

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

4718/04

31/07/34

0072 / 722 / 4072601 / 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 32



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

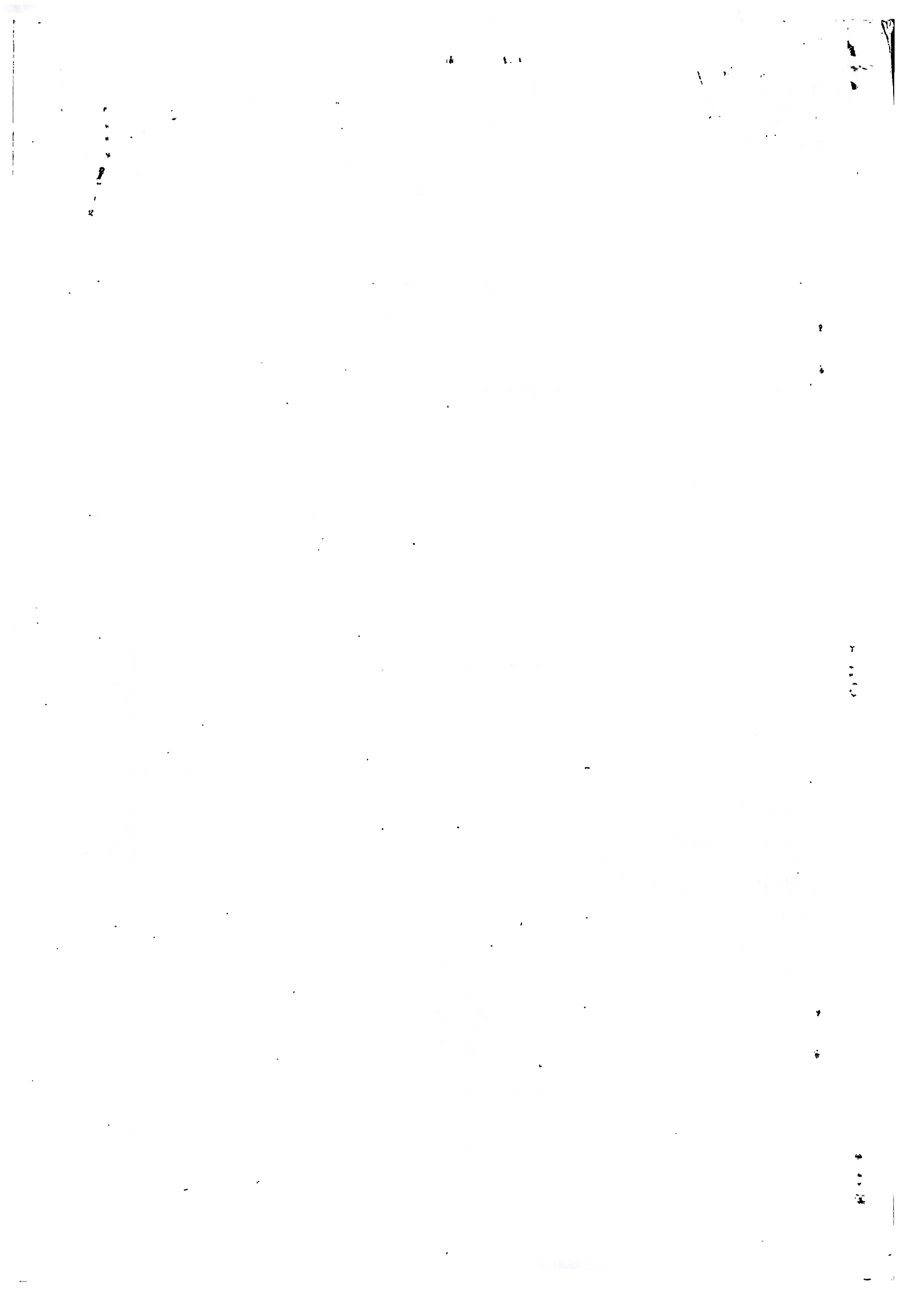
Reus, a 26 de Julio de 20⁰4.



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, limitadas 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 interés 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 siguiente 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. _____

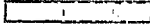
TERCERA.- INTERESES ORDINARIOS. _____

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 DOCEAVA 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.—

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

Cuota = -----

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

2. PERIODO DE AJUSTE. _____

$$P \times dx \ i$$

I = -----

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.** Durante 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 siguien-



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 hayan 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. —

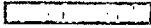
Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de Bancos, Cajas de Ahorro y Sociedades de Crédito Hipotecario. —

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 formula: _____

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

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

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



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-



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 exponendo 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



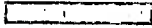
préstamo, los HIPOTECANTES y/o PRESTATARIOS deberán remitir al BANCO copia de la póliza o pólizas suscritas. _____

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-

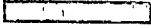


te contrato, sin necesidad de tener que notificar la cesión o transferencia a los deudores, los cuales renuncian al derecho que, al efecto, les concede el artículo 149 de la vigente Ley Hipotecaria.—

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: _____

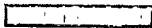
Si el Registrador calificase negativamente cualquiera de los pactos o párrafos de esta escritura, los otorgantes, sin perjuicio de los recursos que les asistan, solicitan expresamente que proceda, según su criterio, a la inscripción parcial del documento. _____

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. = _____
