

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

CERTIFICO:

Que en vista de lo solicitado en el mandamiento que precede, firmado con sello electrónico y cuya firma ha sido validada en la Sede Judicial Electrónica, permitiendo contrastar la autenticidad del documento, de conformidad con el artículo 30.5 de la Ley 11/2007 de 22 de Junio y expedido por **DOÑA MARÍA DOLORES GARCÍA BUENO**, Letrada de la Administración de Justicia del Tribunal de Instancia N°5 de Cartagena, firmado electrónicamente el veinticuatro de febrero de dos mil veintiséis **procedimiento de EJECUCION de TÍTULOS NO JUDICIALES 249/2023 a instancia de "UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS SA, EFC"**, que ha sido presentado en éste Registro el día cuatro de marzo de dos mil veintiséis **asiento número 869 del Diario 2026**, para que le sea expedida certificación que acredite titularidad registral y cargas de la **finca de San Antón nº: 38.700**, y acomodándome a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que RESULTA:

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

Código registral único 30014000270999 **finca número 38.700 de San Antón**, tiene la siguiente:

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: .

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

DON MIGUEL AMADEO COSTA GARCIA y DOÑA FRANCISCA ALVAREZ ARNAU, con NIF 22978780-D y 22993001-Q, **por mitad y proindiviso**, por título de compra en virtud de **escritura** otorgada el ocho de Febrero del año dos mil ocho por el Notario de CARTAGENA, DOÑA MARÍA VICTORIA MARTÍN DEL OLMO MENGUAL, protocolo número 167/2.008, que causó la **inscripción 7ª** con fecha seis de Marzo del año dos mil ocho, última de **dominio VIGENTE**.

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

Una **Servidumbre** de PASO PERSONAS-COCHES, en favor de la finca inscrita con el número registral 33.226, por procedencia de la inscripción 3ª, finca número 38360, folio 21, Libro 437 de la Sección SAN ANTON.

Una **HIPOTECA** a favor de UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS SA ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO, constituida en la **inscripción 8ª** de fecha seis de marzo de dos mil ocho, en virtud de **escritura** otorgada el ocho de Febrero del año dos mil ocho por el Notario de CARTAGENA, DOÑA MARÍA VICTORIA MARTÍN DEL OLMO MENGUAL, protocolo número 168/2.008. **RESPONDE:** capital prestado por importe de DOSCIENTOS SEIS MIL EUROS; de la cantidad máxima de TREINTA Y SIETE MIL OCHENTA EUROS por intereses ordinarios o remuneratorios de un año al tipo fijado como límite a efectos hipotecarios; de la cantidad máxima de SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA EUROS por intereses de demora o indemnizatorios de dos años al dieciocho por ciento, tipo fijado como límite a efectos



hipotecarios; de la cantidad máxima de VEINTE MIL SEISCIENTOS EUROS por costas y gastos de ejecución judicial o extrajudicial; y de la cantidad de CUATROMIL CIENTO VEINTE EUROS por otros gastos debidos. **TASAN** la finca hipotecada en TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTE EUROS. **DOMICILIO** de notificaciones y requerimientos, finca hipotecada. **PLAZO:** cuatrocientos ochenta meses, siendo el primer pago el cinco de marzo de dos mil ocho.

Expedida la presente CERTIFICACIÓN de dominio y cargas, **para la ejecución de la HIPOTECA DE LA INSCRIPCIÓN 8ª.** Procedimiento **EJECUCIÓN DE TITULOS NO JUDICIALES número 249/2023**, seguido en el tribunal de Instancia sección civil 5 de Cartagena, que causó la anotación C y D.

Anotación de EMBARGO sobre UNA MITAD INDIVISA de la finca de la que es titular don Miguel Anadea Costa García, a favor de AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA - RECAUDACIÓN- en reclamación de un importe total de 4.867,20 euros. Expediente 126540/0012 que causó la **ANOTACIÓN A de fecha dieciocho de julio de dos mil diecinueve**, a cuyo margen y con la misma fecha aparece EXPEDIDA CERTIFICACIÓN de cargas para el procedimiento. **PRORROGADA por la B de fecha veintidós de mayo de dos mil veintitrés.**

Anotación de **EMBARGO** a favor de **UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS SA EFC.** en reclamación **doscientos quince mil trescientos treinta y tres euros con dieciocho céntimos de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos mas sesenta y cuatro mil seiscientos euros para gastos, intereses y costas de la ejecución.** Procedimiento de **EJECUCION DE TITULOS NO JUDICIALES 249/2023** seguido en el Juzgado de Primera Instancia cinco de Cartagena que causó la **anotación C de fecha uno de abril de dos mil veinticinco**, rectificada por la D.

Con motivo de la expedición de la presente certificación, queda PRORROGADA POR CUATRO AÑOS DESDE ESTA FECHA la vigencia de la anotación letra C.

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

-INSCRIPCIÓN 8ª: (...) CLÁSULAS FINANCIERAS. PRIMERA.-CAPITAL DEL PRÉSTAMO. U.C.I. entrega a la Parte Prestataria la cantidad de **DOSCIENTOS SEIS MIL EUROS** en concepto de préstamo con garantía hipotecaria, por lo que dicha Parte Prestataria lo declara recibido en este acto y se obliga a reembolsar dicho capital, así como los intereses, comisiones, impuestos y cualesquiera otros gastos que se originen por el presente préstamo, incluso los derivados de su reclamación judicial o extrajudicial, hasta su total pago. **SEGUNDA.-AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO.-** La Parte Prestataria se obliga a la devolución del capital prestado mediante el pago de **cuatrocientos ochenta cuotas de periodicidad mensual, en once fracciones temporales** y de acuerdo con estas condiciones: **Primera fracción temporal.** Esta fracción comprenderá **seis cuotas de periodicidad mensual, por importe cada una de mil noventa euros con sesenta y seis céntimos, primer pago el cinco de Marzo de dos mil ocho**, y con vencimientos respectivos el **día cinco de cada mes** o, si éste es inhábil, el inmediato anterior hábil. La primera cuota mensual producirá una amortización suplementaria del capital del préstamo, como consecuencia de la fecha de firma de la presente escritura y de lo establecido en el Apartado 3º "Devengo, cálculo y liquidación de intereses" de la Estipulación Tercera:

Intereses Ordinarios. Los intereses devengados y no satisfechos que pudieran generarse en función del tipo de interés aplicable, según lo establecido en la Estipulación Tercera "Intereses Ordinarios" y del importe de la cuota a pagar durante la primera fracción temporal se acumularán al capital pendiente de amortización, entendiéndose capitalizados por pacto de ambas partes de acuerdo con el art. 317 del Código de Comercio. **b) Segunda fracción temporal.** Esta fracción comprenderá **seis cuotas de periodicidad mensual, por importe cada una de mil noventa euros con sesenta y seis céntimos, primer pago el cinco de septiembre de dos mil ocho**, y con vencimientos respectivos el **día cinco de cada mes** o, si éste es inhábil, el inmediato anterior hábil. No obstante si los intereses de la cuota calculada para este período según lo establecido en la Estipulación Tercera Bis "Tipo de Interés Variable" fuesen superiores a la cuota señalada en el Anexo I para esta fracción temporal, esta última se verá incrementada y será sustituida por una cuota comprensiva exclusivamente de intereses. **c) Tercera fracción temporal.** Esta fracción comprenderá **seis cuotas de periodicidad mensual, por importe cada una de mil noventa euros con sesenta y seis céntimos, primer pago el cinco de Marzo de dos mil nueve** y con vencimientos respectivos el **día cinco de cada mes** o, si éste es inhábil, el inmediato anterior hábil. No obstante si los intereses de la cuota calculada para este período según lo establecido en la Estipulación Tercera Bis "Tipo de Interés Variable" fuesen superiores a la cuota señalada en el Anexo I para esta fracción temporal, esta última se verá incrementada y será sustituida por una cuota comprensiva exclusivamente de intereses. -- **d) Cuarta fracción temporal.** Esta fracción comprenderá **seis cuotas de periodicidad mensual, por importe cada una, de mil noventa euros con sesenta y seis céntimos, primer pago el cinco de septiembre de dos mil nueve**, y con vencimientos respectivos el **día cinco de cada mes** o, si éste es inhábil, el inmediato anterior hábil. No obstante si los intereses de la cuota calculada para este período según lo establecido en la Estipulación Tercera Bis "Tipo de Interés Variable" fuesen superiores a la cuota señalada en el Anexo I para esta fracción temporal, esta última se verá incrementada y será sustituida por una cuota comprensiva exclusivamente de intereses. **e) Quinta fracción temporal.** Esta fracción comprenderá **seis cuotas de periodicidad mensual, por importe cada una, de mil noventa euros con sesenta y seis céntimos, primer pago el cinco de Marzo de dos mil diez**, y con vencimientos respectivos el **día cinco de cada mes** o, si éste es inhábil, el inmediato anterior hábil. No obstante si los intereses de la cuota calculada para este período según lo establecido en la Estipulación Tercera Bis "Tipo de Interés Variable" fuesen superiores a la cuota señalada en el Anexo I para esta fracción temporal, esta última se verá incrementada y será sustituida por una cuota comprensiva exclusivamente de intereses.-- **f) Sexta fracción temporal.** Esta fracción comprenderá **seis cuotas de periodicidad mensual, por importe cada una, de mil noventa euros con sesenta y seis céntimos, primer pago el cinco de Septiembre de dos mil diez**, y con vencimientos respectivos el **día cinco de cada mes** o, si éste es inhábil, el inmediato anterior hábil. No obstante si los intereses de la cuota calculada para este período según lo establecido en la Estipulación Tercera Bis "Tipo de Interés Variable" fuesen superiores a la cuota señalada en el Anexo I para esta fracción temporal, esta última se verá incrementada y será sustituida por una cuota comprensiva exclusivamente de intereses.-- **g) Séptima fracción temporal.** Esta fracción comprenderá **seis cuotas de periodicidad mensual, por importe cada una, de mil noventa euros con sesenta y seis céntimos, primer pago el cinco de Marzo de dos mil once**, y con vencimientos respectivos el **día cinco de cada mes** o, si éste es inhábil, el inmediato anterior hábil. No obstante si los intereses de la cuota calculada para este período según lo establecido en la Estipulación Tercera Bis "Tipo de Interés Variable" fuesen superiores a la cuota señalada en el Anexo I para esta fracción temporal, esta última se verá incrementada y será sustituida por una cuota comprensiva exclusivamente de intereses. **h) Octava fracción temporal.** Esta fracción comprenderá **seis cuotas de periodicidad mensual, por importe cada una de mil noventa euros con sesenta y seis céntimos, primer pago el**

cinco de Septiembre de dos mil once, y con vencimientos respectivos el **día cinco de cada mes** o, si éste es inhábil, el inmediato anterior hábil. No obstante si los intereses de la cuota calculada para este período según lo establecido en la Estipulación Tercera Bis "Tipo de Interés Variable" fuesen superiores a la cuota señalada en el Anexo I para esta fracción temporal, esta última se verá incrementada y será sustituida por una cuota comprensiva exclusivamente de intereses. **i) Novena fracción temporal.** Esta fracción comprenderá **seis cuotas de periodicidad mensual, por importe cada una de mil noventa euros con sesenta y seis céntimos, primer vencimiento el cinco de Marzo de dos mil doce**, y con vencimientos respectivos el **día cinco de cada mes** o, si éste es inhábil, el inmediato anterior hábil. No obstante si los intereses de la cuota calculada para este período según lo establecido en la Estipulación Tercera Bis "Tipo de Interés Variable" fuesen superiores a la cuota señalada en el Anexo I para esta fracción temporal, esta última se verá incrementada y será sustituida por una cuota comprensiva exclusivamente de intereses.-- **j) Décima fracción temporal.** Esta fracción comprenderá **seis cuotas de periodicidad mensual, por importe cada una de mil noventa euros con sesenta y seis céntimos, primer vencimiento el cinco de Septiembre de dos mil doce**, y con vencimientos respectivos el **día cinco de cada mes** o, si éste es inhábil, el inmediato anterior hábil. No obstante si los intereses de la cuota calculada para este período según lo establecido en la Estipulación Tercera Bis "Tipo de Interés Variable" fuesen superiores a la cuota señalada en el Anexo I para esta fracción temporal, esta última se verá incrementada y será sustituida por una cuota comprensiva exclusivamente de intereses.-- **k) Undécima fracción temporal.** Esta fracción comprenderá las restantes **cuatrocientas veinte cuotas de periodicidad mensual** de duración del préstamo, y durante la misma el importe de las cuotas de amortización se determinará de acuerdo con estas condiciones: A partir de la **cuota mensual número sesenta y una** el importe de la cuota mensual se volverá a calcular de conformidad con el nuevo tipo de interés que resulte aplicable según lo establecido en la estipulación TERCERA BIS y el capital pendiente a dicha fecha, de manera que el mismo sea totalmente reembolsado durante el resto del plazo pactado. La cuota resultante del nuevo cálculo vencerá en las fechas señaladas en el Anexo I, Apartado "Fecha de vencimiento de la cuota revisada". La Parte Prestataria declara conocer y aceptar que la cuota fijada durante las fracciones temporales a), b), c), d), e), f), g), h), i), j) es una cuota elegida por dicha Parte y su importe se obtiene con independencia del tipo de interés aplicable que se establece en la Estipulación Tercera y Tercera Bis, y del plazo de amortización pactado en la presente Estipulación. Y dado que la diferencia entre el importe de la cuota y los intereses devengados podría llegar a producir una eventual amortización inferior a la teórica o capitalización en función de la evolución del tipo aplicable en cada período, se establece un mecanismo según el cual, en caso de producirse esta circunstancia, la cuota fijada será incrementada y sustituida por una cuota que cubra los intereses aplicables a cada período. **OPCIÓN DE CONVERSIÓN A UN PRÉSTAMO CON CUOTA REVISABLE:** La Parte Prestataria tiene la opción de convertir el préstamo con cuota determinada durante **sesenta cuotas**, en un préstamo con cuota revisable en las fechas de revisión del tipo de interés. De acogerse a esta opción, el importe de la cuota se recalculará de conformidad con el nuevo tipo de interés aplicable a dicha fecha según lo establecido en la estipulación TERCERA BIS y el capital pendiente, de manera que el mismo sea totalmente reembolsado durante el resto del plazo pactado. Una vez que la Parte Prestataria se haya acogido a la opción de conversión a préstamo con cuota revisable, se mantendrá en esta modalidad hasta la completa amortización del préstamo. La petición de convertir la cuota fijada en cuota revisable deberá ponerse en conocimiento de **U.C.I.** como mínimo con quince días de antelación a la fecha de vencimiento de la cuota en que se puede ejercitar dicha opción. **FORMA DE PAGO:** El importe de las cuotas mensuales será adeudado en la cuenta corriente de **SANTANDER CENTRAL HISPANO** Número **2395033572** de la **Agencia 5095 de Murcia**. **IMPUTACIÓN DE PAGOS:** Las cantidades abonadas por la Parte Prestataria de acuerdo con lo establecido en el párrafo

anterior se imputarán, dentro de cada una de ellas, al pago de los siguientes conceptos por este orden: 1.- Al pago de los intereses del principal del préstamo. 2.- A las amortizaciones de capital. 3.- Al pago de los intereses de demora y gastos de demora, en su caso. 4.- Al reintegro de los pagos que por cuenta de la Parte Prestataria haya realizado U.C.I. 5.- Al pago de comisiones y gastos repercutibles. **AMORTIZACIÓN ANTICIPADA:** La Parte Prestataria podrá amortizar anticipadamente el capital pendiente, total o parcialmente, de acuerdo con las siguientes condiciones: 1º La Parte Prestataria deberá satisfacer a U.C.I. en el supuesto de cancelación parcial, una cantidad equivalente al **cero con cincuenta por ciento** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, y del **cero con veinticinco por ciento** cuando se produzca en un momento posterior. En el supuesto de cancelación total, la cantidad a satisfacer será del **cero con cincuenta por ciento** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, y del **cero con veinticinco por ciento** cuando se produzca en un momento posterior. A estos efectos, se considera amortización anticipada total cuando la suma de amortizaciones parciales hechas en los **doce últimos meses** sea igual o superior al **veinticinco por ciento** del capital pendiente al inicio de dicho período de **doce últimos meses** o al inicial del préstamo si no hubiesen transcurrido **doce meses** desde su otorgamiento, incluido aquél cuya adición a los ya realizados anteriormente diera como resultado, por primera vez en ese período un importe igual o superior a dicho porcentaje del **veinticinco por ciento**. 2º El importe mínimo del capital a amortizar será de **MIL OCHOCIENTOS TRES EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS**. 3º En caso de amortización parcial durante las **sesenta primeras cuotas**, y salvo que se haya ejercitado la opción de Conversión a un préstamo con cuota determinada según el tipo fijado, la Parte Prestataria sólo podrá aplicar el importe de la amortización a reducir el saldo pendiente de amortización del préstamo. Transcurrido este período o una vez ejercitada dicha opción, la Parte Prestataria podrá optar por mantener el importe de las cuotas de amortización reduciéndose el plazo de duración del préstamo, o bien, reducir el importe de dichas cuotas manteniendo la duración. En este último caso, el importe mínimo de la cuota resultante no puede ser inferior a **TREINTA EUROS**. 4º Además de lo pactado en los números anteriores, la Parte Prestataria podrá amortizar anticipadamente cada año, y sin comisión, una cantidad equivalente al importe de dos (2) cuotas mensuales en un máximo de dos (2) pagos. 5º La petición de amortización anticipada deberá ponerse en conocimiento de U.C.I. con una antelación mínima de diez días a la fecha en que se pretenda realizar el mismo. 6º En todo caso, las cantidades entregadas para la amortización anticipada se imputarán con fecha valor **día cinco de cada mes** o, si éste es inhábil, el inmediato anterior hábil, por lo que las cantidades entregadas a tal efecto deberán ponerse a disposición de U.C.I. en dicha fecha. **TERCERA.-INTERESES ORDINARIOS.** El capital del préstamo devengará intereses ordinarios desde el momento de su entrega de acuerdo con lo establecido en esta cláusula. **1º) Determinación del tipo de interés aplicable.** El tipo de interés ordinario aplicable al préstamo será determinado durante un período inicial que comprende desde la fecha de hoy hasta la fecha que se señala en el Anexo I Apartado C) "Duración del Período a tipo de interés determinado", y después se convertirá en variable de acuerdo con las condiciones pactadas en la estipulación **TERCERA BIS**. **2º) Tipo de interés aplicable al período inicial.** Durante el período inicial de duración del préstamo, el mismo es a tipo fijo estableciéndose al **cinco con setenta por ciento nominal anual**. La determinación del tipo de interés aplicable conforme al párrafo anterior se aplicará siempre que la parte prestataria mantenga domiciliado el adeudo de las cuotas del préstamo en la cuenta designada así como el abono de su nómina, o bien, si carece de ella, de los ingresos habituales de su negocio o profesión. Si dejara de cumplir esta condición se revisará el tipo de interés a partir del mes siguiente a haberse producido este hecho, aplicándose a la duración residual del período

inicial un tipo de interés del **cinco con ochenta por ciento nominal anual**. 3º) Devengo, cálculo y liquidación de los intereses Los intereses ordinarios aplicables al préstamo, comenzarán a devengarse a partir de la fecha de hoy, con carácter mensual, el **día cinco de cada mes** o inmediato hábil anterior, si éste es inhábil, salvo el primer devengo que tendrá lugar siempre el **día cinco**. El importe de los intereses devengados mensualmente se obtendrá multiplicando el capital pendiente el día de cálculo por el tipo de interés nominal vigente y dividiendo su resultado por mil doscientos. Para el período transcurrido desde hoy hasta la fecha de vencimiento de la primera cuota, el importe de los intereses devengados se obtendrá multiplicando el capital pendiente al día de cálculo por el tipo de interés nominal vigente y por el número de días del período y dividiendo su resultado por treinta y seis mil. En el caso de que el capital pendiente variase dentro del período de cálculo, se aplicará una de las dos fórmulas anteriores, en función del período en que se produzca, a cada tramo de capital pendiente constante, prorrateándose respecto de la duración del período y sumándose los intereses devengados en cada tramo, para obtener los intereses aplicables al período que corresponda. **TERCERA BIS.-TIPO DE INTERES VARIABLE.** Transcurrido el período inicial a tipo fijo, el tipo de interés se convertirá en variable y su determinación se realizará de acuerdo con las reglas que a continuación se señalan. **1. Definición del tipo de interés aplicable.-** El tipo de interés nominal anual aplicable al capital dispuesto y pendiente de amortizar durante este período se determinará mediante la adición al valor que represente el tipo de interés de referencia definido en el apartado siguiente, de un margen constante de **cero con cuarenta puntos**. El tipo que resulte, se considerará nominal a todos los efectos. La determinación del tipo de interés aplicable conforme al párrafo anterior se aplicará siempre que la parte prestataria mantenga domiciliado el adeudo de las cuotas del préstamo en la cuenta designada así como el abono de su nómina, o bien, si carece de ella, de los ingresos habituales de su negocio o profesión. Si dejara de cumplir esta condición se revisará el tipo de interés a partir del mes siguiente a haberse producido este hecho, adicionando al valor que represente el tipo de interés de referencia más el margen definido en el párrafo anterior, un margen de **cero con diez puntos porcentuales**. **2. Identificación del tipo de interés de referencia.** a) Definición del tipo de interés de referencia. - El tipo de interés de referencia será el **"Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de las Cajas de Ahorro"**, publicado mensualmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado como referencia oficial. Dicha referencia aparece definida en el Anexo VIII, apartado 2, de la Circular del Banco de España 5/1994, de 22 de Julio (B.O.E. del 3 de Agosto de 1994). - La referencia que servirá de base para la revisión es la que se señala en el Anexo I, en el Apartado "Referencia para la revisión del tipo de interés". La revisión del tipo de interés se realizará en las fechas señaladas en el Anexo I, Apartado "Fecha de revisión del tipo de interés". b) Índice o tipo de interés de referencia sustitutivo.- Para el supuesto de que la referencia definida no pudiera aplicarse por cualquier causa, las partes convienen en que se utilizará el siguiente catálogo de índices o tipos de referencia sustitutivos: En primer lugar, el **"Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por el Conjunto de Entidades"**, publicada mensualmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado; dicha referencia es la definida en el Anexo VIII, apartado 3 de la Circular del Banco de España 5/1994, de 22 de Julio (B.O.E del 3 de Agosto de 1994), tomándose la correspondiente al mes fijado en el Anexo I, Apartado "Referencia para la revisión del tipo de interés". En segundo lugar, si tampoco pudiera aplicarse esta referencia por su falta de publicación, se utilizará la equiparable que publique el Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda o instituciones públicas o privadas de la Unión Económica y Monetaria por este orden. En cualquier caso el procedimiento para el cálculo del tipo de interés aplicable será siempre el definido en el Apartado 1 de esta misma Estipulación. **3. Comunicación a la Parte Prestataria del tipo de interés aplicable.** Dado que el tipo de referencia pactado es oficial, no será necesaria la comunicación del mismo a la Parte

Prestataria, quien tendrá conocimiento de dicho tipo de referencia mediante la publicación que el Banco de España efectúa en el Boletín Oficial del Estado mensualmente. **4. Límite de aumento del tipo de interés a efectos hipotecarios.** A efectos meramente hipotecarios, se establece expresamente que el aumento del tipo de **interés ordinario tendrá como límite el dieciocho por ciento** sin perjuicio de que, dentro del carácter obligacional de este contrato pueda rebasarse dicho límite. **CUARTA: COMISIONES Y COSTE EFECTIVO DE LA OPERACIÓN. A) COMISIONES.** El préstamo hipotecario otorgado en esta escritura devengará a favor de U.C.I. y a cargo del prestatario las siguientes comisiones: *a) Comisión de apertura.-* El presente préstamo devengará a favor de U.C.I. y a cargo de la Parte Prestataria, en concepto de comisión de apertura del mismo, un importe de **DOS MIL SESENTA EUROS**. El devengo, liquidación y pago de esta comisión se realiza en este acto, otorgando U.C.I. a la Parte Prestataria, por este documento, carta de pago de la misma. *a) Cantidad a satisfacer en concepto de Compensación por desistimiento.-* En el supuesto de cancelación parcial, la Compensación será de **cero con cincuenta (por ciento)** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, y del **cero con veinticinco por ciento** cuando se produzca en un momento posterior. En el supuesto de cancelación total, será del **cero con cincuenta por ciento** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, y del **cero con veinticinco por ciento** cuando se produzca en un momento posterior. *b) Comisión por subrogación.-* En caso de subrogación de un tercero en las obligaciones derivadas del presente préstamo, se devengará una comisión a cargo de la nueva Parte Prestataria cuyo importe ascenderá al **uno con cincuenta por ciento** del saldo pendiente del préstamo en el momento de la subrogación. En todo caso, el mínimo aplicable por esta comisión será de **OCHOCIENTOS EUROS**. *c) Comisión por modificación de condiciones contractuales o de garantías.-* En caso de producirse una modificación en las condiciones del préstamo inicialmente pactadas o de las garantías reales o personales prestadas, se aplicará una comisión cuyo importe ascenderá al **uno con cincuenta por ciento** del capital pendiente en la fecha de la modificación. En todo caso, el mínimo aplicable por esta comisión será de **CUATROCIENTOS EUROS**. No obstante, en aquellos supuestos en los cuales legalmente se determine que una determinada modificación contractual debe quedar sujeta a una comisión inferior, se aplicará esta última. *d) Comisión por reclamación de posiciones deudoras.-* La Parte Prestataria vendrá obligada a satisfacer a U.C.I., en concepto de reclamación de posiciones deudoras, una comisión devengada en el momento de producirse cada reclamación y liquidable y pagadera a su cancelación, cuyo importe será el que se encuentre comunicado al Banco de España y vigente en el momento de devengarse. *e) Comisión por certificación de saldo.-* La parte Prestataria vendrá obligada a satisfacer a U.C.I. en concepto de certificación de saldo pendiente una comisión, devengada en el momento de emitirse la certificación y liquidable y pagadera con la siguiente cuota de amortización del préstamo, o, en su caso, con el saldo de cancelación del mismo cuyo importe será el que se encuentre comunicado al Banco de España y vigente en el momento de su devengo. *f) Comisión por escritura de cancelación.-* En caso de que la Parte Prestataria, simultáneamente o con posterioridad a la realización del reembolso total del préstamo hipotecario solicite el otorgamiento de la escritura de cancelación y opte por no realizar él mismo las gestiones para la obtención y envío al Notario de los documentos necesarios para la preparación de la escritura de cancelación, así como el envío a su domicilio de la copia correspondiente una vez firmada, y por tanto, dichos trámites sean realizados por la Entidad, y ello siempre a solicitud del cliente, vendrá obligado a satisfacer una comisión que se devengará y pagará en el momento del otorgamiento de la escritura. En ningún caso la comisión incluirá los gastos suplidos u honorarios, tales como honorarios notariales, registrales, gestoría o impuestos. El importe de dicha comisión será

el que se encuentre comunicado al Banco de España y vigente en el momento de su devengo. g) *Compensación por subrogación acreedora.*- En caso de subrogación de otra Entidad en el préstamo hipotecario concedido, se aplicará una compensación por desistimiento, cuyo pago corresponde al deudor, y cuyo importe ascenderá al **cero con cincuenta por ciento** cuando la subrogación se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, y del **cero con veinticinco por ciento** cuando se produzca en un momento posterior. h) *Comisión por Ejercicio de la opción de Modificación del Calendario de Amortización.*- En los préstamos hipotecarios en los que se haya pactado a favor del prestatario la opción de modificación del calendario de amortización, mediante la posibilidad de sustituir el pago de cuotas al vencimiento por su capitalización, el ejercicio de la misma devengará una comisión a favor de la Entidad y a cargo del prestatario por importe de **VEINTICINCO EUROS**, devengada y pagadera en el momento de ejercicio de cada opción de aplazamiento de cuotas. De acuerdo con lo establecido en la Orden Ministerial de 12 de diciembre de 1989 y Circular 8/90 de 7 de Septiembre del Banco de España sobre Transparencia en operaciones con clientes las comisiones señaladas podrán ser modificadas en función de la evolución del coste del servicio prestado, siempre que la modificación sea comunicada al Banco de España dentro del plazo reglamentario. La Parte Prestataria declara recibir en la firma de la presente escritura un ejemplar del folleto de Tarifas de comisiones, condiciones de valoración y gastos repercutibles a clientes según Orden Ministerial de 12 de Diciembre de 1.989 y Circular del Banco de España 8/ 1.990 de 7 de Septiembre. **B) COSTE EFECTIVO DE LA OPERACIÓN.** A efectos informativos, se hace constar que el **Tipo Anual Equivalente (TAE)** de esta operación, incluidas comisiones es del **cinco con noventa y ocho por ciento**, calculado de conformidad con las Circulares 8/90, de 7 de septiembre (BOE de 20 de septiembre de 1990) y 13/93 de 21 de diciembre (BOE de 31 de diciembre de 1993), ambas del Banco de España, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela. No se incluyen en el TAE los gastos suplidos ni los gastos por seguros. **QUINTA.- GASTOS A CARGO DE LA PARTE PRESTATARIA.** Serán a cargo de la Parte Prestataria el pago de todos los gastos originados por la presente operación, tanto los que se hayan originado como los que se originen en el futuro o que se encuentren pendientes de pago. En particular serán a cargo de la Parte Prestataria: a) Los gastos de tasación del inmueble y los de las sucesivas tasaciones del mismo que sea preciso practicar, cuando, a juicio de **U.C.I.**, haya podido producirse una disminución de su valor. b) Los aranceles notariales y registrales relativos a la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca. c) Impuestos. d) Los de inscripción y conservación del inmueble hipotecado, así como del seguro de daños del mismo. e) Los gastos judiciales o extrajudiciales derivados del incumplimiento de sus obligaciones por la Parte Prestataria, incluidos los honorarios de abogados, aunque su intervención no venga exigida por la ley. f) Los honorarios de la persona o entidad encargada de las gestiones necesarias para la inscripción y liquidación de la presente escritura y de las previas necesarias. g) Los gastos de correo, teléfono, u otros medios de comunicación que pudieran generarse. En caso de impago por la Parte Prestataria de cualquiera de los gastos mencionados, **U.C.I.** podrá suplir el pago por cuenta de la misma, lo que le legitimará para su reclamación a dicha Parte Prestataria junto con el resto de obligaciones dinerarias derivadas del préstamo y con las mismas consecuencias en caso de impago a **U.C.I.** **SEXTA.-INTERESES DE DEMORA Y RESOLUCION ANTICIPADA. A) INTERESES DE DEMORA.** Las obligaciones dinerarias de la Parte Prestataria derivadas del préstamo, vencidas y no satisfechas devengarán intereses de demora de acuerdo con las siguientes condiciones: 1º Las cuotas vencidas e impagadas devengarán desde su vencimiento intereses de demora calculado al tipo del **dieciocho por ciento**, aplicable sobre cada cuota vencida e impagada. 2º En el supuesto de que, por el incumplimiento de la Parte Prestataria, **U.C.I.** declare vencido anticipadamente la totalidad del capital pendiente de pago, el tipo de **interés de demora será del dieciocho por ciento**, aplicable sobre la totalidad de dicho capital pendiente y que se devengará desde la

fecha del vencimiento anticipado hasta la del pago efectivo de la deuda pendiente. 3º En los dos supuestos mencionados en los números anteriores, el interés de demora se liquidará diariamente multiplicando el capital pendiente por el tipo de interés de demora y dividiéndolo por trescientos sesenta con el fin de transformar el tipo de interés anual en un tipo diario. 4º A los efectos del cálculo y devengo de los intereses de demora, los intereses ordinarios se entenderán capitalizados, de conformidad con lo previsto en el artículo 317 del Código de Comercio. En ningún caso los intereses de demora serán objeto de capitalización. **B) RESOLUCIÓN ANTICIPADA.** a) No obstante el vencimiento pactado, **U.C.I.** podrá declarar vencido de pleno derecho el préstamo y hacer exigibles la totalidad de las obligaciones de pago contraídas por la Parte Prestataria, cuando ésta no satisficiera alguna de las cuotas de interés o de amortización pactadas en esta escritura y además por las siguientes causas: 3º Si la Parte Hipotecante no consintiere la ampliación de la hipoteca aquí constituida, a otros bienes en caso de que la finca aquí hipotecada haya disminuido en **su valor en más del veinte por ciento**, según tasación efectuada por la sociedad de tasación designada por **U.C.I.** 6º Si la Parte Prestataria incumpliere cualquiera de las obligaciones establecidas incritas en la cláusula SÉPTIMA. 7º Si concurre alguno de los casos de vencimiento anticipado previstos por la Ley. b) En caso de resolución y vencimiento anticipado del préstamo por cualquiera de las causas expresadas en la letra a) precedente, se pacta expresamente que la Parte Prestataria estará obligada a abonar a **U.C.I.**, y con independencia de los intereses de demora que procedan, la cantidad a satisfacer por la Parte Prestataria en caso de reembolso anticipado a que se refiere la estipulación segunda, calculada de la forma prevista en dicha estipulación. **II.- CLÁUSULAS NO FINANCIERAS. SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE LA PARTE PRESTATARIA Y DE LA PARTE HIPOTECANTE.** 1. Conservar las fincas en buen estado y hacer las obras y mejoras necesarias. 2. Pagar las contribuciones e impuestos que graven a las mismas en el presente y en el futuro. No obstante, **U.C.I.** podrá abonar directamente los mismos, en cuyo caso tendrá acción para reclamar su importe a la Parte Hipotecante. 4. Tener asegurada la finca hipotecada contra el riesgo de daños, incendio y catástrofes. 5. No afectar el inmueble o inmuebles hipotecados a su actividad profesional o empresarial o a una unidad productiva de su titularidad. La afección realizada en contra de lo pactado en el párrafo anterior, se entenderá causa de resolución del contrato por incumplimiento y facultará al acreedor hipotecario a declarar vencido el préstamo y proceder a su ejecución judicial. **OCTAVA.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. DON MIGUEL AMADEO COSTA GARCIA y DOÑA FRANCISCA ALVAREZARNAU, de conformidad con el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, constituyen hipoteca sobre esta finca la cual responderá de:** de la devolución del **capital prestado** por importe de **DOSCIENTOS SEIS MIL EUROS**; de la cantidad máxima de **TREINTA Y SIETE MIL OCHENTA EUROS** por **intereses ordinarios o remuneratorios de un año** al tipo fijado como límite a efectos hipotecarios; de la cantidad máxima de **SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA EUROS** por **intereses de demora o indemnizatorios de dos años al dieciocho por ciento**, tipo fijado como límite a efectos hipotecarios; de la cantidad máxima de **VEINTE MIL SEISCIENTOS EUROS** por **costas y gastos de ejecución judicial o extrajudicial**; y de la cantidad de **CUATRO MIL CIENTO VEINTE EUROS** por otros gastos debidos que, siendo de cuenta de la Parte Hipotecante, hayan sido suplidos por **U.C.I.**, de acuerdo con lo pactado en esta escritura y que estén relacionados con la conservación de la garantía, tales como impuestos, tasas, arbitrios, primas de seguro y gastos de comunidad. **NOVENA.- EXTENSIÓN DE LA GARANTÍA.** La hipoteca se extiende a cuantos elementos no descritos se encuentren en las fincas hipotecadas y, en concreto, dejando a salvo lo dispuesto en el Artículo 112 de la Ley Hipotecaria, a cuanto establecen los Artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria, 215 del Reglamento Hipotecario y 334 del Código Civil. Además se extenderá a las mejoras, obras y edificaciones que se contengan en las fincas hipotecadas, incluso a los

edificios o construcciones de nueva planta y los bienes de naturaleza mueble incorporados a la misma de una manera permanente. En caso de siniestro, ruina, o expropiación forzosa, U.C.I. tendrá derecho a percibir directamente cualquier indemnización que corresponda al dueño de las fincas hipotecadas por tales eventos, apoderando este último con carácter irrevocable a U.C.I. para el cobro de las mismas, las cuales se destinarán a la amortización del capital e intereses hasta donde alcancen. Asimismo, en caso de que por cualquiera de las circunstancias señaladas, la indemnización consistiera en la adjudicación de un nuevo inmueble a la Parte Hipotecante, U.C.I. podrá exigir la constitución de la hipoteca sobre el nuevo inmueble. En caso de que la Parte Hipotecante no consintiera la constitución de dicha hipoteca, U.C.I. podrá declarar vencido el préstamo de pleno derecho. **DÉCIMA.- EJECUCIÓN JUDICIAL.** En caso de incumplimiento, U.C.I. podrá utilizar a su elección el procedimiento ordinario de ejecución establecido en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades previstas en el capítulo V, y la venta extrajudicial pactada en la estipulación undécima y prevista en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y 234, 235, 236 y 236-a a 236-o del Reglamento Hipotecario. Asimismo U.C.I. podrá ejercitar cualesquiera otros procedimientos judiciales previstos en la Ley. - A los efectos prevenidos en el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los interesados **tasán la finca hipotecada en TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTE EUROS.** Asimismo, a los efectos prevenidos en dicho Artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Parte o Partes Hipotecantes **señalan a efectos de requerimientos y notificaciones en caso de ejecución, la respectiva finca hipotecada.** Las partes convienen que U.C.I. podrá determinar el vencimiento total del préstamo en caso de falta de pago de alguno de los plazos diferentes, según lo estipulado en el artículo 693, apartado 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se designa mandatario de la parte deudora para que la represente en su día en la venta de las fincas, a U.C.I. A los efectos del artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes contratantes convienen que, en caso de ejecución judicial, será cantidad líquida y exigible la que resulte de la certificación expedida por U.C.I. acreditativa del saldo adeudado por la Parte Prestataria en el momento del incumplimiento, con especificación de sus respectivos conceptos. Dicha certificación, intervenida por fedatario público, contendrá un extracto de la cuenta de la Parte Prestataria y le será notificado judicial o notarialmente, en cumplimiento del Artículo 153 de la Ley Hipotecaria, pudiendo aquél alegar en la misma forma, y dentro de los ocho días siguientes, error o falsedad. La cantidad exigible resultante de la liquidación se notificará previamente al ejecutado y al fiador. **UNDÉCIMA.- VENTA EXTRAJUDICIAL.** De acuerdo con lo establecido en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y 234, 235, 236 y 236-a a 236-o del Reglamento Hipotecario, ambas partes pactan expresamente que, en caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada U.C.I. podrá utilizar, a su elección, además del procedimiento a que se refiere la estipulación décima, la venta extrajudicial del bien o bienes hipotecados, conforme al artículo 1.858 del Código Civil. A efectos de dicho procedimiento, se establece expresamente como domicilio a efectos de notificaciones y como valor de tasación a efectos de subasta, los señalados en la estipulación décima, designando la Parte Hipotecante a U.C.I. como mandatario para que le represente, en su día, en el otorgamiento de la escritura de venta, todo ello de acuerdo con el referido artículo 234 del Reglamento Hipotecario. **DUODÉCIMA.- CESIÓN DEL CRÉDITO.** U.C.I. podrá ceder el crédito que se deriva de este Contrato a un tercero, o emitir una participación hipotecaria que lo represente, sin necesidad de notificación de la cesión a la Parte Prestataria, quien renuncia expresamente a este derecho. **DECIMOCUARTA.- SOLIDARIDAD-INDIVISIBILIDAD.** Cualquier persona deudora del presente préstamo está obligada a su pago y al cumplimiento de las obligaciones determinadas en este Contrato solidariamente. En su virtud inscribo a favor de **«UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO»**, su derecho de **hipoteca** sobre esta finca en los términos expresados.(...)

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

1º.- Que la finca figura inscrita **a favor de la persona** contra la que se sigue el procedimiento.

2º.- Se comunica a Ayuntamiento de Cartagena -Recaudación- **titular de derechos posteriores** a los asientos para cuyo procedimiento de ejecución se expide la precedente certificación.

3º.- Que las cifras garantizadas por la hipoteca, por cada uno de los conceptos, son las que constan en el asiento transcrito.

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

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

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

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

PRESENTADO 04/03/2026

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



(*) C.S.V. : 23001408EC220986

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



C.S.V. : 23001408EC220986

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. : 23001408EC220986