

COET, S. L.  
AV. DIAGONAL, 381, 1-2  
08008 BARCELONA  
TEL 934 156 477  
FAX 934 157155

4718/04

31/07/34

0072/722 / 0072601 / 08

Año 2004

Nº. 915

E S C R I T U R A

D E

PRESTAMO HIPOTECARIO

Otorgada por:

"BANCO PASTOR, S.A."

a favor de:

Don VASILE ROBERT GROZAVU

Ret.....	de.....	05 AGO. 2004	de.....
Dev.....	de.....		de.....

PRESENTADO POR TELEFAX 5.39 /  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS Nº 2  
Presentado a las 12.46 horas  
del día 26 - julio - 2004  
Asiento 1874 Diario 38



Generalitat de Catalunya  
Departament d'Economia  
i Finances  
Direcció General de Tributs  
Delegació de Tributs de  
Barcelona



547.533 / 2004

1

27-08-2004 12:45

ALONSO REDONDO EUSEBIO

915 26-07-2004

Reus, a 26 de Julio de 20<sup>0</sup>4.



EUSEBIO ALONSO REDONDO  
NOTARIO

Sant Joan, 34, 2º, 7ª  
Tel. 977 33 20 40 - Fax 977 32 81 00  
43201 REUS

1874





04/2004



504862390

**EUSEBIO ALONSO REDONDO**  
**NOTARIO**

 San Juan, 34, 2º - 7ª  
 Tel. 977 332 040 Fax. 977 328 100  
 43201 REUS (TARRAGONA)

NUMERO NOVECIENTOS QUINCE \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**PRESTAMO HIPOTECARIO** \_\_\_\_\_

En REUS, mi residencia, a veintiséis de Julio de  
 dos mil cuatro. \_\_\_\_\_

Ante mí, **EUSEBIO ALONSO REDONDO**, Notario del  
 Ilustre Colegio de Cataluña, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**COMPARECEN:** \_\_\_\_\_

De una parte, por la Entidad acreedora: \_\_\_\_\_

Don **JOSÉ-MARIA VIÑES JUNCOSA** y Doña **MARIA**  
**LOURDES BERBEL GARCIA**, mayores de edad, con domici-  
 lio profesional en Avinguda Prat de la Riba, nº 37,  
 con DNI números 39.827.634-Y y 39.884.287-X,  
 respectivamente. \_\_\_\_\_

Y de otra, como deudor: Don **VASILE ROBERT GROZA-**  
**VU**, de nacionalidad rumana, nacido el día 27 de Di-  
 ciembre de 1969, soltero, vecino de Reus (Tarrago-  
 na), domiciliado en Calle dels Recs, nº 28-32, 1ºD,  
 con Permiso de Residencia y Trabajo número  
 E04380784, NIE X-4670766-H, y con Pasaporte nº



05171457, expedido el día 10 de Septiembre de 1999 y con validez hasta el día 10 de Septiembre de 2004. —

**INTERVIENEN:** \_\_\_\_\_

A) Los dos primeros, como apoderados **mancomunados**, en nombre y representación de la Entidad "**BANCO PASTOR, S.A.**" constituida por escritura de fecha 1 de Enero de 1925, ante el Notario que fue de La Coruña, D. Antonio Viñes Gilmet, causando inscripción en el Registro Mercantil de La Coruña, hoja 33, folio 188 vuelto, libro 59, tomo 172. Esta sociedad está domiciliada en La Coruña (Cantón Pequeño, 1) y su objeto social resulta del artículo 4º de sus Estatutos Sociales, que dice: "Artículo 4º.— Se dedicará por cuenta propia o de terceros a toda clase de operaciones bancarias u otras, sin limitación alguna, que sean lícitas y acordadas por su Consejo de Administración. El Banco es árbitro de admitir o rehusar las operaciones que se le pongan, sin que en ningún caso, esté obligado a dar explicaciones sobre su aceptación o negativa".— Esta Sociedad tiene duración ilimitada, y adaptó sus Estatutos al régimen vigente mediante escritura de refundición de Estatutos y adaptación de los mismos,





04/2004



504862391

en escritura autorizada por el Notario de La Coruña, D. Francisco Manuel Ordoñez Arman, el día 26 de Julio de 1990, con el número 1.808 de protocolo, resultando inscrita en el Registro Mercantil de La Coruña, al tomo 783, folio 1, hoja C-519, inscripción 1ª. NIF A-15000128. \_\_\_\_\_

Sus representaciones y facultades resultan de las escrituras de poder otorgadas en La Coruña, a saber: \_\_\_\_\_

A favor del Sr. Viñes, autorizada ante el Notario Don Francisco Manuel Ordoñez Arman, el día 3 de Diciembre de 1991, con el número 2.675 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de La Coruña al tomo 783 del Archivo, Sección General de Sociedades, al folio 54vº, hoja C-519, inscripción 49ª. \_\_\_\_\_

Y a favor de la Sra. Berbel, ante el nombrado Notario Sr. Ordoñez, el día 24 de Octubre de 2003, con el número 2473 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, al tomo 2.068 del Ar-



chivo, Sección General de Sociedades, folio 176 vº,  
hoja C-519-duplicado, inscripción 649ª. \_\_\_\_\_

Copias autorizadas e inscritas tengo a la vista  
y de las que resultan estar facultados para  
formalizar préstamos con garantía hipotecaria y  
todos los pactos complementarios incluidos en esta  
escritura. \_\_\_\_\_

Afirman que no les han sido suspendidas, limi-  
tadas ni revocadas las facultades con que actúan,  
así como que no ha variado la capacidad jurídica de  
la Entidad que representan. \_\_\_\_\_

B) Y Don Vasile Robert Grozavu en nombre e inte-  
rés propio. \_\_\_\_\_

Les identifico por sus reseñados Documentos de  
identidad, que exhiben. Tienen, a mi juicio, según  
intervienen, capacidad legal para este acto, y \_\_\_\_\_

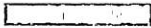
\_\_\_\_\_ **EXPONEN:** \_\_\_\_\_

I.- Don **VASILE ROBERT GROZAVU**, es dueño del  
pleno dominio, por el título que se dirá, de la si-  
guiente finca: \_\_\_\_\_

NUMERO NUEVE.- Cuarto piso, primera puerta,  
vivienda tipo B, que forma parte del edificio sito  
en Reus, Calle General Moragues, antes Doctor



04/2004



504862392

Robert, número ciento uno y ciento tres, tiene dicha vivienda una superficie construida de noventa y ocho metros, ochenta y dos decímetros cuadrados. Se compone de una vivienda con hall, comedor-estar, cocina, cuatro dormitorios, cuarto de baño y galería. Linda: al frente, por donde tiene su entrada, con terrenos de la misma propiedad con fachada a la calle de su situación y vivienda cuarto piso primera puerta de la casa número cuatro de la calle Robert d'Aguiló; derecha, entrando con terrenos de la misma propiedad; izquierda, entrando con escalera y vivienda cuarto piso segunda puerta; al fondo, con vivienda cuarto piso primera puerta de la casa número seis de la calle Robert d'Aguiló y terrenos de la misma propiedad; por abajo, con vivienda tercer piso primera puerta; y por arriba, con vivienda quinto piso primera puerta. \_\_\_\_\_

**CUOTA:** 10,88%. \_\_\_\_\_

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS NUMERO DOS:**



Inscrita al tomo 342, libro 8, folio 47, **finca 475.**—

**REFERENCIA CATASTRAL:** 1185302CF4518E0008ER. —

Los compareciente me exhiben el certificado del IBI, fotocopia del cual, obtenida en mi estudio, uno a esta matriz. —

**TITULO:** Les pertenece por compra a los esposos Don Jose Caudevilla Hernando y Doña Pilar Vives Buscall, según escritura de compraventa otorgada en el día de hoy, ante mi Notario de Reus, y con el número anterior de protocolo. —

**CARGAS:** Conforme al artículo 175 del Reglamento Notarial, yo, Notario, he obtenido información del Registro de la Propiedad sobre la descripción de la finca, su titular y las cargas, gravámenes o limitaciones vigentes, mediante "telefax" de nota simple informativa que, leída por mí a los comparecientes, dejo unida a esta matriz para testimoniar en sus copias. —

Asimismo manifiestan, que el inmueble objeto de esta escritura no constituye vivienda común a los efectos establecidos en los artículos 11 y 28 de la Ley 10/98 de 15 de Julio de la Generalitat de Catalunya, de uniones estables de pareja. —



04/2004



504862393

II.- Y dicho cuanto antecede, las partes otorgan el presente documento con arreglo a las siguientes:—

\_\_\_\_\_ CLAUSULAS: \_\_\_\_\_

1. FINANCIERAS. \_\_\_\_\_

PRIMERA.- CAPITAL DEL PRESTAMO. \_\_\_\_\_

a). Don **VASILE ROBERT GROZAVU** (en adelante PRESTATARIO o HIPOTECANTE) confiesa haber recibido de BANCO PASTOR, S.A. (en adelante BANCO), en concepto de préstamo, la cantidad de **CIENTO DOCE MIL EUROS (112.000 Euros)**, la cual se obliga a devolver, con arreglo a las condiciones que más adelante se pactan. \_\_\_\_\_

b) Dicho importe ha sido entregado al PRESTATARIO mediante abono en la cuenta n° **202284**, abierta a su favor en el BANCO en la sucursal de REUS. \_\_\_\_\_

SEGUNDA.- AMORTIZACION. \_\_\_\_\_

1. El pago de la primera cuota tendrá lugar el día **31 de Agosto de 2004**, y las demás sucesivamente por **MESES** naturales vencidos, pagaderas el último





día del MES natural. El pago de la última cuota tendrá lugar el día **31 de Julio de 2034.** —————

2. La amortización del presente préstamo se realizará en **360** cuotas MENSUALES de **QUINIENTOS DIECIOCHO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (518,69 Euros)**, cada una de ellas, comprensivas de capital e intereses. —————

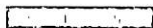
Las cuotas mencionadas se han calculado sobre el tipo del primer período de interés, y podrán verse modificadas tanto por las amortizaciones anticipadas parciales, según se establece en esta cláusula, como por efecto de lo establecido en el epígrafe relativo a la determinación del tipo de interés aplicable. —————

3. No obstante lo anterior, en cualquier momento, los PRESTATARIOS podrá efectuar amortizaciones anticipadas, totales o parciales; si fuesen parciales, deberán efectuarse por un importe mínimo de una cuota, que producirán, a elección de los PRESTATARIOS, el efecto de reducir proporcionalmente todas las amortizaciones pendientes, recalculándose como consecuencia de lo anterior la nueva cuota a pagar (incluida la de ese período de liquidación),





04/2004



504862394

o bien reducir el plazo total de amortización, manteniéndose sin variación la cuota fijada en la presente cláusula. \_\_\_\_\_

Si no se optase expresamente en el momento del pago anticipado, éste se aplicará a reducir la cuota de amortización. \_\_\_\_\_

La amortización anticipada, parcial o total, producirá un devengo de intereses al tipo vigente en ese momento, calculada sobre el capital anticipado, desde la fecha de la última liquidación practicada hasta la fecha de la amortización anticipada en la que se liquidará y deberá ser pagada por los PRESTATARIOS. \_\_\_\_\_

La amortización anticipada parcial del préstamo devengará una comisión del **0,000%** sobre el importe a amortizar y a percibir en el momento de la amortización. \_\_\_\_\_

Igualmente la cancelación anticipada total del préstamo devengará una comisión del **1,000%** sobre el



importe a cancelar y a percibir en el momento de la cancelación. \_\_\_\_\_

En el caso de que se produzca la cancelación anticipada total del préstamo por haber los PRESTATARIOS tomado dinero a Préstamo de otra Entidad Financiera, subrogando a la misma al amparo de la Ley sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, se devengará una comisión del **0,500%** sobre el importe a cancelar y a percibir en el momento de la cancelación. \_\_\_\_\_

TERCERA.- INTERESES ORDINARIOS. \_\_\_\_\_

a) El préstamo devengará un tipo de interés variable, a efectos de cuya determinación se divide en 30 períodos de interés. \_\_\_\_\_

b) Durante el primer período de interés el tipo a aplicar será el **3,750** por ciento nominal anual. Dicho período de interés comprenderá desde el día de hoy hasta el día **30 de Septiembre de 2005**, en que tendrá lugar la primera revisión del tipo de interés. A partir de esta fecha las sucesivas revisiones se realizarán con carácter anual, por años vencidos, contados desde esa fecha hasta la finalización de la operación. \_\_\_\_\_



04/2004



504862395

En todo caso, el último período finalizará en la fecha de vencimiento del préstamo. \_\_\_\_\_

**LIQUIDACIONES.** Las liquidaciones se efectuarán por **MESES** naturales vencidos y los PRESTATARIOS quedan obligados a pagar su importe el **último día** del período a que se refiere la liquidación. A estos efectos se considerará cada MES como una DOCEAVIA parte de un año. \_\_\_\_\_

Entre la fecha de formalización y el último día, inclusive, del mismo MES natural, se efectuará una liquidación de ajuste, pagadera el último día del período a que se refiere la liquidación, a cuyo efecto, para el cómputo de los intereses devengados en el período comprendido entre las citadas fechas, se tomará en el denominador, como base, un año de 360 días, calculándose sobre el número exacto de días naturales transcurridos. \_\_\_\_\_

Las fórmulas de cálculo a utilizar en este contrato son: \_\_\_\_\_



**1. CUOTAS COMPRENSIVAS DE CAPITAL E INTERESES.—**

$$P \times i/n (1 + i/n)^m$$

$$\text{Cuota} = \frac{\quad}{\quad}$$

$$(1+i/n)^m - 1$$

**2. PERIODO DE AJUSTE. \_\_\_\_\_**

$$P \times dx \ i$$

$$I = \frac{\quad}{\quad}$$

$$D$$

I = Intereses devengados. \_\_\_\_\_

P = Principal. \_\_\_\_\_

i = Tipo de interés en tanto por uno. \_\_\_\_\_

n = Número de cuotas al año. \_\_\_\_\_

m = Número de reembolsos. \_\_\_\_\_

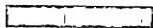
d = Número de días de liquidación. \_\_\_\_\_

D = Días del año comercial. \_\_\_\_\_

El pago de las liquidaciones de intereses, en su caso, así como de las cuotas antes descritas deberán efectuarse por los PRESTATARIOS en las fechas pactadas, en el domicilio del BANCO, Sucursal de REUS, a cuyo fin situarán los fondos necesarios en la cuenta operatoria n° **202284**, que permanecerá irrevocablemente abierta hasta la finalización de la operación. \_\_\_\_\_



04/2004



504862396

TERCERA BIS.- 1. TIPO DE INTERES VARIABLE. Du-

rante el segundo y sucesivos períodos, y de acuerdo con el calendario establecido en los párrafos precedentes, el préstamo devengará por cada uno de los períodos, un tipo de interés variable que se determinará de la siguiente forma: \_\_\_\_\_

El tipo básico de referencia a aplicar será el tipo de interés nominal correspondiente a la Tasa Anual Equivalente (TAE), del tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años que, bajo el epígrafe "**Conjunto de Entidades**", publica en el B.O.E. el Banco de España, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 5/1994 de 22 de Julio, de dicha Entidad. \_\_\_\_\_

El tipo de interés total a aplicar a cada período de interés se determinará mediante la adición de **1,250 puntos** porcentuales al valor que represente el tipo básico de referencia que resulte aplicable a cada período de interés; este diferencial





permanecerá invariable durante el tiempo de vigencia del contrato, salvo que sea de aplicación cuanto se regula seguidamente. \_\_\_\_\_

REDUCCIÓN DEL DIFERENCIAL. \_\_\_\_\_

Dicho diferencial será objeto de bonificaciones, las cuales se aplicarán, en su caso, a partir de la primera fecha de revisión, siempre que, ininterrumpidamente, durante los 12 meses anteriores a cada fecha de revisión del tipo de interés, se cumplan por los PRESTATARIOS las condiciones que se especificarán a continuación. \_\_\_\_\_

a) El diferencial se reducirá en **0,90** puntos porcentuales, si se producen conjuntamente las siguientes circunstancias. \_\_\_\_\_

- Si los PRESTATARIOS mantienen domiciliada en Banco Pastor, S.A. su nómina, pensión o prestación de desempleo, en su caso, o canalizan en cualquiera de las cuentas abiertas en el Banco a su nombre los ingresos procedentes de su actividad comercial, empresarial o profesional. En todo caso, los fondos procedentes de cualquiera de los conceptos señalados anteriormente deberán ser por un importe no inferior a **MIL CUATROCIENTOS TREINTA EUROS (1.430 Eu-**





04/2004



504862397

ros) de media mensual. \_\_\_\_\_

Si durante el período anterior a cada fecha de revisión del tipo de interés la media mensual de los citados fondos fuese inferior al importe señalado, los PRESTATARIOS podrán disfrutar igualmente de la bonificación siempre que justifiquen, a satisfacción del BANCO, dicha reducción de ingresos.—

A los efectos anteriores, cuando los ingresos se lleven a cabo mediante documentos no inmediatamente realizados, solo se computarán los que hayan obtenido buen fin. \_\_\_\_\_

- Domiciliación de dos Recibos de Suministros (luz, agua, gas, teléfono). \_\_\_\_\_

- Titularidad de algún prestatario de una Tarjeta de Débito de Banco Pastor. \_\_\_\_\_

- Titularidad de algún prestatario de un contrato de Banca Electrónica. \_\_\_\_\_

b) Siempre y cuando los PRESTATARIOS sean beneficiarios de la bonificación regulada en el ante-



rior apartado a), podrán obtener bonificaciones adicionales siempre que sean titulares en Banco Pastor y/o formalicen con su mediación dos, tres o cuatro productos y/o servicios de los señalados a continuación: \_\_\_\_\_

- Titularidad de algún PRESTATARIO de una Tarjeta de Crédito. \_\_\_\_\_

- Contrato de Seguro de Vida a nombre de alguno de los PRESTATARIOS con un capital asegurado mínimo de **CINCUENTA MIL EUROS (50.000 Euros)** o en el caso de que el principal del préstamo sea de un importe inferior a dicha cifra, el capital asegurado ha de ser igual al 100% de dicho principal. \_\_\_\_\_

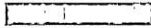
- Contrato de Plan de Pensiones/EPSV y/o Fondo de Inversión a nombre de alguno de los PRESTATARIOS, con una aportación mínima anual, en todo los casos, de **SEISCIENTOS EUROS (600 Euros)**. \_\_\_\_\_

- Contrato de Seguro de Hogar con cobertura de contenido y continente y con un capital asegurado que cubra el valor de tasación a efectos del seguro de la finca hipotecada, propiedad de los PRESTATARIOS. \_\_\_\_\_

Las bonificaciones a aplicar serán las siguientes



04/2004



504862398

tes: \_\_\_\_\_

b.1) en **0,10 puntos** porcentuales, en el caso de dos productos y/o servicios de distinta naturaleza..

b.2) en **0,25 puntos** porcentuales, en el caso de tres productos y/o servicios de distinta naturaleza. \_\_\_\_\_

b.3) en **0,35 puntos** porcentuales, en el caso de cuatro productos y/o servicios de distinta naturaleza. \_\_\_\_\_

Las bonificaciones reguladas en este apartado b) no serán acumulativas entre sí. \_\_\_\_\_

Las citadas reducciones dejarán de aplicarse en la revisión en que hayan cesado las condiciones necesarias para su aplicación, sin perjuicio de restablecerla si nuevamente se diesen tales circunstancias. \_\_\_\_\_

El Banco se reserva la aplicación de las mencionadas bonificaciones, cuando los PRESTATARIOS no se encuentren al corriente en el pago de las cuotas



del préstamo, aunque se hayan cumplido los compromisos de ingresos, domiciliaciones y contratación de productos y/o servicios antes aludidos. —

**2. DEFINICION.** Para los efectos de este contrato se entiende por dicho tipo de referencia del "Conjunto de Entidades" la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hayañ sido iniciadas o renovadas en el mes a que se refiere el índice por los Bancos, las Cajas de Ahorro y las Sociedades de Crédito Hipotecario. —

Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de Bancos, Cajas de Ahorro y Sociedades de Crédito Hipotecario. —

Se tomará la TAE publicada en el B.O.E en el mes inmediato anterior a cada fecha de revisión. —

Las partes reconocen a tal publicación pleno valor probatorio, bastando la aportación del B.O.E. en el que conste para acreditar la TAE de la que se





04/2004



504862399

obtendrá, mediante la fórmula que a continuación se indica, el tipo nominal aplicable. \_\_\_\_\_

El tipo de interés nominal aplicable correspondiente a la TAE publicada, se obtendrá de aplicar la siguiente fórmula: \_\_\_\_\_

$$i_{ir} = [(1 + IRPH_{(ce)})^{1/n} - 1] \times (n \times 100) \text{ _____}$$

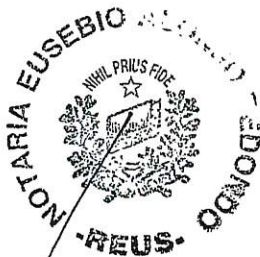
Donde: \_\_\_\_\_

$i_n$  = interés nominal. \_\_\_\_\_

$IRPH_{(ce)}$  = Media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamos con garantía hipotecaria, a plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, correspondientes al "Conjunto de entidades" y publicado por el Banco de España, expresado en tanto por uno. \_\_\_\_\_

N = Número de pagos a efectuar en un año. \_\_\_\_\_

**3. TIPO DE INTERES SUSTITUTIVO.** En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, resultase imposible fijar conforme a las reglas anteriores el



tipo de interés respecto de cualquier período, se aplicará como tipo sustitutivo el tipo de interés interbancario EURIBOR a que se refiere la Circular 8/1990 del Banco de España, según modificación introducida por su Circular 7/1999, de 29 de junio, es decir, la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año, calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación. —————

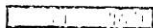
El tipo de interés sustitutivo se aplicará durante todo el período en que hubiese sido necesaria su utilización, tomándose el que aparezca publicado en el B.O.E. en el mes inmediato anterior a la fecha de revisión en que no hubiese sido posible fijar el tipo de interés ordinario, restableciéndose este último en el período inmediatamente siguiente a aquél en que se hubiese utilizado el tipo sustitutivo, siempre y cuando hubiesen desaparecido las circunstancias que hubiesen impedido su aplicación.

El tipo sustitutivo que resulte por aplicación





04/2004



504862400



de las reglas anteriores y se le añadirá un diferencial de dos puntos porcentuales, siéndole de aplicación, si procediese, con arreglo a lo pactado en el apartado "REDUCCIÓN DE DIFERENCIAL", una bonificación de **0,75 puntos** porcentuales en el supuesto regulado en su letra a), de **0,10** puntos porcentuales en el supuesto regulado en el punto b.1) de **0,25** puntos porcentuales en el supuesto regulado en el punto b.2) y de **0,35 puntos** porcentuales en el supuesto regulado en el punto b.3) de su letra b), en lugar de las establecidas para el tipo de interés ordinario. \_\_\_\_\_

Las partes reconocen a tal publicación pleno valor probatorio, bastando la aportación del B.O.E. en el que conste, para acreditar el tipo nominal aplicable. \_\_\_\_\_

#### 4. LIMITES DE VARIABILIDAD DEL TIPO DE INTERES.-

Las partes acuerdan que, en todo caso, el tipo resultante de la revisión del tipo de interés apli-

cable, sea éste el ordinario o el sustitutivo, no podrá ser inferior al **3,500%** nominal anual ni superior al **9,750%** nominal anual. \_\_\_\_\_

**5. LIMITE DE VARIABILIDAD A EFECTOS HIPOTECARIOS DEL TIPO DE INTERES NOMINAL ANUAL.** Única y exclusivamente a efectos hipotecarios, el tipo máximo que puede alcanzar el interés nominal anual aplicable al préstamo durante la fase sujeta a intereses variables, será del **6,250 por ciento** para el ordinario o sustitutivo (regulados en los apartados precedentes de esta cláusula), y del **10,250 por ciento** para el moratorio (pactado en la cláusula SEXTA). \_\_\_\_\_

**6. COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES.** Dentro de los diez días siguientes al de la fijación del tipo de interés, sea éste ordinario o sustitutivo, correspondiente a cada período, el BANCO comunicará a los PRESTATARIOS, por carta, dirigida al domicilio señalado en la comparecencia, el tipo de interés aplicable al nuevo período, renunciando expresamente los PRESTATARIOS a los plazos de espera que, para la aplicación del tipo de interés que resulte para cada período, establecen las disposiciones vi-



04/2004



504862401

gentes. La comunicación del BANCO se tendrá por recibida y por aceptado el tipo de interés, si en el plazo de QUINCE DIAS, a contar desde el inicio del período, los PRESTATARIOS no han comunicado al BANCO la no recepción o, en su caso, el rechazo del tipo de interés. \_\_\_\_\_

Si los PRESTATARIOS rechazan expresamente el tipo de interés aplicable, dispondrá del plazo de UN MES, a contar desde el inicio del período, para amortizar totalmente el préstamo, liquidándose los intereses al tipo vigente en el período anterior. —

Cumplido el indicado plazo sin que los PRESTATARIOS reintegrasen al BANCO la suma adeudada, podrá éste resolver anticipadamente el contrato y exigir judicial y ejecutivamente a los PRESTATARIOS el pago de la totalidad de la deuda. \_\_\_\_\_

CUARTA.- COMISIONES. Además del interés este préstamo devengará las siguientes comisiones: \_\_\_\_\_

- De apertura, **MIL SEISCIENTOS OCHENTA EUROS**



**(1.680 Euros)**, por una sola vez, liquidable y pagadera al formalizarse la operación. \_\_\_\_\_

- Por gastos de reclamación de posiciones deudoras: **VEINTICINCO EUROS (25 Euros)**, liquidable y pagadera por una sola vez en cada nueva posición deudora que se produzca, para compensar los gastos de gestión de regularización (como teléfono, telégrafo, télex, desplazamientos) siempre que se realicen efectivamente las reclamaciones. \_\_\_\_\_

- Por modificación de condiciones y/o garantías: **1,00%**, calculada sobre el principal pendiente del préstamo y liquidable y pagadera en el momento en que se produzca la modificación de condiciones y/o garantías a solicitud del cliente, salvo que la modificación consista únicamente en ampliar el plazo del préstamo en cuyo caso será del **0,10%**, calculada sobre el capital pendiente de amortizar. \_\_\_\_\_

**QUINTA.- GASTOS A CARGO DE LA PARTE PRESTATARIA.** Los PRESTATARIOS vendrán obligados al pago de los gastos derivados de los siguientes conceptos: —

a) Por tasación del inmueble. \_\_\_\_\_

b) Por aranceles notariales y registrales correspondientes a la constitución, modificación o





04/2004



504862402

cancelación de la hipoteca, según aranceles. \_\_\_\_\_

c) Impuesto Actos Jurídicos Documentados. \_\_\_\_\_

d) Tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y la Oficina liquidadora de impuestos, según tarifa. \_\_\_\_\_

e) Derivados de la conservación del inmueble y seguro de daños del mismo. \_\_\_\_\_

f) Seguro de vida de los PRESTATARIOS, en su caso. \_\_\_\_\_

g) Procesales, incluidos los honorarios de Letrado y Procurador, aunque la intervención de alguno o de ambos sea potestativa, derivados del incumplimiento de los PRESTATARIOS de su obligación de pago. \_\_\_\_\_

h) Los de correo ocasionados por las comunicaciones remitidas a los PRESTATARIOS como consecuencia de este contrato. \_\_\_\_\_

SEXTA.- INTERESES DE DEMORA. Las cantidades vencidas y no pagadas por amortizaciones, intere-



ses, comisiones y gastos que con arreglo a este contrato deba satisfacer los PRESTATARIOS en fechas preestablecidas, devengarán, hasta su total reembolso un interés de demora al tipo que resulte de añadir **cuatro puntos** porcentuales al tipo de interés, ordinario o sustitutivo, vigente en cada momento, a cuyo efecto el BANCO podrá libremente capitalizar los intereses, comisiones y gastos, de conformidad con lo establecido en el artículo 317 del Código de Comercio. Vencido el préstamo por cualquier causa, y hasta su completo pago, se aplicará como tipo moratorio el que resulte de incrementar cuatro puntos al último tipo de interés que estuviese vigente con arreglo a lo pactado en esta escritura. \_\_\_\_\_

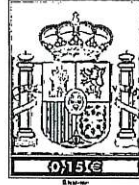
**LIQUIDACIONES.** Las liquidaciones se practicarán por períodos vencidos con la misma cadencia pactada para los intereses ordinarios, y los PRESTATARIOS quedan obligados a pagar su importe el último día del período a que se refiere la liquidación. \_\_\_\_\_

Para el cómputo de los intereses se tomará en el denominador, como base, un año de 360 días, calculándose sobre el número exacto de días naturales





04/2004



504862403

transcurridos. \_\_\_\_\_

Todo ello, sin perjuicio de la facultad que le asiste al BANCO de declarar vencido el préstamo con arreglo a lo previsto en la cláusula SEXTA BIS de esta escritura. \_\_\_\_\_

SEXTA BIS.- Aunque no haya finalizado el plazo de duración pactado, el BANCO podrá exigir la devolución del capital, intereses y gastos en los casos siguientes: \_\_\_\_\_

1.- Impago por los PRESTATARIOS de una cuota, comprensiva de capital e intereses, o de una amortización de capital, en su caso. \_\_\_\_\_

2.- Impago por los PRESTATARIOS de una liquidación de intereses, o de la de ajuste, en su caso. —

3.- Si por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia el valor del bien hipotecado resultase inferior en más de un veinte por ciento, el BANCO, acreditándolo mediante tasación efectuada por Técnico que al efecto se designe, podrá exigir



de los PRESTATARIOS y/o HIPOTECANTES la ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre el valor de los bienes a efectos de subasta y el préstamo que se garantiza. \_\_\_\_\_

Los PRESTATARIOS y/o HIPOTECANTES, después de requerido para efectuar la ampliación, podrá optar por la devolución de la totalidad del préstamo o de la parte de éste que corresponda a la disminución del valor. Si dentro del plazo de dos meses desde que fueran requeridos para la ampliación, los PRESTATARIOS y/o HIPOTECANTES no la realizaran ni devolvieran la parte del préstamo a que se refiere el párrafo anterior, se entenderá que ha optado por la devolución de la totalidad del préstamo, la que será inmediatamente exigible por la parte acreedora.—

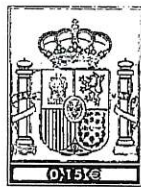
4.- Incendio de la finca hipotecada. \_\_\_\_\_

5.- Si la finca fuera objeto de expropiación, embargo o anotación preventiva. \_\_\_\_\_

6.- Si esta escritura no se inscribiese por cualquier causa o resultara inexacta la afirmación relativa del estado de cargas de la finca hipotecada. \_\_\_\_\_



04/2004



504862404

7.- Si los PRESTATARIOS y/o HIPOTECANTES incumplieran o infringieran cualquiera de los pactos establecidos en esta escritura y/o impuestos por las Leyes. \_\_\_\_\_

2. NO FINANCIERAS. \_\_\_\_\_

SEPTIMA.- PLAZO. Este préstamo estará vigente desde el día de hoy, hasta el día **31 de Julio de 2034.** \_\_\_\_\_

OCTAVA.- DESTINO. El importe de este préstamo será destinado a la **COMPRA DE LA PRIMERA VIVIENDA.**—

NOVENA.- Don **VASILE ROBERT GROZAVU**, sin perjuicio de su responsabilidad patrimonial universal, que establece el artículo 1.911 del Código Civil y deseando garantizar el buen fin y total cumplimiento de las obligaciones derivadas del préstamo descrito en la cláusula PRIMERA, constituyen hipoteca a favor de BANCO, sobre la finca descrita en el exponiendo I de esta escritura, en seguridad de la devolución de la indicada suma de **CIENTO DOCE MIL EU-**



ROS (112.000 Euros) de principal; hasta un máximo de SIETE MIL EUROS (7.000 Euros) por razón de sus intereses por el plazo de UN AÑO al tipo máximo fijado en el apartado 5 de la cláusula TERCERA BIS; hasta un máximo de VEINTIDOS MIL NOVECIENTOS SESENTA EUROS (22.960 Euros) de intereses de demora de DOS AÑOS, al tipo máximo señalado en el citado apartado 5; hasta un máximo de DIECISIETE MIL TREINTA Y CINCO EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (17.035,20 Euros) por costas procesales y hasta un máximo de CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (4.258,80 Euros) por gastos de comunidad, impuestos y prima del seguro correspondientes a la finca hipotecada, si los hubiere. \_\_\_\_\_

DECIMA.- Esta hipoteca se extiende a cuanto se comprende en los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y el artículo 215 del Reglamento Hipotecario, e incluso aquellos para los que se exige pacto expreso. También se extiende la hipoteca de forma expresa, a las construcciones o edificaciones que ya existan o que en el futuro pudieran construirse sobre la finca o fincas, excepto las cos-





04/2004



504862405

teadas por un futuro adquirente o tercer poseedor.—

UNDECIMA.— Los HIPOTECANTES y/o PRESTATARIOS quedan obligados: \_\_\_\_\_

1.— A asegurar la finca hipotecada en compañía de reconocida solvencia, contra los riesgos por daños, incluido incendio, pérdida parcial o total del inmueble por cualquier causa, incluido caso fortuito, por el valor de tasación a efectos del seguro, en las condiciones establecidas en el artículo 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, artículo 30 del R.D. 685/1982, de 17 de marzo y legislación concordante, de acuerdo con la copia del certificado de tasación que se incorpora a esta escritura. \_\_\_\_\_

La cobertura mediante seguro de los riesgos señalados en el párrafo anterior, deberá ser mantenida por los HIPOTECANTES y/o PRESTATARIOS durante toda la vigencia del contrato, siendo a su cargo el importe de las primas del seguro. En el plazo de 30 días desde la formalización de esta operación de





préstamo, los HIPOTECANTES y/o PRESTATARIOS deberán remitir al BANCO copia de la póliza o pólizas suscritas. \_\_\_\_\_

En la póliza o pólizas se indicará expresamente que el pago de la indemnización, en caso de siniestro, y hasta el importe de lo que en aquel momento se le adeuda por razón del préstamo, deberá efectuarse exclusivamente al BANCO, con preferencia a cualquier otro beneficiario designado en la póliza. En ésta, se establecerá expresamente la obligación de la compañía de seguros de notificar al BANCO la falta de pago de cualquiera de las primas pactadas, a fin de que éste pueda proceder a satisfacerlas, adeudándolas en la cuenta de los HIPOTECANTES y/o PRESTATARIOS, para lo que queda expresamente facultado. \_\_\_\_\_

Si en el plazo de 30 días antes indicado, los HIPOTECANTES y/o PRESTATARIOS no hubiesen acreditado al BANCO la formalización del seguro aquí pactado, podrá éste contratarlo por cuenta de los HIPOTECANTES y/o PRESTATARIOS a costa del mismo, adeudándole en su cuenta los importes que correspondan al pago de las primas y demás gastos ocasionados



04/2004



504862406

por el seguro, para todo lo cual queda expresamente facultado. \_\_\_\_\_

De producirse algún siniestro, de la importancia que fuere, los HIPOTECANTES y/o PRESTATARIOS informarán al BANCO en el plazo máximo de cinco días, mediante el envío de comunicación escrita o por fax, debiendo poner la debida diligencia en la tramitación del siniestro, siendo responsable de los perjuicios que, en caso contrario, puedan producirse. \_\_\_\_\_

El incumplimiento por los HIPOTECANTES y/o PRESTATARIOS de cualquiera de las obligaciones asumidas en esta cláusula será causa de vencimiento anticipado del contrato, de conformidad con lo previsto en la cláusula SEXTA BIS. \_\_\_\_\_

2.- A destinar el importe del presente préstamo a los fines para los que fue solicitado, pudiendo el BANCO en cualquier momento, exigir la justificación de la inversión realizada o aplicación dada al



préstamo y comprobar el buen desarrollo de la operación a cuyo fin los PRESTATARIOS se obliga a proporcionar las pruebas justificativas de su destino, así como cuantos datos y/o documentos le sean requeridos y que el BANCO considere necesarios. —

3.- A satisfacer todos los gastos e impuestos que se deriven de esta escritura, o de las previas que no estén inscritas, así como los de cancelación en su día, los gastos judiciales y extrajudiciales que se causen para exigir el cumplimiento de este contrato o de cualquiera de sus obligaciones, incluidos los honorarios de Letrado y Procurador, aunque la intervención de alguno o de ambos sea potestativa y también a pagar las primas de seguros e intereses de préstamos anteriores si los hubiere, así como las contribuciones, tributos (sean de carácter estatal, autonómico, provincial o local), cuotas y gastos de la comunidad de propietarios relativos a los bienes hipotecados, créditos salariales, y cualquier otro gasto que el BANCO haya de satisfacer por razón de la conservación y efectividad de la garantía que ahora se constituye. —

Queda igualmente obligado a justificar todos



04/2004



504862407

estos pagos siempre que se lo pida el BANCO. —

El BANCO podrá abonar todos o cualquiera de los precedentes gastos y cargar tales pagos en la cuenta del préstamo, para que devenguen intereses como si fuera deuda principal. La garantía hipotecaria para estos pagos, cuando fueran precisos para la efectividad de la garantía, quedará cubierta por la hipoteca complementaria para costas y gastos, dentro del máximo de la misma, y devengará intereses a favor del BANCO al tipo fijado como moratorio en la cláusula SEXTA, desde la fecha en que se efectúen hasta aquélla en que el BANCO sea reintegrado de los mismos. —

4.- En su caso, a notificar fehacientemente al BANCO cualquier variación de su domicilio. —

DUODECIMA.- Los HIPOTECANTES conceden poder especial e irrevocable al BANCO, a fin de que éste pueda intervenir en los expedientes de expropiación forzosa, incendio, siniestro o cualquier otro y co-



brar la indemnización que por tales conceptos corresponda a los HIPOTECANTES, pudiendo a tal efecto hacer toda clase de declaraciones, reclamaciones y recursos para cobrar lo que corresponda a los HIPOTECANTES, quien desde este momento hace formal, expresa y amplia cesión de sus derechos y acciones, incluso para su defensa a juicio del BANCO. \_\_\_\_\_

DECIMOTERCERA.- El BANCO podrá hacer efectivo su derecho por cualquiera de los procedimientos establecidos en la Ley; a tal fin: \_\_\_\_\_

1.- Para que sirva de tipo en las posibles subastas, se tasa la finca hipotecada descrita en el exponendo I de esta escritura y prescindiendo de anteriores cargas en la suma de **CIENTO SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS (163.254 Euros)**. \_\_\_\_\_

2.- Se señala como domicilio de los DEUDORES y/o HIPOTECANTES, para toda clase de requerimientos y notificaciones, el domicilio del mismo señalado en esta escritura. \_\_\_\_\_

3.- Se cede al BANCO la administración y posesión interina de la finca hipotecada incluso a los efectos de la percepción de las rentas vencidas y





04/2004



504862408

no satisfechas. \_\_\_\_\_

DECIMOCUARTA.- Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula anterior el BANCO podrá ejecutar extrajudicialmente la hipoteca con sujeción a lo dispuesto en los artículos 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario y a tal efecto: \_\_\_\_\_

a) Para que sirva de tipo en la primera subasta se tasa la finca hipotecada en la misma cantidad tasada para el procedimiento judicial sumario en la cláusula anterior. \_\_\_\_\_

b) Se señala como domicilio para la práctica de requerimientos y de las notificaciones a que haya lugar el que figura en la cláusula precedente. \_\_\_\_\_

c) Se designa al BANCO para que en su día otorgue escritura de venta o adjudicación de la finca en representación de los HIPOTECANTES. \_\_\_\_\_

DECIMOQUINTA.- El BANCO podrá ceder a cualquier otra persona o entidad todos o cualquiera de los derechos, acciones y obligaciones dimanantes de es-



te contrato, sin necesidad de tener que notificar la cesión o transferencia a los deudores, los cuales renuncian al derecho que, al efecto, les concede el artículo 149 de la vigente Ley Hipotecaria.—

DECIMOSEXTA.- COMPENSACION DE SALDOS. Todos los saldos que los PRESTATARIOS, pudieran tener a su favor en cuentas o depósitos, o de cualquier otra forma en el BANCO responderá de las obligaciones del presente contrato, pudiendo el BANCO compensarlos libremente. A este fin, los PRESTATARIOS\* autorizan expresa e irrevocablemente al BANCO para que aplique cualquier saldo acreedor que a favor de los PRESTATARIOS pudieran resultar en cuentas, depósitos, ya sean en efectivo o de cualquier otra forma, pudiendo declarar vencidas anticipadamente las cuentas a plazo, o el precio de los valores mobiliarios que existan depositados a su nombre en cualquier dependencia del BANCO, y que esta entidad venda a tal fin; confiriéndole para ello, en virtud del presente contrato, mandato bastante e irrevocable para efectuar las correspondientes transferencias, cancelar depósitos y para vender valores mobiliarios con intervención de fedatario mercantil y



04/2004



504862409

por cualquier medio legal, así como efectuar cualquier clase de operación precisa a los indicados fines, todo ello con arreglo al criterio de imputación de pagos que el Banco estime por conveniente.—

DECIMOSEPTIMA.— Los HIPOTECANTES y/o PRESTATARIOS, aunque exista contraposición de intereses, concede poder especial e irrevocable al BANCO para aclarar, subsanar o completar los pactos de esta escritura si así lo exigiere la calificación registral. \_\_\_\_\_

DECIMOCTAVA.— Las partes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales del lugar de otorgamiento de esta escritura, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, para cuantas acciones o reclamaciones pudieran derivarse de la interpretación, cumplimiento, resolución y ejecución del presente contrato, sin perjuicio de lo preceptuado por las Leyes como fuero obligatorio.—

DECIMONOVENA.— Los comparecientes, según inter-



vienen, aceptan la presente escritura y los respectivos derechos y obligaciones que por ella adquieren. \_\_\_\_\_

VIGÉSIMA.- CALIFICACION REGISTRAL: \_\_\_\_\_

Si el Registrador calificase negativamente cualquiera de los pactos o párrafos de esta escritura, los otorgantes, sin perjuicio de los recursos que les asistan, solicitan expresamente que proceda, según su criterio, a la inscripción parcial del documento. \_\_\_\_\_

Los Titulares prestan su consentimiento para que el Banco trate automatizadamente los datos de carácter personal contenidos en el presente documento y se incorporen a un fichero o ficheros susceptibles de tratamiento automatizado, no del/de los que la entidad podrá hacer uso, para su información y/o la ejecución del presente contrato, así como la realización de toda clase de análisis y estudios personalizados o segmentados y/o para la promoción de productos prestación de servicios relacionados con las actividades propias del objeto social del Banco. \_\_\_\_\_

Los Titulares autorizan a Banco Pastor, SA. pa-





04/2004



504862410



ra ceder los datos, con idénticos fines a las empresas que componen el Grupo Banco Pastor, S.A. de los sectores financiero, inversión mobiliaria, seguros y servicios y a terceros que, de los mismos sectores, contraten o presten servicios de tratamiento de datos a Banco Pastor, SA. y/o proporcionen a los Titulares los productos y/o servicios ofrecidos por el Banco. A los efectos previstos en la Ley de Protección de Datos de Carácter Personal, los Titulares se dan por notificados de tales cesiones. \_\_\_\_\_

Los Titulares tienen derecho a acceder al fichero o ficheros que contengan sus datos personales, de cual TRATAMIENTO es RESPONSABLE BANCO PASTOR, SA., a fin de ejercitar su derecho de acceso, rectificación, oposición y cancelación, en los términos y condiciones estipuladas por la Ley de Protección de Datos de Carácter Personal, ante la Oficina Central del Cliente de Banco Pastor, SA., sita



en A Coruña, calle San Blas, directamente en la misma o bien a través de cualquier Oficina del Banco. \_\_\_\_\_

La parte prestataria manifiesta haber recibido a su conformidad copia de las tarifas de comisiones, y gastos repercutibles y de las normas de valoración del BANCO, aplicables al presente préstamo. \_\_\_\_\_

Exclusivamente a efectos informativos, se hace constar que la **TAE** (Tasa Anual Equivalente), correspondiente a la operación, según el importe efectivo de la misma y los términos pactados contractualmente, y tomando como base el primer tipo aplicable, será el **4,650 por ciento**, calculado mediante el procedimiento establecido en la Circular nº 8/1990 del Banco de España (B.O.E. nº226 de 20 de Septiembre), modificada por la Circular nº 13/1993 (B.O.E. nº 313, de 31 de Diciembre) y la Circular nº5/1994 (B.O.E. nº 184 de 3 de Agosto). Dicha tasa equivalente no incluye: 1º) los gastos que los PRESTATARIOS puedan evitar en uso de las facultades que les concede el contrato, en particular y en su caso, los gastos por transferencia de



04/2004



504862411

los fondos debidos; 2º) los gastos a abonar a terceros, en particular, los corretajes, gastos notariales e impuestos; 3º) los gastos por seguros o garantías. \_\_\_\_\_

También se hace constar que, de acuerdo con las anteriores condiciones de este contrato, durante el período en que se aplicará el tipo de interés inicial, la cifra total de pagos a realizar por amortización de capital, intereses ordinarios, comisiones, asciende a **NUEVE MIL ONCE EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS (9.011,66 Euros)**. \_\_\_\_\_

La parte prestataria, reconoce haber sido informada de la existencia y contenido de las condiciones generales, aceptando su incorporación al contrato. \_\_\_\_\_

En méritos de lo dispuesto en la O.M. de 05.05.94, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, yo Notario, hago constar: \_\_\_\_\_



a) Que la parte deudora renuncia, en forma expresa, ante mí, Notario, al derecho que le concede el art. 7.2 de dicha O.M., de examinar el proyecto de la presente escritura en mi despacho, durante los tres días hábiles anteriores a su firma, otorgándose la misma en la propia Notaría. \_\_\_\_\_

b) Que he comprobado que no existen discrepancias entre las condiciones financieras de la oferta vinculante del préstamo y las cláusulas financieras de la escritura. \_\_\_\_\_

c) Que los índices de referencia adoptados para la variación del tipo de interés son unos de los oficialmente previstos. \_\_\_\_\_

d) Que advierto que el tipo de interés inicial es **inferior** al que resultaría de aplicar en este periodo el pactado para los posteriores. \_\_\_\_\_

e) Que advierto a la parte deudora del límite a la variación del tipo de interés. \_\_\_\_\_

f) Que advierto a la parte deudora de las sumas a satisfacer para el supuesto de reembolso anticipado del préstamo, y sus limitaciones. \_\_\_\_\_

g) Que sí se han pactado límites, al alza y a la baja, a la variación del tipo de interés. \_\_\_\_\_



04/2004



504862412

h) Que he comprobado que ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implican para la parte deudora comisiones o gastos que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras. \_\_\_\_\_

Hice las reservas y advertencias legales, en especial las de índole fiscal y de incurrir los otorgantes en el incumplimiento de la obligación establecida en el artículo 50 del R.D.L. Ley 13/96, de 30 de Diciembre de 1996. \_\_\_\_\_

Conforme a lo dispuesto en la LEY DE TASAS Y PRECIOS PUBLICOS, advierto de las consecuencias fiscales o de otra índole que pudieran derivarse de la inexactitud de los datos de trascendencia fiscal consignados en esta escritura, cuya liquidación arancelaria, practicada según valores declarados, quedará incorporada a esta matriz y se reproducirá en todas sus copias. \_\_\_\_\_

Así lo dicen y otorgan. \_\_\_\_\_

LEY ORGANICA 15/1999. De acuerdo con lo estable-



cido en la misma, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. \_\_\_\_\_

Leo a los comparecientes esta escritura, previa renuncia que hacen del derecho de leerla por sí, que les advierto tienen y la aprueban y firman conmigo, Notario, que doy fe de su contenido, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes y de que va extendida en veintitrés folios del Timbre del Estado, exclusivos para documentos notariales, serie 50, números 4862073, los veintiuno siguientes en orden correlativo, y el presente. —

Siguen las firmas de los comparecientes = Signado = Eusebio Alonso Redondo = Rubricado = Hay el sello de la Notaría. = \_\_\_\_\_

Siguen documentos unidos. = \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





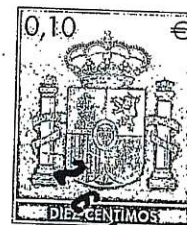
04/2004



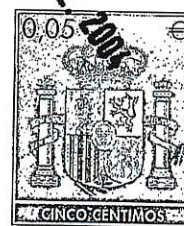
504862413

Página: 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS NUMERO DOS  
FRANCISCO MARTINELL SOLE  
NIF. 39.645.299-S  
GENERAL MORAGUES 76  
43203 REUS (TARRAGONA)



NOTA SIMPLE CONTINUADA SOLICITADA por el Notario  
Sr/a. D. EUSEBIO ALONSO REDONDO  
Solicitud: 622 /2.004



\*\* DATOS DE LA FINCA \*\*



Tipo: VIVIENDA numero 4ª 1ª  
Cuota elementos comunes (si la hay): 10,88%  
Situación: CL GENERAL MORAGUES, 101-103  
Superficies - Terreno:  
Edificada: 98,82M2  
Datos inscripción Registro - Tomo: 342  
Libro: 8 de REUS  
Folio: 47  
Finca: 475  
Inscripción: 2  
Fecha inscripción: 10/04/87

NUMERO NUEVE.- Cuarto piso primera puerta vivienda tipo B, que forma parte del edificio sito en Reus calle General Moragues antes Doctor Robert, numero ciento uno y ciento tres, tiene dicha vivienda una superficie const ruida de noventa y ocho metros ochenta y dos decimetros cuadrados. Se compone de una vivienda con hall, comdor-estar, cocina, cuatro dormitorios cuarto de baño y galeria. Linda al frente por donde tiene su entrada con terrenos de la misma propiedad con fachada a la calle de su situacion y vivienda cuarto piso primera puerta de la casa numero cuatro de la calle Robert de Aguilo; derecha entrando con terrenos de la misma propiedad izquierda entrando con escalera y vivienda cuarto piso segunda puerta al fondo con vivienda cuarto piso primera puerta de la casa numero seis de la calle Robert d' Aguilo y terrenos de la misma propiedad por abajo con vivienda tercer piso primera puerta y por arriba con vivienda quinto piso primera puerta.

\* RESUMEN DE TITULARES \*

Página: 2

## ==&gt;&gt; TITULAR ACTUAL:

Nombre: JOSE  
Apellidos: CAUDEVILLA HERNANDO  
D.N.I./N.I.F: 17.789.114  
Nombre cónyuge: PILAR  
Apellido cónyuge: VIVES BUSCALL  
D.N.I./N.I.F: 39.801.102  
Titulares de: la plena propiedad  
-Para su sociedad conyugal-  
Domicilio: C/GRAL MORAGUES, 101-103  
Población: REUS  
TITULO: Concepto: compra-2ª  
Sede Fedatario: Reus  
Fedatario: J.L.DE PRADA  
Fecha documento: 02/02/87

## \*\* RESUMEN DE CARGAS \*\*

-----

\*\* FINCA SIN CARGAS. \*\*

Fecha del informe : 23/07/04 11:18 AM

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Art. 332 y 354 a) del Reglamento  
Hipotecario.

\*\*\*\*\*F I N I N F O R M E\*\*\*\*\*

..//..

504862414

04/2004



CPR: 9052180

<b>REBUT</b>		<b>CONGENTE</b>		<b>IMPOST-BENS IMMOBILIES Urbana</b>	
PERIODE PAGAMENT		DE 05/03/2004		A 05/05/2004	
CIFEMISSOR: P4312500D		NÚMERO IMPRES: 24740381		IMPORT TOTAL A PAGAR: 202,94 €	
Referència: 20033914 Ref. Catastral: 1185302 CF4518E 0008 Adreça: CR GENERAL MORAGUES, 101 04 01 Valor Catastral: 28.349,83 Valor del Sol: 13.016,79 Base Liquidable: 23.326,35 Clau Us: V Tipus de Gravamen: 0,087 Quota: 202,94 Última Revisió Catastral: ANY 2001 2004 Impost bens immobles naturallesa urbana 202,94					

30 ABR. 2004

REFERENCIA DOMICILIACIÓ:

2. EXEMPLAR PER AL CONTRIBUENT

CAUDEVILLA HERNANDO, JOSE  
 CR GENERAL MORAGUES, 101-103 04 01  
 43203 REUS

202,94

EMISSORA: 431230 REFERENCIA: 002414038108 IDENTIFICACIÓ: 1001044126 IMPORT: 202,94



AYUNTAMENT DE REUS

Plaça del Mercadal 1  
43201 Reus

Aquest rebut només serà acreditatiu del pagament si està datat o segellat, o bé autenticat mecànicament per l'oficina receptadora



**GROZAVU VASILE ROBERT**  
**C/RECS -REUS**  
**43201 - TARRAGONA**

Entidad Solicitante.: Banco Pastor (0072-0722)  
 s/Ref.: 8505/04  
 Asunto: GROZAVU VASILE ROBERT



Belén López Fernandez, actuando como Representante de la  
 Sociedad TECNITASA, Técnicos en Tasación, S.A.

**CERTIFICA:**

Que una vez efectuada el día 12 de Julio de 2004 la preceptiva visita de inspección al bien objeto valoración (VIVIENDA EN EDIFICIO TERMINADO) sito en Calle General Moragues, Nº 101-103, Planta 4, Puerta 1 de Reus, Tarragona y realizado el correspondiente informe de valoración que se acompaña con el número de expediente 43-43-0697-04/867-000, del mismo se desprende que el VALOR DE TASACION, que resulta de el método de Comparación Ajustado, asciende a la cantidad de: CIENTO CUARENTA MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON TRES CENT.

**VALOR DE TASACION = VALOR HIPOTECARIO : 140.336,03 €**

*Zorri Cuadros*  
**TecniTasa**  
 Técnicos en Tasación, S.A.  
 C/ Lopez Peláez, 4, ent. 1.  
 43002-TARRAGONA  
 Teléfono 977 22 82 03  
 Fax 977 25 11 49



Tecnitasa

504862415

04/2004

EXPEDIENTE N° 43-43-0697-04/867-000

HOJA N° 2/3

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
475	Piso	81,4 m²	99,23 m²	140.336,03 €

Corresponde al valor del Suelo 50.239,16 € y al valor del vuelo 90.096,87 €

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . NOVENTA MIL NOVENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENT. 90.096,87 €

Para la obtención del valor de tasación se han utilizado los métodos y valores derivados de los mismos que a continuación se detallan:

## RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	VALOR TASACIÓN	SEGURO	SUELO
475	Piso	105.252,27	140.336,03	140.336,03	90.096,87	50.239,16
FINCA	USO CONSIDERADO	VUELO				
475	Piso	90.096,87				

Valor de reemplazamiento: 105.252,27 €

Valor de comparación: 140.336,03 €

De este valor habrán de deducirse cuantas cargas, gravámenes y posibles vicios ocultos que, siendo desconocidos en la fecha en que se emite el presente Certificado, pudieran recaer sobre dicho bien.

En la información registral facilitada, constan los siguientes datos de identificación: Titular registral: Jose Caudevilla Hernando y Pilar Vives Buscall

El inmueble se encuentra actualmente en uso.

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
REUS 2 / Reus	8	342	22	475	2



2-8

2004

*Jose Caudevilla*  
Tecnitasa

Medios en Transición, S.A.  
C/ López Peláez 4, 1º y 2º  
43001 TARRAGONA  
Teléfono 977 12 81 01  
Fax 977 25 31 00



Se **ADVIERT**E que no es posible informar sobre el estado de cargas y limitaciones al dominio al no disponer de Nota Simple Registral actualizada del inmueble.

Y para que conste ante BANCO PASTOR (0072-0722) a efectos de Garantía hipotecaria, se expide el presente certificado, de conformidad con los requisitos recogidos en la Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E del 9 de Abril de 2003. Se emite en Barcelona, a 19 de Julio de 2004.

Fecha de visita: 12 de Julio de 2004

Fecha límite de validez: 18 de Enero de 2005

**Sello y Firma del Representante de la Sociedad**

Edo.: Belen López Fernández





504862416

04/2004

## MINUTA NOTARIAL

Número Protocolo: PA00915/2004

Notario: DON EUSEBIO ALONSO REDONDO

Folios: 29 Copias Autorizadas: 1 Copias Simples: 3

Conceptos de Matriz	Base Honorarios	Honorarios	% Dto.	Importe Dto.	Base
Préstamo con garantía de hipoteca inmobiliaria	163.254,00	340,06			191,28
					<b>Matriz 191,28</b>

Concepto	Importe Unitario	Base Exenta	Base con IVA	% IVA	IVA
MATRIZ		191,280		0	0,000
Folios (Nº7 Arancel)		138,230		0	0,000
Copias (Nº4 Arancel)		105,780		0	0,000
Papel Matriz (Norma 8ª)		4,360		0	0,000
Papel Copias (Norma 8ª)		6,490		0	0,000
<b>Totales</b>		<b>446,140</b>	<b>0,000</b>		<b>0,000</b>

Suma de los honorarios: 435,29

Suma de los suplidos: 10,85



Base Exenta	446,140
Base con IVA	0,000
I.V.A.	0,000
Retención	0,000
<b>Total a Pagar</b>	<b>446,14 Euros</b>
<b>Equivale a</b>	<b>74.231 Ptas.</b>

El interesado tendrá derecho a impugnar esta minuta dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega ante la Junta Directiva del Colegio Notarial de esta capital, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1426/89 de 17 de Noviembre de 1989 (B.O.E. núm. 285/89 de 26 de Noviembre).

Nota. Remitida el mismo día la oportuna comunicación al Registro de la Propiedad. Doy Fe. = Alonso = Rubricado = \_\_\_\_\_

Nota. Recibida la confirmación de la recepción de la anterior comunicación. Doy Fe. = Alonso = Rubricado = \_\_\_\_\_

CONCUERDA con su original a que me remito y dejo nota. Y a utilidad del "BANCO PASTOR, S.A.", libro copia, en veintisiete folios del Timbre del Estado de papel exclusivo para documentos notariales, serie 50, números 4862390, 4862391, 4862392, 4862393, 4862394, 4862395, 4862396, 4862397, 4862398, 4862399, 4862400, 4862401, 4862402, 4862403, 4862404, 4862405, 4862406, 4862407, 4862408, 4862409, 4862410, 4862411, 4862412, 4862413, 4862414, 4862415 y el presente, que signo, firmo, rubrico y sello en Reus, a veintinueve de Julio de dos mil cuatro. DOY FE.



*[Handwritten signature of Eusebio Alonso Redondo]*



Generalitat de Catalunya  
Departament d'Economia  
i Finances

**Direcció General de Tributs**

Delegació de Tributs de

Barcelona



**547.533/ 2004 27-08-2004**

**1**

ALONSO REDONDO EUSEBIO

915 26-07-2004

Per la declaració liquidació de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, corresponent a aquest document, s'han fet els ingressos que s'especifiquen més avall. La persona interessada ha presentat una còpia del document, que es conserva en aquesta oficina, per a la comprovació de les autoliquidacions i, si escau, per a la rectificació o la pràctica de les liquidacions complementàries que siguin procedents.

Barcelona, 27 d'agost de 2004

Pagament

Import €

Pagament

Import €

766115

1.632.54

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

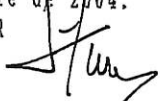


REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS NUMERO DOS

Previo examen y calificación del presente documento, por lo que resulta del mismo y del contenido del Registro a mi cargo, he practicado inscripción de DERECHO REAL DE HIPOTECA y a los efectos del artículo 693 p.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil del Convenio de Vencimiento Anticipado, sobre esta finca a favor de BANCO PASTOR S.A. en el tomo 1029, libro 546 de Reus, folio 14, finca 475, inscripción 4ª. NO PRACTICADAS las inscripciones de las estipulaciones contrarias a la Ley, las de carácter obligacional (Art. 9 y 51.6 R.H.); las que carecen de la necesaria especificación y determinación; las inoperantes por consistir en reiteraciones legales y finalmente las que condicionan la libertad de calificación registral, de acuerdo con el Art. 434 del R.H. Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal por el plazo de cinco años. Se han cancelado por caducidad nota/s de afección. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirá todos los efectos establecidos en los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria y demás concordantes con los mismos.

Reus, a 23 de Septiembre de 2004.

EL REGISTRADOR



SE ADVIERTE a los interesados que, habida cuenta de la existencia de condiciones generales, el contrato objeto del precedente documento queda sujeto a los efectos de la Ley 7/98 de 13 de abril sobre condiciones generales de la contratación.

BASE: Decl. ☒ Fiscal ☐ Nº2.2-inc. Ley 8/1989 ☐  
Hons: Arancel. 1,2,3,4 Factura 7061  
Euros: 263.30 Aplicada Reducción R.D.6/99 ☐









Generalitat de Catalunya  
Departament d'Economia i Finances  
Delegació de Tributs / Oficina Liquidadora  
Barcelona

REF: 04718/04

IMPOST SOBRE TRANSMISSIONS  
PATRIMONIALS I ACTES JURÍDICS  
DOCUMENTATS

600



Dades del subjecte passiu (en cas que hi hagi més d'un subjecte passiu, feu servir l'annex)

(1) NIF/CIF A460068H  
Cognoms i nom o raó social GROZAVU VASILE, ROBERT  
Via pública DELS RECS Número 28 Esc.  Pis  Porta   
Codi postal 43201 Municipi REUS

Número de registre 647.538 27-08-2004 12:45

(2) Data de la meritació 26/07/04

Barcelona

601040553400 0



(3) Nombre de subjectes passius 1

(4) % de participacions  Import de les participacions

(5) Telèfon

Dades del transmissor (en cas que hi hagi més d'un transmissor, feu servir l'annex)

(6) NIF/CIF A15000128  
Cognoms i nom o raó social BANCO PASTOR, S.A.  
Via pública CANTON PEQUEÑO Número 1 Esc.  Pis  Porta   
Codi postal 15000 Municipi LA CORUÑA

(7) Nombre de transmissors 1

(8) % de participacions  %

Import de les participacions

Dades del document (obligatòries per a totes les autoliquidacions)

(9) Públic ☒ Judicial ☐ (10) Nom del notari, el fedatari, l'organisme judicial o administratiu ALONSO REDONDO, EUSEBIO  
Privat ☐ Administratiu ☐

(11) Número 00915/04

(12) Data 26/07/04

Dades del bé (és obligatori consignar els béns quan utilitzeu les tarifes TUB, TRT, TMV, TVO, TUF, TUJ, TUM, AJ0, AJ1, AJ2, AJ4, AJ5, AJ6 i AAH). Utilitzeu un imprès per cada bé transmès.

(13) Descripció del bé immoble o moble PISOS (14) Codi del tipus de bé 005 (15) Superfície 0 m<sup>2</sup> ☒ m<sup>2</sup>  
(16) Via pública GENERAL MORAGUES, 101 Número  Esc.  Pis  Porta  Codi postal 43201 Municipi REUS  
(17) Referència cadastral  (18) Valor cadastral

Dades de l'autoliquidació

(19) Codi de la tarifa AJ6  
(20) Exempt ☐ No subjecte ☐ Prescrit ☐  
Codi d'exemptió  Codi de no-subjecció

(21) Autoliquidació complementària ☐

Dades referides a l'autoliquidació original

Data de presentació

Codi de l'oficina

Número de la primera autoliquidació

Import ingressat

1	Base imposable	112.000,00
2	Reducció	%
3	Base liquidable (1 - 2)	112.000,00
4	Tipus impositiu	1,00%
5	Quota	1.632,54
6	Bonificació de la quota	%
7	Interessos de demora	0,00
8	Recàrrec	0,00
9	TOTAL PER INGRESSAR (5 - 6 + 7 + 8)	1.632,54

Dades del presentador del document (cal consignar-les si el presentador és diferent del subjecte passiu). L'autoliquidació s'ha de signar sempre.

(1) NIF/CIF B60216086  
Cognoms i nom o raó social COET, S.L.  
Via pública AVGDA DIAGONAL Número 381 Esc. 1 Pis 2  
Codi postal 08008 Municipi BARCELONA

El subjecte passiu o el presentador del document declara sota responsabilitat seva que, junt amb el document original, presenta una còpia simple que coincideix en tots els seus termes amb els de l'original.

BARCELONA d 25 agosto de 2004  
Signatura del subjecte passiu o del presentador del document

Ingrés

ENCAT 0805 26/08/2004 segell

6010405534000

INGRES c/p 76615

1.632,54

Import

THE  
LIBRARY  
OF THE  
MUSEUM OF  
ART AND  
ARCHITECTURE  
NEW YORK

Página: 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS, NUMERO DOS  
C/ GENERAL MORAGUES, 76  
43203 R E U S  
Telf. 32 62 07  
FAX . 31 61 62

\*\* DATOS DE LA FINCA \*\*

-----  
Tipo: VIVIENDA numero 4a1a  
Cuota elementos comunes (si la hay): 10,88%  
Situación: CL GENERAL MORAGUES, 101-103  
Superficies - Terreno:  
Edificada: 98,82M2

Datos inscripción Registro - Tomo: 1029  
Libro: 546 de REUS  
Folio: 14  
Finca: 475  
Inscripción: 4  
Fecha inscripción: 23/09/04

REFERENCIA CATASTRAL: 1185302CF4518E0008ER

URBANA.- NUMERO NUEVE.- Cuarto piso primera puerta vivienda tipo B, que forma parte del edificio sito en Reus calle General Moragues, antes Doctor Robert, numero ciento uno y ciento tres, tiene dicha vivienda una superficie const ruida de noventa y ocho metros ochenta y dos decimetros cuadrados. Se compone de una vivienda con hall, comdor-estar, cocina, cuatro dormitorios cuarto de baño y galeria. Linda al frente por donde tiene su entrada con terrenos de la misma propiedad con fachada a la calle de su situacion y vivienda cuarto piso primera puerta de la casa numero cuatro de la calle Robert de Aguilo; derecha entrando con terrenos de la misma propiedad izquierda entrando con escalera y vivienda cuarto piso segunda puerta al f ondo con vivienda cuarto piso primera puerta de la casa numero seis de la calle Robert d' Aguilo y terrenos de la misma propiedad por abajo con vivienda tercer piso primera puerta y por arriba con vivienda quinto piso primera puerta. Cuota: 10.88%.

\* RESUMEN DE TITULARES \*

====>> TITULAR ACTUAL:  
Nombre: VASILE ROBERT





Apellidos: GROZAVU  
D.N.I/N.I.F: X-4670766-H  
Titular de: la plena propiedad  
Estado civil: Soltero/a  
Domicilio: calle dels Recs, 28-32  
Población: Reus  
TITULO: Concepto: compra-3ª  
Sede Fedatario: Reus  
Fedatario: E.Alonso  
Fecha documento: 26/07/04

**\*\* RESUMEN DE CARGAS \*\***

-----  
Afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS al pago del Impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 6300.00 Euros  
satisfechos por Autoliquidación.

\*\*>> Carga inscrita con fecha: 06/09/2004  
Tomo: 1029 Folio: 14 Inscripción: 3

---

HIPOTECA a favor de: BANCO PASTOR S.A.

Capital: 112000.00 Euros

Intereses: 3.75%

garantizados por el plazo de un año,  
de 1 año hasta 7000 eu. y 22960 eu. de demora  
y 4258.80 eu. de gastos

Interés máximo: 6.25%

Costas: 17035.20 Euros

Plazo hasta el día: 31/07/2034

Población, Notario: REUS, EUSEBIO ALONSO

Fecha escritura: 26/07/2004

Participación: la plena propiedad

\*\*>> Carga inscrita con fecha: 23/09/2004

Tomo: 1029 Folio: 14 Inscripción: 4

---

Afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS al pago del Impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 1632.54 Euros  
satisfechos por Autoliquidación.

\*\*>> Carga inscrita con fecha: 23/09/2004

Tomo: 1029 Folio: 14 Inscripción: 4ª

---





Fecha del informe : 23/09/04 5:40 PM

§

ACLARACION: La información contenido en la precedente nota, se entiende válida hasta el cierre del Diario del día anterior a la fecha de la expedición. §

§

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

§

\*\*\*\*\*F I N I N F O R M E\*\*\*\*\*

1  
2  
3

1