAMIENTO.------

La PARTE PRESTATARIA, la PARTE HIPOTECANTE, los FIADORES y demás GARANTES apoderan expresa e irrevocablemente a UNICAJA BANCO, para que pueda: -----

1).- Otorgar cuantos documentos públicos y privados, subsanatorios, aclaratorios, rectificatorios o complementarios, en relación a la presente escritura, sean necesarios a fin de que la misma pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad.-----

2).- Solicitar, en cualquier momento, copias autorizadas, totales o parciales, del presente documento, y, en su caso, de los documentos a que se refiere el apartado 1) de esta cláusula, prestando su consentimiento a que aquéllas tengan carácter ejecutivo, y así se haga constar por el Notario autorizante en el pie y nota de su expedición. -----

3).- Dirigirse directamente contra los obligados al pago de indemnizaciones, incluso procedentes de expropiación forzosa, debidas por razón de lo hipotecado, cobrando su importe y aplicándolo al pago de las obligaciones de la parte prestataria derivadas en este contrato.-----

VIGÉSIMOSEGUNDA.- CESIÓN DEL CRÉDITO.----

UNICAJA BANCO podrá ceder a favor de tercero el crédito hipotecario derivado de lo pactado en esta escritura. ----

VIGÉSIMOTERCERA.- DECLARACIÓN FISCAL.-

A efectos fiscales se hace constar que la presente operación



está sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en su modalidad Actos Jurídicos Documentados, no sujeta a la modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas y sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido. -----

Asimismo, a los efectos establecidos en el artículo 25.1 del Real Decreto 828/1995 de 29 de mayo por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, las partes prevén expresamente la posibilidad de constitución de afianzamiento por tercero con posterioridad al otorgamiento de la presente escritura, en orden a garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la misma, asumidas por la PARTE PRESTATARIA. -----

VIGÉSIMOCUARTA.- SOLICITUD.- -----

Se solicita por la ENTIDAD la expedición por el Notario autorizante de copia autorizada electrónica de esta escritura a los efectos de su presentación vía telemática en el Registro de la Propiedad, así como de una copia simple electrónica para que proceda a su remisión a la Administración Tributaria competente a los efectos de informarle del presente otorgamiento. -----

Igualmente solicita la expedición en soporte electrónico de una copia simple para su entrega a la Entidad. -----

Asimismo las partes contratantes solicitan al Sr. Registrador de la Propiedad la expedición de certificación registral de cargas y gravámenes de la finca hipotecada, una vez inscrita la presente escritura, acreditativa de: -----

a).- La libertad de cargas, condiciones y gravámenes de la finca de referencia, excepto de la hipoteca constituida en favor de la Entidad en este instrumento público. -----

b).- La inexistencia de limitaciones de dominio y de condiciones resolutorias, rescisorias o de cualquier índole impuestas sobre la finca, asimismo referidas a la fecha de inscripción de esta escritura. -----

c).- Que de los antecedentes del Registro no aparezca limitada la capacidad civil del propietario de la finca hipotecada en cuanto a la libre disposición de bienes. -----

VIGÉSIMOQUINTA.- PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.-----

El tratamiento de los datos personales facilitados por el/los interviniente/s, personas físicas, se regula en el documento que contiene la información relativa al tratamiento de datos personales suscrito con anterioridad a la firma de este contrato por dicho/s interviniente/s. El/los intervinientes disponen de la información básica relativa al tratamiento de sus datos



personales en el documento entregado antes referido.-----

Sin perjuicio de lo anterior, el/los interviniente/s pueden consultar más información sobre protección de datos personales en el enlace www.unicajabanco.es o en soporte papel, previa solicitud, en cualquier oficina de UNICAJA BANCO.-----

El/los interviniente/s pueden ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación al tratamiento y portabilidad, así como a no ser objeto de decisiones individuales automatizadas, mediante escrito dirigido a la Oficina de Atención al Cliente de UNICAJA BANCO, situada en Avenida de Andalucía, 10-12, Málaga (CP: 29007) o mediante correo electrónico enviado a la dirección atencion.al.cliente@unicaja.es. -----

FINCA HIPOTECADA

URBANA: NÚMERO CINCUENTA Y UNO.-

Vivienda designada como puerta derecha, sito en la planta segunda del edificio en la calle General Sanjurjo, número cuatro de Málaga.-----

Su superficie construida, con parte proporcional de zonas comunes, es de **ciento un metros con nueve decímetros**

cuadrados. Se compone de cocina, baño y varias dependencias.-

Linda, **por su Frente**, por donde tiene su entrada, con rellano y vivienda puerta izquierda; **por la Derecha**, con resto de la parcela a calle General Sanjurjo; **por la Izquierda**, con resto de parcela; **y por el Fondo**, con Pasaje de Urgull. -----

CUOTAS: Sobre el portal de **doce enteros ochenta y seis centésimas por ciento;** sobre el bloque de **dos enteros cincuenta y ocho centésimas por ciento;** Y del conjunto urbanístico de **un entero treinta y siete centésimas por ciento.-** -----

INSCRIPCIÓN: Pendiente de Inscripción, el título previo. La anterior se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número **SEIS de los de Málaga,** en el tomo **2.431**, libro **647**, folio **162**, finca número **22134,** inscripción **5ª. Código Registral Único: 29024000750173.** -----

TÍTULO: La ha adquirido por COMPRA, formalizada en escritura por mí autorizada, con fecha de hoy, bajo el número inmediatamente anterior al presente de mi Protocolo.-----

CARGAS: A.- La finca, objeto de esta escritura, se encuentra GRAVADA con las cargas que constan en la **nota simple informativa** remitida por el Registro de la Propiedad correspondiente, el día **veinticuatro de Marzo de dos mil veintidós.-** -----



La hipoteca, anteriormente descrita, ha sido cancelada, económicamente, en el día de hoy, con cargo a parte del precio de la compraventa reseñada en el epígrafe “TÍTULO”, que precede, pendiente de la escritura de cancelación y su inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que yo, el Notario, advierto expresamente.-----

Yo, el Notario advierto, a los comparecientes, del contenido y alcance del artículo 175 del Reglamento Notaria (R.D. 45/2007, de 19 de Enero).-----

B.- Información registral.- Dejo unida a esta matriz, formando parte integrante de la misma, **la nota simple informativa**, que me ha sido remitida por el Registro de la Propiedad correspondiente, y que se da aquí por reproducida, tanto a efectos descriptivos de la finca, como en lo relativo a su titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones referidas a la misma.-----

Yo, el Notario, advierto expresamente a los Sres. comparecientes, de que **en todo caso prevalecerá, la situación registral preexistente a la presentación de la presente escritura** en el Registro de la Propiedad.-----

SITUACIÓN ARRENDATICA: La finca objeto esta escritura se encuentra libre de arrendatarios, ocupantes y cualquier otra posesión ajena, según manifiesta la parte hipotecante.- -----

REFERENCIA Y CERTIFICACIÓN CATASTRAL Y PROCEDIMIENTO DE SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS: Según manifiestan los señores comparecientes, en el concepto en el que intervienen, la referencia catastral es la **1852404UF7615S0003TE**, la cual consta en el **certificado catastral telemático, descriptivo y gráfico, el cual ha sido obtenido por mí a petición de las partes aquí comparecientes, que dejo incorporado a esta matriz.-** -----

Yo, el Notario, **doy fe** de que, para dar cumplimiento a su obligación de aportar la referencia catastral y a solicitud de los comparecientes, he obtenido directamente, a los efectos del presente otorgamiento, y traslado a soporte papel que es reproducción exacta, dicha certificación por los procedimientos telemáticos seguros habilitados de la Oficina Virtual del Catastro, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo tres y Título V del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y normas concordantes, reformado por la Ley 13/2015, de 24 de Junio. -----



Los otorgantes, a mi requerimiento, manifiestan que la descripción contenida en la certificación catastral incorporada esencialmente se corresponde con la realidad física de la finca, ya que las pequeñas diferencias existentes entre dicha certificación y la realidad física y registral, son insignificantes y las mismas están dentro de los márgenes contemplados en la actual legislación. -----

ASIENTO DE PRESENTACIÓN EN EL LIBRO
DIARIO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-----

De conformidad con el artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y el artículo 249 del Reglamento Notarial, en este mismo acto, las partes contratantes solicitan expresamente del Sr. Notario autorizante de la presente escritura pública, la comunicación **vía telemática** de este otorgamiento al correspondiente Registro de la Propiedad. -----

Sin perjuicio del carácter de presentante del Sr. Notario y de la obligación del Sr. Registrador de la Propiedad de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la mencionada Ley 24/2001, conforme con los citados artículos y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del

Notariado de 4 de junio de 2007, los otorgantes proceden a:----

a).- **Designar** como presentante de esta escritura a la gestoría **“ANDALUZA DE TRAMITACIONES Y GESTIONES, S.A.”**, con C.I.F. **A-29600178**; a efectos de notificar la posible calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo, se solicita se efectué por vía telemática a la siguiente dirección de correo electrónico **atgtramitlm@grupounicaja.es**; todo ello de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.-----

b).- Y **conferir mandato**, y, en cuanto fuere preciso, poder expreso, a **“ANDALUZA DE TRAMITACIONES Y GESTIONES, S.A.”**, para que, ateniéndose al contenido de esta cláusula, efectúe cuantos trámites fueren necesarios hasta obtener la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad, y en especial, para la presentación de la misma tanto física como por vía telemática.-----

Por su parte, **UNICAJA BANCO** confiere mandato y, en cuanto fuere preciso, poder expreso, a **“ANDALUZA DE TRAMITACIONES Y GESTIONES, S.A.”**, para que realice cuantos trámites fueren precisos con relación a esta escritura y a los documentos complementarios que la misma tuviera, al objeto de llevar a cabo las liquidaciones de impuestos que se generen por el otorgamiento de esta escritura o por cuanto se conviene en la misma, en las que dicha Entidad sea sujeto



pasivo, y, en particular, por la constitución del préstamo y de la hipoteca a que aquella se refiere, así como para que acredite ante el Registro de la Propiedad el pago del referido Impuesto, de forma presencial o telemática; todo ello sin que confiera al presentador la condición de representante para intervenir en otros actos o para recibir todo tipo de comunicaciones de la Administración Tributaria en nombre del obligado tributario o interesado, aun cuando éstas fueran consecuencia del documento presentado.-----

ANEXO BONIFICACIÓN DE INTERESES

A).- CUADRO BONIFICACIONES:-----

Como reconocimiento a la fidelidad de la PARTE PRESTATARIA con UNICAJA BANCO, la Entidad aplicará una serie de bonificaciones adicionales al tipo de interés nominal aplicable, que se verificarán por primera vez, una vez transcurrido el periodo inicial de SEIS MESES indicado en la cláusula 'INTERESES ORDINARIOS' y posteriormente se revisarán con periodicidad anual, al inicio de cada periodo, por la contratación (y mantenimiento) con dicha Entidad -o con su intermediación- de los productos y servicios que se relacionan a

continuación, con los límites y en los términos que se regulan en este anexo: -----

- Por la contratación conjunta -y mantenimiento- de todos los siguientes productos y servicios (en adelante, el 'BLOQUE BÁSICO'): -----

Domiciliación en cuenta abierta en UNICAJA BANCO de: **Nómina, o Pensión, o Prestación económica de la Seguridad Social** (de devengo periódico), por importe igual o superior a 600,00.- euros netos mensuales; **o ingresos recurrentes** ⁽ⁱ⁾; y además, -----

Domiciliación en cuenta abierta en UNICAJA BANCO y pago de, al menos, **tres recibos básicos** de la vivienda hipotecada (luz, agua, gas, teléfono, IBI, o comunidad), y -----

Consumo en Tarjeta de Crédito o Débito, Maestro, Mastercard (no prepago), Visa, Univerde o Unidúo, por importe mínimo de MIL DOSCIENTOS EUROS (1.200,00.- euros), en los SEIS MESES anteriores a la primera revisión de las bonificaciones a aplicar al tipo de interés y, a partir de esa primera revisión de las bonificaciones, en los DOCE MESES inmediatamente anteriores a cada fecha de revisión de dichas bonificaciones. El citado consumo debe corresponder a las siguientes operaciones: compras menos devoluciones, recargas de móviles, operaciones a crédito de retirada de efectivo, pago de impuestos y traspasos; quedan excluidas las operaciones VIA



T. -----

(i) Se entiende por ingresos recurrentes aquéllos realizados en cuenta abierta en UNICAJA BANCO de la que alguno de los prestatarios sea primer titular, por importe igual o superior a 7.200,00.- euros netos en los SEIS MESES anteriores a la fecha de la primera revisión de las bonificaciones a aplicar al tipo de interés y, a partir de esa primera revisión de las bonificaciones, en los DOCE MESES inmediatamente anteriores a cada fecha de revisión de dichas bonificaciones, con al menos un ingreso mensual en seis de esos doce meses, a través de operaciones de ingresos, transferencias de otras entidades y/o abono de cheques en cuenta. Se tendrán también en cuenta los ingresos derivados de la actividad empresarial (sólo abonos de operaciones por terminal punto de venta (TPV), abono de remesas de recibos, y abono de remesas de efectos). -----

BONIFICACION APLICABLE POR EL BLOQUE BÁSICO: **0,50 puntos porcentuales.**-----

- Contratación -y mantenimiento- de Seguro de vida riesgo, con una suma asegurada del 100 % del capital pendiente de pago del presente préstamo en cada una de las fechas de revisión de

las bonificaciones a aplicar al tipo de interés. -----

BONIFICACIÓN APLICABLE: **0,20 puntos porcentuales**;-----

En el caso de que dicho seguro de vida riesgo, con los requisitos antes indicados, se formalice **con prima única 8 años, la BONIFICACIÓN APLICABLE será de 0,30 puntos porcentuales en lugar de 0,20 puntos porcentuales**;-----

- Contratación -y mantenimiento- de Seguro de vida riesgo, con una suma asegurada del 200 % del capital pendiente de pago del presente préstamo en cada una de las fechas de revisión de las bonificaciones a aplicar al tipo de interés. -----

BONIFICACIÓN APLICABLE: **0,40 puntos porcentuales**;-----

En el caso de que dicho seguro de vida riesgo, con los requisitos antes indicados, se formalice **con prima única 8 años, la BONIFICACIÓN APLICABLE será de 0,50 puntos porcentuales en lugar de 0,40 puntos porcentuales**;-----

- Contratación -y mantenimiento- de Seguro Multirriesgo Hogar sobre la vivienda hipotecada. -----

BONIFICACIÓN APLICABLE: **0,20 puntos porcentuales**;-----

- Contratación -y mantenimiento- de Seguro de Incapacidad Laboral Transitoria/ Desempleo. -----

BONIFICACIÓN APLICABLE: **0,15 puntos**



porcentuales;-----

- Contratación -y mantenimiento- de Plan de Pensiones (de forma individual o en su conjunto) (aportación mínima del 1,2 por ciento del principal pendiente de pago del presente préstamo en los SEIS MESES anteriores a la primera revisión de las bonificaciones a aplicar al tipo de interés y, a partir de esa primera revisión de las bonificaciones, aportación mínima anual del 1,2 por ciento del principal pendiente de pago en los DOCE MESES inmediatamente anteriores a cada fecha de revisión de dichas bonificaciones). -----

Estas aportaciones mínimas exigibles no podrán superar el límite máximo legal o los límites máximos legales que se encuentren vigentes a lo largo de cada periodo de revisión de las bonificaciones y que serán aplicables individualmente a cada partícipe.-----

Para que resulte de aplicación la bonificación por la contratación -y mantenimiento- de este producto, la PARTE PRESTATARIA deberá mantener, durante toda la vigencia de este préstamo, la totalidad de los derechos consolidados en el Plan de Pensiones, sin realizar ningún traspaso, total o parcial,

de los derechos consolidados a otro Plan de Pensiones o a un Plan de Previsión Asegurado, no comercializados por UNICAJA BANCO.-----

Tampoco será aplicable la bonificación por la contratación -y mantenimiento- de este producto si un partícipe del Plan de Pensiones entra en suspenso o hace efectivos, total o parcialmente, los derechos consolidados por cualquiera de las contingencias o supuestos excepcionales de liquidez previstos en la normativa aplicable a los planes de pensiones, aunque se haya realizado la aportación mínima anual antes indicada.-----

BONIFICACIÓN APLICABLE: 0,25 puntos porcentuales;-----

- Contratación -y mantenimiento- de Seguro de ahorro Unit Linked o de Seguro de Ahorro Sistemático (PIAS) Unit Linked (de forma individual o en su conjunto) (aportación mínima del 1,2 por ciento del principal pendiente de pago del presente préstamo en los SEIS MESES anteriores a la primera revisión de las bonificaciones a aplicar al tipo de interés, sin que dicha aportación mínima exigible sea superior a 8.000,00.- euros en el caso de que el producto contratado sea un PIAS, y, a partir de esa primera revisión de las bonificaciones, aportación mínima anual del 1,2 por ciento del principal pendiente de pago en los DOCE MESES inmediatamente anteriores a cada fecha de revisión de dichas bonificaciones.. En el caso de que el producto



contratado sea un PIAS dicha aportación mínima anual exigible no podrá ser superior a 8.000,00.- euros anuales). -----

Para que resulte de aplicación la bonificación por la contratación -y mantenimiento- de este producto, la PARTE PRESTATARIA deberá mantener, durante toda la vigencia de este préstamo, la totalidad del saldo aportado, sin realizar rescates ni traspasos, totales o parciales, de dicho saldo a otro seguro de ahorro o a otro PIAS, no comercializados por UNICAJA BANCO. -----

BONIFICACIÓN APLICABLE: **0,25 puntos porcentuales;**-----

- Contratación -y mantenimiento- de Fondos de Inversión (de forma individual o en su conjunto) (suscripción mínima del 1,2 por ciento del principal pendiente de pago del presente préstamo en los SEIS MESES anteriores a la primera revisión de las bonificaciones a aplicar al tipo de interés, y, a partir de esa primera revisión de las bonificaciones, suscripción mínima anual del 1,2 por ciento del principal pendiente de pago en los DOCE MESES inmediatamente anteriores a cada fecha de revisión de dichas bonificaciones). -----

Para que resulte de aplicación la bonificación por la contratación -y mantenimiento- de este producto, la PARTE PRESTATARIA deberá mantener, durante toda la vigencia de este préstamo, la totalidad de las participaciones suscritas y las que vaya suscribiendo, sin realizar reembolsos de participaciones, totales o parciales, excepto si el importe correspondiente a dichos reembolsos totales o parciales se invierten en la suscripción de participaciones de otros Fondos de Inversión comercializados por UNICAJA BANCO.-----

Para que resulte de aplicación la bonificación por la contratación -y mantenimiento- de este producto, la PARTE PRESTATARIA deberá mantener, durante toda la vigencia de este préstamo, la totalidad de las participaciones suscritas y las que vaya suscribiendo, sin realizar reembolsos de participaciones, totales o parciales, excepto si el importe correspondiente a dichos reembolsos totales o parciales se invierten en la suscripción de participaciones de otros Fondos de Inversión comercializados por UNICAJA BANCO.-----

BONIFICACIÓN APLICABLE: **0,25 puntos porcentuales;** -----

- Contratación -y mantenimiento- de Seguro de Accidentes o de Seguro VIDA libre:-----

BONIFICACIÓN APLICABLE: **0,10 puntos porcentuales;** -----



- Contratación -y mantenimiento- de Seguro de Automóvil:-----

BONIFICACIÓN APLICABLE: **0,10 puntos porcentuales**;-----

- Contratación -y mantenimiento- de Seguro de Salud:-----

BONIFICACIÓN APLICABLE: **0,10 puntos porcentuales**;-----

- Contratación -y mantenimiento- de Seguro Agrario:-----

BONIFICACIÓN APLICABLE: **0,10 puntos porcentuales**;-----

- Contratación -y mantenimiento- de Seguro multirriesgo de Comercio:-----

BONIFICACIÓN APLICABLE: **0,10 puntos porcentuales**;-----

- Contratación de Seguro de Responsabilidad Civil:-----

BONIFICACIÓN APLICABLE: **0,10 puntos porcentuales**;-----

B).- RÉGIMEN BONIFICACIONES.-----

Las bonificaciones correspondientes al BLOQUE BÁSICO y al resto de productos o servicios son únicas; es decir, la

contratación de más de un mismo producto o servicio no conllevará bonificación doble o adicional alguna, salvo las excepciones previstas en cada uno de ellos.-----

UNICAJA BANCO aplicará las bonificaciones correspondientes al BLOQUE BÁSICO y al resto de los productos o servicios mientras que en los mismos se encuentren en vigor, SIN QUE EN NINGÚN CASO LAS BONIFICACIONES A APLICAR PUEDAN EXCEDER DE LA 'BONIFICACIÓN MÁXIMA APLICABLE' QUE SERÁ DE UNO (1) PUNTO PORCENTUAL.-----

La contratación o cancelación de cualquier producto o servicio de los indicados en este anexo, o modificación de condiciones establecidas en este contrato para los mismos, implicará que UNICAJA BANCO, una vez transcurrido el plazo inicial de **SEIS MESES** indicado en la cláusula de Intereses Ordinarios y, posteriormente, con periodicidad anual - de conformidad con los períodos que, respectivamente, se establecen para la primera verificación y para las posteriores revisiones en la aplicación de las bonificaciones-, aplique o, en su caso, pueda dejar de aplicar la bonificación asociada al producto o servicio de que se trate, sin perjuicio de las posteriores revisiones que por cambio de circunstancias procedan. -----

No obstante, la cancelación de algún producto o servicio



correspondiente al BLOQUE BÁSICO, o modificación de condiciones establecidas en este contrato para los mismos, implicará la pérdida de la bonificación total de dicho BLOQUE BÁSICO, es decir, **0,50 puntos porcentuales.**-----

Las bonificaciones que resulten aplicables al prestatario se verificarán, por primera vez, una vez transcurrido el plazo inicial de SEIS MESES y posteriormente según lo indicado en la cláusula de 'INTERESES ORDINARIOS', teniendo en cuenta los productos y servicios contratados en ese momento; si a dicha fecha de revisión el préstamo tuviese alguna cuota vencida impagada por más de 90 días naturales (ya sea cuota de intereses, ya sea cuota de amortización -comprensiva de capital e intereses-) no se aplicarán bonificaciones durante ese periodo de interés completo.-----

La presente escritura ha quedado redactada según minuta facilitada por la entidad bancaria.-----

**CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE TRASPAREN-
ENCIA MATERIAL EN LA COMERCIALIZACIÓN DE
PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS.-** Yo, el Notario, hago constar que por medio de acta autorizada por mí, con fecha

diecisiete de Marzo de dos mil veintidós, con el número **945**
de mi Protocolo, la PARTE PRESTATARIA ha recibido en
plazo la documentación y el asesoramiento prescrito en los
artículos 14 y 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora
de los contratos de crédito inmobiliario, a los efectos de dar por
cumplido con el principio de transparencia en la concesión de
préstamos inmobiliarios, en su vertiente material. -----

== OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN ==

Hago las reservas y advertencias legales y, especialmente,
las siguientes:-----

Fiscales: La obligación de presentar este documento en el
plazo de treinta días hábiles a liquidación del Impuesto
correspondiente y la afección legal de los bienes al pago de
dicho Impuesto; y, en general, de las obligaciones tributarias y
fiscales de toda índole que les incumben, así como las
repercusiones en caso de incumplimiento.- -----

Protección de datos: Yo, el Notario, informo a los
comparecientes, del contenido de la Ley Orgánica 3/2018, de 5
de Diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de
los derechos digitales. Pueden ejercitar sus derechos de acceso,
rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al
tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en
Alameda Principal, número 45, 2º en Málaga. Asimismo, tiene
el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de



control.------

A tal fin, yo, el Notario, doy fe de que el presente documento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes.- -----

Hecha la oportuna advertencia a las personas comparecientes del derecho que les asiste a leer por sí el presente documento público, conforme a lo dispuesto en el artículo 193 del Reglamento Notarial, les permito su lectura, y después de manifestar haberla verificado, lo leo yo, el Notario, en alta voz en su presencia.- -----

Expresada su conformidad con su contenido, lo ratifican íntegramente los comparecientes, prestan su libre consentimiento y lo firman conmigo, el Notario, que, en cuanto sea pertinente, **doy fe** de todo lo contenido en el presente instrumento público, que queda extendido en treinta y dos folios de papel timbrado de uso exclusivo notarial, de la misma serie y numerados en orden correlativo decreciente desde el presente, el cual contiene las firmas.- Están las firmas de los comparecientes. Firmado. FRANCISCO JAVIER LÓPEZ GARCÍA. Signado, rubricado y sellado.- -----

DOCUMENTOS UNIDOS: -----

ES COPIA SIMPLE ELECTRONICA



CERTIFICADO DE TASACIÓN

A petición de **MANUEL YAÑEZ TOUS** se emite el presente certificado de tasación para la finalidad de **GARANTÍA HIPOTECARIA** de crédito o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

La finalidad de la presente tasación está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO 805/2003.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003.

El uso del presente certificado queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

En los anexos adjuntos al informe de Tasación, se detallan las definiciones y alcance de nuestro trabajo.

Tipo de Inmueble tasado **VIVIENDA EN EDIFICIO, DE PRIMERA RESIDENCIA**

Estado de ocupación **DESOCUPADO**

Localización **CALLE ESCRITOR ENRIQUE LLOVET Nº4, Nº PLANTA 2, PUERTA DCHA., DISTRITO , MALAGA (29007-MALAGA)**

Registro de la propiedad **MALAGA 6**

Correspondencia real-registral

Identificación	Bloq	Esc	NºPlta	Nom Plta	Puerta	Finca reg	Inscr.	Libro	Tomo	Folio	CRU / IDUFIR	% Finca valorada
Vivienda	-	-	2	-	DCHA.	22134	4ª	647	2431	162	29024000750173	100,00

Anexos: -

Titularidad registral

Finca reg. / IDUFIR	Titular	NIF/CIF	Participación	% partic.
22134	ENRIQUE CALVETE GARCIA	28452813L	-	100,00%

Correspondencia real-catastral

Identificación	Bloq	Esc	NºPlta	Nom Plta	Puerta	Referencia Catastral
Vivienda	-	-	2	-	DCHA.	1852404UF7613S0003TE

Anexos: -

VALOR DE TASACIÓN - HIPOTECARIO del inmueble al 02/03/2022 es: 145.687,55 €

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN CON VISITA INTERIOR

El inmueble se ha visitado interiormente.

MÉTODOS UTILIZADOS VALORES AL 02/03/2022:

Elemento valorado	Viv
Superficie (m²)	87,26
Finca reg. / IDUFIR	22134
Valor del suelo (€)	75.218,12
Valor terreno ajustado (3)	-
Coste reemplazamiento actual (€)	119.472,90
Valor por comparación ajustado(€)	145.687,55
Valor por comparación ajustado(€/m²)	1.669,58
VAL.TASAC-HIPOTECARIO (€)	145.687,55
Coste reemplazamiento bruto (€)	146.596,80
V.mínimo seguro daños(€) (1)	71.378,68
V.mínimo seguro daños(€) (2)	70.469,43

NOTA: (1) Valor para el seguro contra daños calculado según ECO 805/2003 (Vaseguro = VRenBruto - Vaseguro); (2) Valor para el seguro contra daños calculado según RD 716/2009 (Vaseguro = Vtas - Vaseguro); (3) Valor terreno ajustado según CIRBE 1/2013.

ADVERTENCIAS:

Código ST: A1.50

Código Estándar AEV: [DIF1] [A1]

La descripción registral aportada se corresponde aparentemente con el inmueble valorado, aunque hay algunas discrepancias que no inducen a dudas sobre su identificación, ni influyen previsiblemente sobre su valor. La identificación se ha realizado sobre la base de otras comprobaciones adicionales. Se advierte que esta identificación no sustituye a la coordinación registral establecida en los Arts.9 y 10 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de Junio.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Código ST: AC.04

Código Estándar AEV:[DIF1][A1]

Existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción catastral. Estas discrepancias no inducen a dudar sobre su identificación o características y previsiblemente no influirán sobre los valores calculados

OBSERVACIONES:

Código ST: OV.06

La legislación reguladora no exige Cédula de Habitabilidad.

Código ST: OR.08

Se ha dispuesto de la documentación registral correspondiente a las obras terminadas

Código ST: OU.04

La comprobación de la situación urbanística del inmueble se ha realizado sobre la información que ha sido facilitada por consulta telemática del planeamiento municipal (registro electrónico) el día 02/03/22.

Código ST: OU.05

Para la elaboración de este informe no se ha dispuesto de la licencia de primera ocupación, declaración responsable o comunicación previa que acredite el cumplimiento de los requisitos impuestos por la legislación aplicable para la entrega de la obra en su caso, para su destino al uso previsto y de eficiencia energética.

Código ST: OV.M06

La superficie valorada se corresponde con la construida con p.p. de zonas comunes, partiendo de la útil conocida y aplicando un porcentaje acorde a la tipología de inmueble y edificio en el que se ubica, de ahí la diferencia con la superficie computada.

Código ST: OLM08

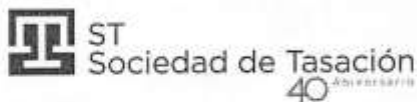
La dirección que figura en el Registro de la Propiedad y la dirección postal no coinciden, siendo la dirección actual del inmueble la que figura en la tasación.

Código ST: OV.03

El Valor mínimo del Seguro de daños (1) que figura en las tablas de nuestros informes y certificados de tasación se ha calculado según los criterios establecidos en la ECO 805/2003, la suma asegurada no será inferior a la cantidad resultante de restar del valor de reemplazamiento bruto del inmueble objeto de valoración, el valor del terreno en que se encuentra. El Valor mínimo del Seguro de daños (2) que figura en las tablas de nuestros informes y certificados de tasación se ha calculado según los criterios establecidos por el RD 716/2009, la suma asegurada debería coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el valor del suelo.

Código ST: OO.02

Se ha comprobado el estado de ocupación del inmueble basándose en la información que ha sido facilitada por el propietario del inmueble el día 02/03/22.



Nº Informe ST 8026116K22
Refer. Entidad -
Entidad P.FISICAS CENTRAL Nº Ofic 0001

CERTIFICADO DE TASACIÓN

CLÁUSULAS

Documento Electrónico/Verificación

El presente Certificado de Tasación es un documento originado electrónicamente, que se encuentra firmado mediante firma electrónica reconocida, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. El contenido, autenticidad y validez del Certificado de Tasación puede comprobarse, mediante conexión con la página www.st-tasacion.es, de Sociedad de tasación S.A., utilizando para ello el número de informe de ST y el código verificador que figura en la zona de firmas del documento. La copia completa de los mismos, obra en nuestros archivos, en forma electrónica, de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Solicitud de Aclaraciones o Revisiones

Si el encargo de valoración hubiese sido solicitado por mediación de un tercero, este último deberá acreditar su condición de mandatario para efectuar, en su nombre, cualquier consulta o reclamación, y para la recepción de toda información que solicite al Grupo ST.

En el caso de que el mandatario sea una Entidad Financiera se entenderá que ésta dispone de la autorización del cliente, tanto para solicitar al Grupo ST cualquier aclaración o revisión de la valoración como para recibir del Grupo ST la correspondiente respuesta. Se entenderá también que la Entidad Financiera informará puntual y suficientemente de ello a su cliente.

Confidencialidad y protección de datos de carácter personal

De conformidad con el Reglamento 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y legislación concordante, el Grupo Sociedad de Tasación (<https://www.grupo-st.es/es/organizacion-interna.php> en adelante, Grupo ST), actúa como responsable del tratamiento de los datos de carácter personal (identificativos y de circunstancias sociales), necesarios para la realización del presente certificado, y obtenidos del informe de tasación del que este certificado trae causa.

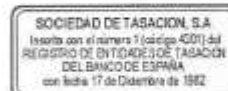
El Grupo ST informa de que los datos de carácter personal recogidos en este documento figuran en ficheros titularidad del Grupo, con el fin exclusivo de soportar el contenido del presente certificado y del informe de tasación contratado. En todo caso, el titular de los datos puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión, limitación del tratamiento y portabilidad, mediante escrito dirigido a Grupo Sociedad de Tasación y enviado a C/ Príncipe de Vergara nº 43, planta 7ª, CP 28001 de Madrid, o enviando un email a dpd@st-tasacion.es.

Igualmente, el titular de los datos personales recogidos en el mismo podrá presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos si considerase producida una vulneración de sus datos personales. Los datos personales objeto del presente certificado no serán comunicados a terceros, salvo en los casos previstos legalmente, y serán conservados durante el tiempo preciso para cumplir el encargo contratado y durante los plazos establecidos por la legislación aplicable a las sociedades de tasación, y en tanto no prescriban las eventuales responsabilidades derivadas del encargo profesional.

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.318 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-36.927, inscripción 18ª - C.I.F. A-28.808145
Inscrita con el nº 1 (Cod. 4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Fecha de visita: 02 de marzo de 2022
Arquitecto/a técnico/a que realiza el informe: ALEJANDRO ABALOS BERROCAL
Sociedad de Tasación S.A., p.p: PATRICIA DOMINGO LINDE

Fecha de emisión: 03 de marzo de 2022
Fecha límite de validez: 03 de septiembre de 2022



(C.v.f.: 217767649)



ADVERTENCIA: Conforme al art. 222 de la Ley Hipotecaria, la nota simple informativa tiene VALOR PURAMENTE INFORMATIVO Y NO DA FE DEL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS. Conforme al art. 225 de la Ley Hipotecaria: "La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro." Asimismo, preceptos acordes con los arts. 317 y 319 de la L.E.C.
En consecuencia, la PRESENTE NOTA SIMPLE SE EXPIDE, EXCLUSIVAMENTE PARA EL SOLICITANTE Y NO PARA TERCEROS, SIN LAS FORMALIDADES PROPIAS DE LA CERTIFICACIÓN.

- NOTA SIMPLE INFORMATIVA -

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA NÚMERO SEIS

CALLE CERROJO, 17, 4 PLANTA C.P.29007 - Málaga

Teléfono:952282112 Fax:952613087

N/F: 886

Petición número 86 del notario de MÁLAGA
D./Dña. FRANCISCO JAVIER LÓPEZ GARCÍA

DESCRIPCION DE LA FINCA DE MÁLAGA 6 N°: 22134

C.R.U.:29024000750173

URBANA: FINCA NUMERO CINCUENTA Y UNO. Vivienda designada como puerta derecha, sito en la planta segunda del edificio de la calle General Sanjurjo número cuatro, de Málaga. Su superficie construida con parte proporcional de zonas comunes es CIENTO UN METROS CON NUEVE DECIMETROS CUADRADOS. Se compone de cocina, baño y varias dependencias. Linda; por su frente por donde tiene su entrada, conrellano y vivienda puerta izquierda; por la derecha, con resto de parcela a calle General Sanjurjo; por la izquierda, con resto de parcela; y por el fondo, con Pasaje de Urgull. CUOTAS: SOBRE EL PORTAL DE DOCE ENTEROS OCHENTA Y SEIS CENTESIMAS POR CIENTO, SOBRE EL BLOQUE DE DOS ENTEROS CINCUENTA Y OCHO CENTESIMAS POR CIENTO, Y DEL CONJUNTO URBANISTICO DE UN ENTERO TREINTA Y SIETE CENTESIMAS POR CIENTO Referencia Catastral : 1852404UF7615S0003TE Estado de Coordinación con Catastro: No coordinado con catastro

TITULARES

N.I.F.

CALVETE RODRIGUEZ, ENRIQUE

28.755.981-R

1/2 del pleno dominio por título de HERENCIA con carácter privativo, según la inscripción 5ª al folio 162, tomo 2431, libro 647.

CALVETE RODRIGUEZ, BEATRIZ

28.755.980-T

1/2 del pleno dominio por título de HERENCIA con carácter privativo, según la inscripción 5ª al folio 162, tomo 2431, libro 647.

CARGAS

- La vivienda de este número no podrá ser objeto de enajenación hasta tanto no hayan transcurridos tres años desde la fecha once de noviembre de dos mil dos, salvo fallecimiento del adquirente, según así consta en la inscripción 2ª de este número.

- Una HIPOTECA constituida a favor de BANKINTER S.A. para responder de: CINCUENTA Y SIETE MIL EUROS de principal del préstamo; de sus intereses remuneratorios calculados por un plazo de tres años al tipo de referencia establecido en la Cláusula Tercera apartado A) de las Financieras, hasta un límite de tres mil ochocientos sesenta y cuatro euros con sesenta céntimos; de sus intereses moratorios calculados por el plazo de dos años al tipo del diferencial de sobregiro de la Cláusula Sexta de las Financieras, hasta un límite de diez mil ochocientos treinta euros; y de la cantidad de once mil setecientos diecinueve euros con setenta y cuatro céntimos que se fijan para costas y gastos; siendo su fecha de vencimiento el día 04 de noviembre de 2025, por un plazo de 22 años.- Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Málaga Don FEDERICO PÉREZ-PADILLA GARCÍA, el día cuatro de noviembre del año dos mil tres. - Según la inscripción 3ª, en el folio 160, del Libro 647, Tomo 2431, de fecha veintidós de enero del año dos mil cuatro. Con la facultad de declarar vencida anticipadamente la hipoteca, caso de impago de cualquiera de los plazos de capital o intereses.

- Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, desde el día treinta y uno de enero del año dos mil diecinueve, al pago de las liquidaciones que procedan por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en autoliquidación se declaró EXENTO. Dicha nota resulta de la inscripción 4ª, al folio 162, tomo 2431, libro 647.



24/03 2022 10:44 FAX 952613087

REGISTRO 8 DE MÁLAGA

0002/0003

- POR DOS VECES Esta finca queda afecta durante CINCO AÑOS, desde el día diez de marzo del año dos mil veintidós, al pago de las liquidaciones que procedan por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, que motivó el acto de la adjunta inscripción.- En autoliquidación se declaró EXENTO. Dicha nota resulta de la inscripción 5ª, al folio 162, tomo 2431, libro 647.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

Peticiones de información recibidas en los 10 días naturales anteriores.

No hay peticiones de Notas Fax pendientes sobre esta finca.

AVISO: No existiendo presentado en el Libro Diario, antes de su apertura del día de hoy, ningún otro documento pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca, se extiende la presente NOTA SIMPLE CONTINUADA, veinticuatro de marzo del año dos mil veintidós.

ADVERTENCIAS:

A) Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

B) Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-A) del Reglamento Hipotecario.

C) A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

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

2) Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1996, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. -

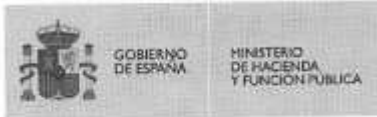
3) El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se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

4) 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. -

5) De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia. -

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de

Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpma.es.



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1852404UF7615S0003TE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL GENERAL SANJURJO 4 Es:1 Pl:02 Pl:D 29007 MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 106 m²

Año construcción: 1950

Valor catastral [2022]: 47.264,42 €
Valor catastral suelo: 33.681,09 €
Valor catastral construcción: 13.583,33 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
CALVETE RODRIGUEZ ENRIQUE	28755981R	50,00% de propiedad	CL TARTESSOS 6 Es:1 Pl:03 Pl:D 41008 SEVILLA (SEVILLA)
CALVETE RODRIGUEZ BEATRIZ	28755980T	50,00% de propiedad	CL VICENTE ALANIS 62 Es:1 Pl:05 Pl:C 41008 SEVILLA (SEVILLA)

Construcción

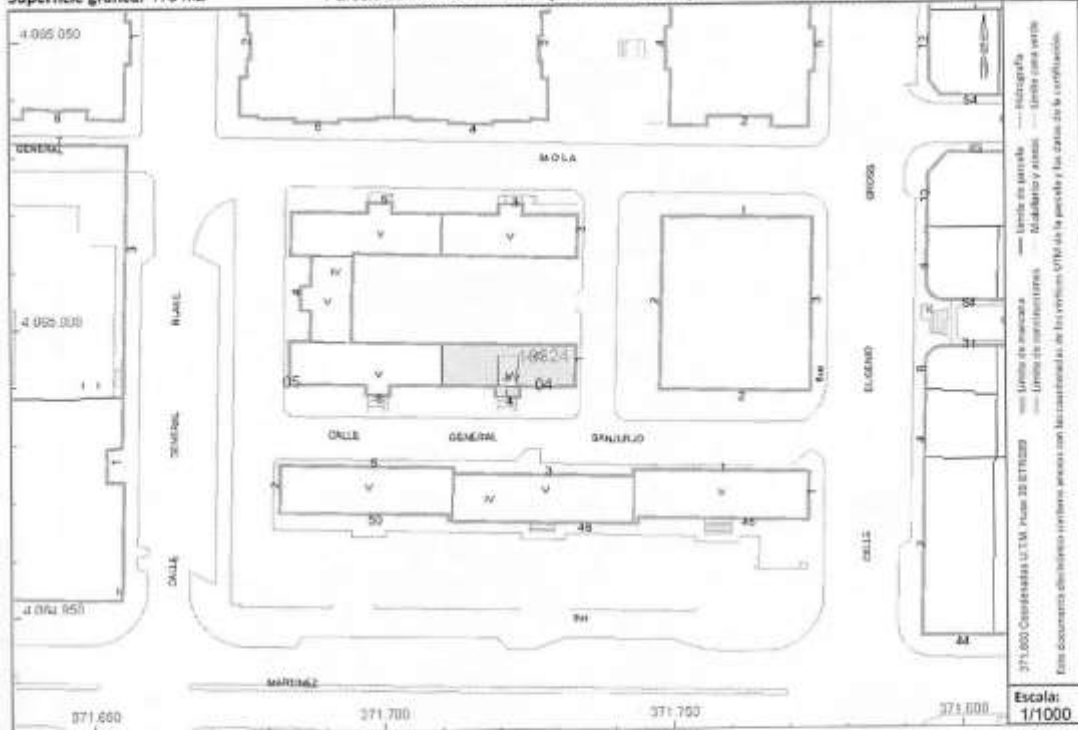
Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/02/D	VIVIENDA	84		ELEMENTOS COMUNES	22

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 175 m²

Parcela con varios inmuebles [división horizontal]

Coefficiente de participación: 12,8600 %



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 18 DE MÁLAGA (Málaga)

Finalidad: Documentos Notariales

Fecha de emisión: 25/03/2022

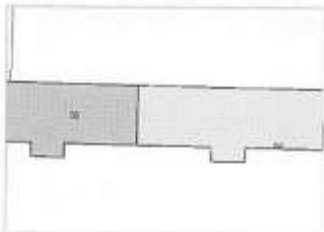
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: CHS3ZJZBPZNF1BHB (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 25/03/2022



CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1852404UF7615S0003TE

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 1852405UF7615S—
Localización: CL GENERAL SANJURJO 8
MALAGA (MÁLAGA)

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: CHSZZJBPN19H8 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 25/03/2022





ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA

(Con valor meramente informativo)

ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA