Registradores
DE ESPAÑA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD · LEÓN N.º 2 ·

CERTIFICACIÓN
Registro de la Propiedad de León nº 2
C/ El Carmen nº 7 -1ª Planta
Teléfono: 987 22 94 24 * Fax: 987 27 31 77
24001 - León

CRISTINA VILLAVERDE GULDRIS, REGISTRADORA ACCIDENTAL DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE LEON Y SU DEMARCACION HIPOTECARIA.

CERTIFICO: Que con el fin de expedir la certificación a que se refiere el precedente mandamiento expedido el día 03/06/2025 por el Juzgado de Primera Instancia Nº 3 de Leon de Leon, en el **procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 455/2024**, presentada en este Registro a las 13:44:12 del día 06/06/2025 bajo el asiento de presentación 2669 del Diario 2025, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo de este Registro a mi cargo, de los cuales resulta:

Primero.- Que la finca **con código registral único número 24013000403412**, del Ayuntamiento de **SAN ANDRES DEL RABANEDO**, su descripción es la siguiente:

URBANA: MANZANA NÚMERO UNO. FINCA NÚMERO VEINTITRÉS. VIVIENDA derecha según se sube la escalera, letra A, en planta segunda del portal cuatro del bloque construido sobre la parcela dos del Grupo, cuyo portal se halla abierto a la calle del Esla, en término de San Andrés del Rabanedo, Ayuntamiento del mismo nombre. Su superficie construida es de NOVENTA Y CINCO METROS CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS. Tiene como **anejo** inseparable la **carbonera** señalada con el **número CINCO**. Su cuota de participación en el total valor del inmueble es de cinco enteros cinco mil ochocientas treinta y nueve diezmilésimas por ciento -5,5839%-. Linda según se mira de frente el bloque: frente, vuelo a la calle del Esla; derecha, vivienda izquierda, letra B de su misma planta del portal tres; izquierda, rellano y caja de escalera y vivienda izquierda letra B de su misma planta y fondo, zonas destinadas a vías públicas y ajardinadas. Referencia catastral número **7505010TN8270N0005YS.**
Tiene calificación definitiva de viviendas de renta limitada, según resolución de fecha 15/01/1965.

Segundo.- Que la referida finca figura inscrita en pleno dominio a favor de **SERGIO FERRERAS FLOREZ**, por compra que hizo a Don Fernando; doña María-Raquel; don Francisco-Javier Ferreras Argüello, y a Doña María- Nieves-Katia y doña Mónica Ferreras Vélez, en virtud de escritura otorgada en León el día veinticuatro de diciembre de dos mil dieciocho ante su notario doña Juncal Echeveste Carranza, número 2163 de protocolo, según así resulta de la inscripción 4ª extendida el siete de Febrero del año dos mil diecinueve.

Tercero.- Que la indicada finca en el día de la fecha de que se certifica se halla **GRAVADA** con las **CARGAS** siguientes:

1º.- **HIPOTECA** a favor de **UNICAJA BANCO, S.A.** que motivó la inscripción 5ª, que se transcribe literalmente a continuación: **URBANA: MANZANA NÚMERO UNO.- FINCA NÚMERO VEINTITRÉS.- Vivienda** descrita en las inscripciones 1ª y 3ª, constando en esta última su referencia catastral. Tiene concedida calificación definitiva de viviendas de renta limitada. **Cargas**: Afecta al pago del impuesto. Libre de arrendamientos. **Don Sergio Ferreras Flórez**, mayor de edad, soltero, vecino de Trobajo del Camino, Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo -León-, calle Esla nº 71-2º-derecha, con DNI/NIF 71.433.785V, es dueño de la finca de este número por título de compraventa según la inscripción 4ª y *atribuyéndole a la finca de este número el carácter de vivienda habitual*, la **HIPOTECA** a favor de **UNICAJA BANCO, S.A.**, -en adelante también designada como UNICAJA-, con domicilio en Málaga, Avenida de Andalucía, números 10-12, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al tomo 4952, libro 3859, sección 8, folio 1, hoja MA-111580, inscripción 1ª, con C.I.F. número A-93139053, que la acepta representado por doña Virginia Fernández Enríquez y doña María Álvarez Pérez, mayores de edad, con

vecindad y domicilio a estos efectos en Málaga, Avenida de Andalucía, números 10-12, con NN.II.FF. números 10.905.255-N y 09.809.329-J, respectivamente, como apoderadas mancomunadas del mismo, en virtud de los poderes conferidos a su favor en escritura otorgada ante el Notario de Málaga don Leopoldo López-Herrero Pérez el día veinte de julio de dos mil dieciocho, número 1945 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al tomo 4952, libro 3859, folio 133, hoja MA-111580, inscripción 117ª, con facultades suficientes según el Notario autorizante; constituyen hipoteca sobre la misma en garantía del préstamo que formalizan bajo las siguientes **CLÁUSULAS:A).- CLAUSULAS FINANCIERAS. PRIMERA**.- Préstamo.- **DON SERGIO FERRERAS FLOREZ** ha recibido, antes de este acto, de UNICAJA, la suma de **veintinueve mil quinientos euros** en concepto de préstamo para adquisición de vivienda primera residencia, importe que ha sido ingresado en la cuenta que está abierta a nombre de la parte prestataria en la propia Entidad acreedora. **SEGUNDA**.- Amortización del préstamo.- La expresada cantidad, que ha sido concedida en concepto de préstamo, se obliga la parte prestataria a devolverla -solidariamente- a la Entidad acreedora en el plazo de **veinte años**, que comenzará a contarse a partir de la fecha de firma de la presente escritura. Su amortización, pues, se efectuará mediante el pago de **doscientas cuarenta** cuotas con periodicidad **MENSUAL**, comprensivas de capital e intereses. Las cuotas de amortización serán calculadas conforme a la fórmula que se recoge en ANEXO a esta escritura. La parte prestataria queda facultada para satisfacer, en cualquier momento, el importe total del préstamo antes de su vencimiento, así como para anticipar el pago de cantidades a cuenta del capital, siempre que cada una de estas entregas sea superior a **300,51.- EUROS**. Las cantidades anticipadas devengarán una comisión que se calculará sobre el saldo, total o parcial, cancelado anticipadamente, conforme se indica en la cláusula CUARTA. Toda entrega parcial se aplicará por este orden al pago de: - cantidades vencidas y no satisfechas: interés de demora, intereses, comisiones, y capital; - intereses devengados hasta la fecha; - amortización de capital pendiente. En los casos de reembolso anticipado parcial, el prestatario podrá optar entre aplicar dicho reembolso a la reducción del número de cuotas de amortización pendientes, o aplicarlo a la reducción del importe de las mismas. En las liquidaciones que se practiquen, la Entidad acreedora facilitará a la parte prestataria un documento en el que se expresarán los antecedentes necesarios para que pueda verificarse la liquidación efectuada y la equivalencia entre la suma de intereses, comisiones y gastos repercutibles. En el supuesto de anticipos, se facilitará a la parte prestataria un nuevo cuadro de amortización. **TERCERA**.- Intereses ordinarios.- Durante los primeros **SEIS MESES** el capital prestado devengará, a favor de UNICAJA, intereses al tipo fijo del **dos coma setenta y cinco** por ciento nominal anual. **Finalizado este periodo inicial y durante el resto del plazo del préstamo, hasta su vencimiento final,** los intereses, a favor de UNICAJA se devengarán al tipo de interés fijo del **tres coma setenta y cinco** por ciento nominal anual, sin perjuicio de las bonificaciones que corresponda aplicar a este préstamo conforme a lo previsto al final de esta cláusula. Los intereses se devengarán diariamente, a favor de UNICAJA, a partir de la fecha de firma de esta escritura y se liquidarán y pagarán **MENSUALMENTE** aplicando la siguiente fórmula: Capital multiplicado por rédito y por tiempo, dividido por treinta y seis mil quinientos. En esta fórmula se considera que el interés nominal es el importe de los intereses; el capital, el saldo de capital; el rédito, el tipo de interés nominal anual; y el tiempo, el número de días. Para el cómputo de intereses se tomará el año de trescientos sesenta y cinco (365) días. La Entidad acreedora percibirá, en concepto de interés, el producto efectivo que resulte de aplicar el tipo de interés nominal anual en la forma de liquidación y pagos que se indican. BONIFICACIÓN DE INTERESES. Como reconocimiento a la vinculación y fidelidad del PRESTATARIO con UNICAJA, la Entidad aplicará una serie de bonificaciones adicionales al tipo de interés nominal aplicable, por la contratación con dicha Entidad –o con su intermediación- de los productos y servicios que se indican en el Anexo 'BONIFICACIÓN DE INTERESES' a esta escritura, con los límites y en los términos que se regulan en el mismo. Finalizado el período inicial de aplicación de intereses a tipo fijo previsto en esta cláusula, UNICAJA, con periodicidad anual, procederá a revisar, al inicio de cada período, la vinculación del PRESTATARIO, con arreglo a las condiciones y términos indicados en tal Anexo, y, por tanto, la aplicación de las bonificaciones previstas en el mismo, que se aplicarán, o, en su caso, se dejarán de aplicar, en las mismas condiciones y términos indicados en tal Anexo, pudiendo determinar dicha revisión, en su caso, la aplicación de un nuevo tipo de interés. El prestatario podrá dirigir las reclamaciones oportunas al Departamento de Atención al Cliente de UNICAJA, con domicilio en Avda. Andalucía 10-12, 29007 Málaga, ante cualquier discrepancia que pudiera surgir de la aplicación del tipo de interés nominal anual vigente en cada momento. **CUARTA**.- Comisiones.- La presente operación queda exenta de comisión de apertura. Este préstamo devengará, en concepto de Compensación por desistimiento, la cantidad que resulte de aplicar: - en caso de amortización anticipada durante los cinco primeros años del plazo de la operación, el **cero coma cincuenta** por ciento sobre el saldo total y el **cero por ciento** sobre el saldo parcial, amortizado anticipadamente; - en caso de amortización anticipada durante el resto del plazo, el **cero coma veinticinco** por ciento sobre el saldo total y el **cero por**

C.S.V. : 224013121D029185

ciento por ciento sobre el saldo parcial, amortizado anticipadamente. Cualquier mención recogida en el clausulado de este contrato relativa a la comisión por cancelación anticipada - total o parcial -, se entenderá referida a esta compensación por desistimiento. Este préstamo devengará asimismo en concepto de modificación de condiciones o garantías (cambio en los valores de garantía, tipo de interés a solicitud del prestatario, plazo de la operación o periodicidad de la amortización) el **cero coma cincuenta** por ciento sobre el principal o límite vigente de la operación; en las modificaciones que tengan por objeto solo la ampliación del plazo del préstamo, se aplicará el **cero coma diez** por ciento sobre el principal o límite vigente de la operación. El prestatario deberá abonar, en concepto de comisión por reclamación de posiciones deudoras, la cantidad de **cuarenta y cinco euros** por cada recibo o cuota reclamada por falta de pago a su vencimiento. Dicha comisión se devengará y liquidará en el momento en que UNICAJA reclame por cualquier medio dicho importe. **CUARTA BIS**.- Tabla de pagos y tipo de interés anual equivalente.- Durante los primeros **SEIS MESES** el prestatario abonará **SEIS** cuotas de amortización, comprensivas de capital e intereses, con periodicidad **MENSUAL**, por importe de **159,96 EUROS** cada una de ellas. Finalizado este periodo inicial y durante el resto del plazo del préstamo, hasta su vencimiento final, y como consecuencia de la contratación o, en su caso, desvinculación y, por tanto, revisión anual en la aplicación de bonificaciones, el importe de las nuevas cuotas de amortización será el que resulte de aplicar el tipo de interés nominal anual que corresponda por aplicación de lo previsto en la cláusula TERCERA, y con arreglo a las condiciones y términos indicados en el Anexo 'BONIFICACION DE INTERESES', y sin perjuicio de las posteriores modificaciones que puedan corresponder por aplicación de dicha cláusula. A los oportunos efectos y en cumplimiento de la normativa vigente, se hace constar, a título informativo, que la Tasa Anual Equivalente (TAE) es del **5,002** por ciento, habiéndose calculado dicho porcentaje conforme a los términos y a la fórmula incluida en la Circular 5/2012 del Banco de España, de 27 de junio, publicada en el Boletín Oficial del Estado de fecha 6 de julio. En el cálculo de la TAE aplicable a este préstamo, antes informada, no se han tenido en cuenta los costes de aquellos productos o servicios que, de manera opcional, la parte prestataria, en adelante el cliente, puede contratar con UNICAJA BANCO, o con su intermediación, incluidos en el Anexo 'BONIFICACIÓN DE INTERESES' a esta escritura, y por los que, a partir de la fecha establecida en la misma, UNICAJA BANCO aplicará, sobre el tipo de interés nominal anual fijo de este préstamo, la bonificación que esté prevista, para cada uno de dichos productos o servicios y siempre que los mismos se encuentren en vigor a la fecha de cada una de las revisiones de las bonificaciones que se realicen con periodicidad anual. En adelante, dicha TAE estará referida como TAE 'sin vinculaciones'. La TAE 'sin vinculaciones' aplicable a su préstamo comprende lo siguiente: - El tipo de interés nominal anual fijo aplicable, que es el siguiente: Primer periodo: SEIS MESES al 2,75 %. Resto del periodo: al 3,75 %. - Los costes de todos los productos o servicios cuya contratación haya exigido Unicaja Banco para conceder este préstamo, y que se detallan a continuación: ? Seguro multirriesgo hogar por un importe de 200,00 EUROS. En el cálculo de esta TAE 'sin vinculaciones' no se ha incluido el coste de la cuenta que, en su caso, haya tenido que contratar la parte prestataria para obtener el préstamo y domiciliar en ella el pago del mismo. Dicha cuenta no tendrá coste de mantenimiento siempre que la misma se destine exclusivamente a esta finalidad. En caso contrario, los costes de mantenimiento de dicha cuenta serán los que han quedado recogidos en el contrato de apertura de dicha cuenta. - Todos los costes y gastos conocidos por la Entidad y facilitados por terceros (con excepción de los gastos de Notaría) que se detallan a continuación: ? Tasación de la finca objeto de hipoteca: 278,30 EUROS. Asimismo, teniendo en cuenta que, a partir de la fecha indicada en esta escritura, el tipo de interés nominal anual fijo aplicable a este préstamo puede quedar bonificado hasta una bonificación máxima de 1,00 p.p., si el cliente, de manera opcional, elije contratar — y mantener — con UNICAJA BANCO, o con su intermediación, determinados productos o servicios, de entre los incluidos en el Anexo 'BONIFICACIÓN DE INTERESES', en la FIPER u Oferta Vinculante de esta operación, que se incorpora a la presente escritura, también se informa al cliente de la TAE 'con máxima vinculación'. Esta TAE 'con máxima vinculación' que comprende determinados productos o servicios seleccionados por UNICAJA BANCO, de entre los que figuran en el Anexo antes referido, y con los que el cliente conseguiría la máxima bonificación, solo tiene efectos informativos y variará en función del coste de cada uno de los productos o servicios que el cliente elija contratar y mantener. Igualmente, en cumplimiento a lo establecido en la referida Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, en los documentos de liquidación de intereses o comisiones que se faciliten periódicamente al cliente, Unicaja expresará el coste efectivo remanente (CER), calculándose éste de acuerdo a la fórmula indicada para la TAE, si bien se tendrá en cuenta exclusivamente el plazo pendiente hasta el vencimiento o amortización, y los conceptos de coste

C.S.V. : 224013121D029185

que resten por pagar si la operación sigue su curso normal. **QUINTA**.- Distribución de gastos e impuestos derivados de la presente formalización, así como de la inscripción registral y de la ejecución de la garantía hipotecaria.- Las partes están de acuerdo en que la constitución de la hipoteca contenida en esta escritura es esencial y determinante de la conformidad de UNICAJA BANCO con la concesión de esta operación crediticia y con las condiciones en las que se concierta, de tal modo que, de no mediar dicha hipoteca, UNICAJA BANCO no estaría en disposición de conceder esta operación o no lo haría en las condiciones de importe, plazo y tipo de interés en las que se concierta, siendo por tanto del interés de ambas partes la válida constitución de la referida hipoteca. En atención a lo anterior, las partes han negociado y finalmente acordado que los gastos e impuestos derivados de la operación documentada en la presente escritura y del otorgamiento de esta, serán soportados por las partes según se indica a continuación: A) Serán de cuenta y a cargo de la Entidad acreedora: 1).- Los gastos de comprobación registral de la finca objeto de hipoteca. 2).- Los aranceles notariales que correspondan a la primera copia que se expida de la presente escritura a instancia de la Entidad acreedora para su inscripción registral, o de su eventual modificación a esos efectos, y los de cualquier otra copia que se expida a instancias de esta, así como los gastos de gestoría por la tramitación correspondiente a esta primera copia, o de su eventual modificación y de cualquier otra copia que se expida a instancias de esta. 3).- Los aranceles registrales que se generen por la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad, así como de la emisión de la certificación registral referida en la cláusula VIGÉSIMA, y los gastos de gestoría derivados de la tramitación de la inscripción y de la emisión de la referida certificación registral. 4).- Los impuestos que se devenguen como consecuencia de la operación documentada en la presente escritura o del otorgamiento de esta o su eventual modificación, siempre que corresponda a la Entidad acreedora la condición de sujeto pasivo del impuesto de que se trate. 5).- Los gastos y costas que se generen como consecuencia de la ejecución judicial de este contrato, cuando deban correr a su cargo con arreglo a la norma aplicable o a la resolución judicial que proceda. B) Serán de cuenta y a cargo de la parte prestataria: 1).- Los gastos de tasación de la finca objeto de hipoteca. 2).- Los aranceles notariales que se originen por la expedición de cualquier copia que sea solicitada por la parte prestataria. 3).- Los aranceles registrales que se generen por la inscripción de las escrituras previas a la presente que fuera en su caso necesario inscribir para lograr la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad, así como los gastos de gestoría por este concepto. 4).- Los impuestos que se devenguen como consecuencia de la operación documentada en la presente escritura o del otorgamiento de esta, su eventual modificación o, en su día, los correspondientes a la cancelación de la hipoteca, siempre que corresponda al prestatario la condición de sujeto pasivo del impuesto de que se trate, y los gastos de gestoría que se originen por estos conceptos. 5).- Los impuestos, contribuciones, arbitrios y gastos de toda clase que pesen sobre el inmueble que se hipoteca, correrán a cargo del titular de dicho inmueble. 6).- Los aranceles notariales derivados del otorgamiento, en su día, de la escritura de cancelación de la hipoteca, así como los aranceles registrales que genere dicha cancelación y, en su caso, los gastos de gestoría por su tramitación. 7).- Las primas del seguro *multirriesgo hogar* a formalizar sobre la finca hipotecada. 8).- Los gastos y costas que se generen como consecuencia de la ejecución judicial de este contrato por incumplimiento del prestatario, cuando deban correr a su cargo con arreglo a la norma aplicable o a la resolución judicial que proceda. 9).- Los gastos que se originen por el envío al prestatario de las comunicaciones que hubiera de efectuarle UNICAJA BANCO para la ejecución del presente contrato en caso de incumplimiento del prestatario. La parte prestataria autoriza expresamente a UNICAJA BANCO para que adeude, en su caso, en cualquier cuenta de la que sea titular, todos y cada uno de los gastos que a su cargo haya tenido que efectuar como consecuencia de lo pactado en esta escritura. **SEXTA**.- Intereses de demora.- Las cantidades que, por cualquier concepto, no hayan sido abonadas a sus respectivos vencimientos devengarán, a favor de UNICAJA BANCO, S.A., en concepto de demora y por todo el tiempo que ésta dure, intereses al tipo nominal anual que resulte de **incrementar en DOS PUNTOS** el tipo de interés ordinario aplicable en cada momento. Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de Préstamos destinados a financiar la adquisición de vivienda habitual y con hipoteca sobre la misma, los intereses de demora solo se devengarán sobre el principal pendiente de pago, y no podrán superar, en ningún caso, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, el tipo máximo del triple del interés legal del dinero –que figure publicado en el Boletín Oficial del Estado-, vigente a la fecha en la que se produzca cada uno de los impagos. A efectos informativos se hace constar que, a la fecha de formalización de este contrato, el triple del interés legal del dinero se fija en un tipo nominal anual del **nueve por ciento.** Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo el supuesto previsto en el artículo 579.2 a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Los intereses de demora se computarán con arreglo a la misma fórmula de cálculo de los intereses ordinarios, devengándose a favor de UNICAJA BANCO, S.A. diariamente, y liquidándose en la fecha en que el prestatario efectúe su pago. Los intereses de demora se devengarán al tipo pactado hasta su total pago,

incluso en el caso de reclamación judicial. No obstante lo anterior, a efectos hipotecarios, tanto respecto del prestatario como de terceros, el tipo de interés de demora es el que, a tal efecto, se establece en el pacto de constitución de hipoteca. **SEXTA BIS**.- Resolución anticipada por la Entidad de Crédito.- No obstante el plazo pactado para la duración de este préstamo, se podrá considerar vencido y exigible anticipadamente, y en consecuencia, quedará obligada la parte prestataria a satisfacer inmediatamente las cantidades adeudadas a **UNICAJA**, tanto las vencidas como las que por vencimiento anticipado resulten exigibles, pudiendo ser reclamadas judicialmente por cualquiera de los procedimientos pactados en las cláusulas correspondientes, si acaeciese alguno de estos supuestos: 1).- Falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales, de los vencimientos de intereses o plazos de amortización de capital prestado, sin cumplir el deudor su obligación de pago, o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses. 4).- El impago, a su vencimiento, de la prima del seguro o seguros que el prestatario se ha obligado a contratar, o, en su periodo voluntario de recaudación, de los impuestos, contribuciones y arbitrios correspondientes al bien hipotecado que tengan preferencia legal de cobro sobre este préstamo hipotecario. 5).- Para el caso de viviendas excluidas del principio de purga en ejecución forzosa, conforme al artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, si la parte hipotecante arrendase la finca, en una cantidad inferior a la necesaria para que la renta anual capitalizada al 6,00 por ciento cubra la responsabilidad total asegurada por la hipoteca. **B).- OTRAS CLAUSULAS: OCTAVA**.- Hipoteca.- En garantía de la devolución a la entidad acreedora de **veintinueve mil quinientos euros** del principal del préstamo; del pago de intereses ordinarios de una anualidad al tipo máximo del **3,75** por ciento hasta la cantidad máxima de **mil ciento seis euros con veinticinco céntimos;** del pago de intereses de demora de dos anualidades al tipo máximo del **5,75** por ciento hasta la cantidad máxima de **tres mil trescientos noventa y dos euros con cincuenta céntimos**, y de **mil cuatrocientos setenta y cinco euros** más para costas y gastos, **DON SERGIO FERRERAS FLOREZ**, constituye a favor de UNICAJA, que acepta, hipoteca especial y voluntaria sobre la finca de este número. La cantidad señalada a efectos de garantizar costas y gastos incluirá tanto los judiciales como aquellos que estén en íntima conexión con la conservación y efectividad de la garantía, como primas de seguros, contribuciones, impuestos, arbitrios, cuotas de comunidad, salarios, y todos aquellos que puedan generar un crédito preferente a esta hipoteca; y para el caso de ejecución extrajudicial también incluirá los honorarios de la actuación del Notario, así como los derivados de los distintos trámites seguidos, los honorarios de Letrado interviniente, en su caso como representante del acreedor ejecutante y, por último, las responsabilidades o gastos deducidos de un procedimiento extrajudicial interrumpido definitivamente por no llegar a poderse efectuar válidamente el requerimiento o requerimientos de pago o quedar desiertas las subastas. En caso de que la titularidad de la finca que se hipoteca sea por partes indivisas, se constituye una sola hipoteca conforme a lo dispuesto en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario. Para el caso de préstamos destinados a adquisición de vivienda habitual con hipoteca sobre la misma, el tipo de interés de demora máximo pactado en esta cláusula a efectos hipotecarios, solo será aplicable si en el momento de su devengo es igual o inferior al límite legal establecido en el artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, aplicándose el referido límite legal de multiplicar por tres el tipo de interés legal vigente en caso contrario. **NOVENA**.- Extensión.- La hipoteca se extiende a lo que determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, el artículo 215 del Reglamento Hipotecario, y por pacto expreso, se comprenden también los frutos y rentas a que aluden los párrafos 2º y 3º del artículo 111 de dicha Ley, sin que se extienda en ningún caso a los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, a que se refiere el párrafo 1º de dicho artículo 111, respetándose en todo caso lo establecido en los artículos 112 y 113 de la referida Ley Hipotecaria. También se extiende la hipoteca, de forma expresa, a las nuevas construcciones existentes en la finca hipotecada aunque no se haya hecho inscripción de obra nueva, así como a las edificaciones que en el futuro pudieran construirse sobre dicha finca, salvo las que fuesen costeadas por un tercero. **DÉCIMA**.- Ejecución Judicial.- Sin perjuicio de la acción personal o de cualquier otra que proceda, **UNICAJA BANCO, S.A.**, podrá utilizar, para la efectividad de sus derechos, el procedimiento de ejecución establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil. A efectos del indicado procedimiento, convienen las partes: 1).- Que las partes tasan en **cincuenta y un mil trescientos cuarenta euros con noventa y nueve céntimos** el precio de la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta. 2).- Que la parte prestataria fija como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones **el de la finca hipotecada**. 3).- Que la Entidad acreedora puede pedir que se le confiera la administración o posesión interina de la finca hipotecada, y que, en este caso, percibirá las rentas vencidas y

C.S.V. : 224013121D029185

no satisfechas y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito. 4).- Y que, sin perjuicio de la liquidez de la deuda derivada de este contrato de préstamo, de su naturaleza real y de la preferencia que conlleva esta operación, la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en la certificación que expida al efecto la Entidad acreedora, acompañada del documento fehaciente en que conste que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada por las partes en este título ejecutivo y que el saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta al prestatario. A todos los efectos, y en particular a los previstos en el artículo 68.2 de la Ley Concursal, equivaldrá al ejercicio de acciones en reclamación de pago el inicio de cualquier procedimiento judicial o extrajudicial, así como la compensación por la que Unicaja haya procedido a la satisfacción de su derecho de crédito derivado de esta escritura. **La parte hipotecante manifiesta que la finca hipotecada es su vivienda habitual.** Y finalmente hacen constar las partes que, conforme al artículo 575.1 bis de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en todo caso, en el supuesto de ejecución, en el caso de ser hipoteca sobre vivienda habitual, las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el cinco por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva. **UNDÉCIMA**.- Ejecución Extrajudicial.- Además de los procedimientos judiciales que se mencionan en la cláusula anterior, podrá también la Entidad acreedora reclamar las cantidades que se le adeuden acudiendo al procedimiento de ejecución extrajudicial que contempla y regula el Reglamento Hipotecario. A efectos del indicado procedimiento, convienen las partes: 1).- Que las partes tasan en **cincuenta y un mil trescientos cuarenta euros con noventa y nueve céntimos** el precio de la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta. 2).- Que la parte prestataria fija como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones el pactado en esta escritura para el procedimiento de ejecución judicial. 3).- Y designar a la propia Entidad acreedora- o a la persona que en el momento de iniciar este procedimiento de ejecución extrajudicial se haya establecido en la normativa aplicable a este tipo de ejecuciones- para que, en representación del hipotecante, pueda otorgar en su día, representada por persona con poder bastante, la correspondiente escritura de venta de la finca. 4).- Las partes pactan que, conforme a lo dispuesto en el artículo 129.1.b) de la Ley Hipotecaria, solo podrá ejercitarse la acción hipotecaria mediante la venta extrajudicial de los bienes hipotecados, en caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada. **La parte hipotecante manifiesta que la finca hipotecada es su vivienda habitual**. **DUODÉCIMA**.- Obligación solidaria.- Todas las obligaciones contraídas en esta escritura por los prestatarios, caso de ser más de uno, son solidarias. **DECIMOTERCERA**.- Cesión del Crédito.- La Entidad acreedora podrá ceder a favor de tercero el crédito hipotecario objeto de esta escritura. En su virtud, **INSCRIBO** a favor de **UNICABAJA BANCO, S.A.** su derecho de hipoteca sobre la finca de este número. Así resulta de la escritura otorgada en San Andrés del Rabanedo el día veintiuno de febrero de dos mil diecinueve ante el Notario don Marceliano Cuesta Martínez, número 209 de protocolo, cuya primera copia fue remitida telemáticamente a las veinte horas y seis minutos del día veintiuno de febrero de dos mil diecinueve, **asiento 1253 del diario 85,** siendo aportada la escritura física acompañada de la carta de pago el día quince de marzo de dos mil diecinueve. León, cinco de Abril del año dos mil diecinueve

2º.- Anotación preventiva de embargo letra A a favor de la **TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL,** en reclamación de MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS de principal, TRESCIENTOS SEIS EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS de recargo, QUINCE EUROS CON UN CÉNTIMO de intereses, CERO EUROS de costas devengadas, y CIENTO CINCUENTA EUROS de costas e intereses presupuestados, total DOS MIL CUATRO EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS, en el **expediente administrativo de apremio número 24 01 23 00004782** por deudas a la Seguridad Social por el concepto de régimen especial autónomos que instruye la Unidad de Recaudación Ejecutiva número 01 de León de la Tesorería General de la Seguridad Social contra Sergio Ferreras Flórez en virtud de mandamiento expedido el día doce de mayo de dos mil veintitrés por don Jorge González Alvarez Recaudador Ejecutivo de la Tesorería General de la Seguridad Social de León, la cual fue practicada el día veintidós de junio del año dos mil veintitrés.

3º.- Al margen de dicha anotación figura extendida una nota en la que consta que con la misma fecha en que fue practicada se ha expedido en relación a esta finca certificación de dominio y cargas para el mismo expediente a que se refiere la indicada anotación.

Cuarto.- Que la hipoteca relacionada en el punto 1º del anterior apartado tercero **se halla subsistente y sin cancelar a favor de UNICAJA BANCO, S.A. al margen de cuya inscripción se ha extendido nota de expedición de la presente certificación**.

C.S.V. : 224013121D029185

Quinto.- Que de conformidad con lo previsto en el artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se ha practicado la oportuna comunicación al titular del derecho sobre la citada finca que consta en asiento posterior al del derecho de la ejecutante, el cual se determina en el número 2º, del anterior apartado tercero.

Sexto.- Que la finca figura inscrita a favor de la sociedad contra la que se sigue el procedimiento.

Séptimo.- Que no existe presentado en el libro diario documento alguno pendiente de despacho en relación con la citada finca.

Y para que así conste expido la presente certificación en León, en la fecha de la firma electrónica.

Aplicación Ley 8/1989, de 13 de Abril, de Tasas y Precios Públicos, y Real Decreto 1427/1989, de 17 de Noviembre
Honorarios, Euros
Números de Arancel aplicados: 1,3,4 **Minuta nº**:

ADVERTENCIA: esta certificación se ha elaborado tomando EXCLUSIVAMENTE en cuenta la información que figura en el folio registral abierto a esta finca. NO INCLUYE otra información que pudiera ser relevante y que figure en otras fincas o en otros registros ya sean Registros de la Propiedad, Registros Mercantiles, o el Registro Publico Concursal u otros registros jurídico o administrativos.

AVISO: Si la finca no ha sido coordinada en Catastro, la expresión de la Referencia Catastral no implica conformidad de la descripción con la catastral, ni exceso o defecto de cabida, ni modificación de linderos o superficie, sino solo un dato sobre la localización de la finca en un entorno o zona (R.D.G. 02/06/2012, B.O.E. 29/09/2012).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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

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

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

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

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

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

C.S.V. : 224013121D029185

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Artículo 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrá acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por CRISTINA VILLAVERDE GULDRIS registrador/a accidental de REGISTRO DE LEÓN NUMERO 2 a día doce de junio del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 224013121D029185

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

C.S.V. : 224013121D029185