

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
PONTEVEDRA N°1

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA 43582 DE PONTEVEDRA
CRU: 36014000424686

CRISTINA ROLLÁN SALGADO, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE
PONTEVEDRA NUMERO UNO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE GALICIA.-

CERTIFICO: Visto el mandamiento que precede, firmado electrónicamente el día 8 de agosto de 2024 por Don Alejandro Alvarez García , letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de 1º Instancia e Instrucción N°1 de Redondela de Redondela, en autos de ejecución hipotecaria número 57/2016 presentado telemáticamente en este Registro a las 11:46:07 del 12/09/2024, según Asiento 1389 del Diario 2024 y conforme a los términos de lo en el ordenado, he examinado los índices y libros del Archivo registral a mi cargo, de los que RESULTA.

Que la finca a la cual se refiere el precedente mandamiento consta inscrita con la siguiente, descripción, titularidad y cargas:

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA.

URBANA.- VIVIENDA señalada con la letra F, tipo F, ubicada en la tercera planta alta del BLOQUE OESTE del edificio sito en el polígono de Monteporreiro, parroquia de Mourente, municipio de Pontevedra, calle Alemania, número veintitrés, con acceso por el SEGUNDO PORTAL. Tiene una superficie útil de **setenta y nueve con diez décimos cuadrados**, distribuida en: vestíbulo, pasillo, cocina, tendedero, estar comedor, dos cuartos de baño y tres dormitorios. Linda: Oeste y Norte, vuelo sobre el resto de finca matriz; Sur, rellano de escalera, hueco de ascensor y vivienda letra G de la misma planta; y Este, rellano de escalera, hueco de ascensor y vivienda letra E de la misma planta. Tiene como elementos accesorios de carácter exclusivo, una PLAZA DE GARAJE, en la planta de sótano y un TRASTERO en la planta baja, ambos a designar por sorteo. Su cuota: **dos enteros con treinta y cinco centésimas**. Es el local número **VEINTIOCHO** de la finca 43.474.

El edificio declarado ha sido construido bajo el régimen de Viviendas de Protección Oficial, Promoción Pública, expediente PO-91/050, con Cédula de Calificación Provisión de fecha catorce de Abril de mil novecientos noventa y tres.

Ref. Catastral:NO CONSTA

TITULARES REGISTRALES.

Inscrita a favor de: MARIA JOSE RODRIGUEZ VIDAL, con D.N.I. 35.313.189-R, mayor de edad, divorciada, titular con carácter privativo, del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca, según la inscripción 6ª, de fecha 25 de febrero de 2013, **al folio 46, del Libro 949, Tomo 1800 del**



C.S.V. : 2360141236417885

Archivo, y en virtud del documento judicial expedido en Pontevedra, por el JUZGADO DE 1º INSTANCIA Nº5 DE PONTEVEDRA, con número 70/2013, el 01 de febrero de 2013.

CARGAS VIGENTES SOBRE LA FINCA.

Sujeta a los estatutos y a las limitaciones establecidas en el Régimen de Propiedad Horizontal.

SUJECION AL REGIMEN DE VPO, y DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.- La vivienda de este número tiene la calificación legal de Protección Oficial, estando sujeta al régimen de uso, conservación, aprovechamiento y al sancionador establecido en el Texto Refundido de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto 2.131/68 de veinticuatro de Julio y su Reglamento aprobado por Decreto 2960/68 de veinticuatro de julio y Real Decreto Ley 31/78 de treinta y uno de octubre y Real Decreto 3.148/78 de diez de noviembre, gozando de las exenciones y bonificaciones tributarias y fiscales que en las citadas disposiciones se establecen. El plazo de sujeción de esta vivienda al régimen contenido en dichas disposiciones legales en materia de VPO será de treinta años a partir de la fecha de Calificación Definitiva de esta vivienda. En virtud de escritura otorgada en PONTEVEDRA ante DON RAFAEL SANMARTIN LOSADA, de fecha 05/05/94. Según la Inscripción 3ª, de fecha 14 de julio de 1994, al folio 11, del Libro 479, Tomo 1072, del término municipal de .

HIPOTECA.- Según la Inscripción 4ª, de fecha 05 de junio de 2008, al folio 12, del Libro 479, Tomo 1072, del término municipal de Pontevedra y en virtud de la escritura de Hipoteca otorgada en Vigo, ante Don JAIME ROMERO COSTAS, con número de protocolo 475, el 27 de marzo de 2008, la totalidad de esta finca, se encuentra gravada con una HIPOTECA, a favor de la entidad Union de Creditos Inmobiliarios,S.A., Establecimiento Financiero de Credito, por un importe de, 88.000,00 euros del principal, devengando unos intereses ordinarios durante 12 meses al 5,75% inicial, y con un tipo máximo del 18% anual, por un total de 15.840,00 euros; intereses de demora durante 24 meses al 18% inicial, y con un tipo máximo del 18% anual, por un total de 31.680,00 euros; con unos gastos de 8.800,00 euros; unos gastos extrajudiciales de 1.760,00 euros con un plazo de amortización de 396 meses, a contar desde el 27 de marzo de 2008 con fecha de vencimiento del 27 de marzo de 2041; respondiendo la finca de un total de 146.080,00 euros; con un valor de subasta de 175.000,00 euros.

Al final de esta certificación figura transcrita dicha inscripción, salvo en lo relativo a las circunstancias personales, en virtud de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, de 13 de diciembre y del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016.

Al margen de la expresada inscripción 4ª se extiende la correspondiente nota marginal de expedición de esta **certificación**. Dicha hipoteca se halla **subsistente y sin cancelar** a favor de "Union de Creditos Inmobiliarios,S.A., Establecimiento Financiero de Credito". 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 que las personas físicas contras las que se sigue el procedimiento, son los prestatarios del préstamo garantizado con la hipoteca objeto de ejecución, figurando la finca inscrita a favor de MARÍA JOSEFA RODRÍGUEZ VIDAL, y que los importes y conceptos garantizados hipotecariamente por la finca de la que se certifica son los antes consignados.

TEXTO LITERAL DE LA INSCRIPCIÓN CUARTA DE HIPOTECA: "URBANA.- Descrita en la inscripción 1ª, si bien conforme al documento ahora presentado se declara que el edificio de pertenencia está hoy señalado con el número



C.S.V. : 2360141236417885

veintitrés de la calle de su situación. Tasada a efectos de subasta en la cantidad de **ciento setenta y cinco mil euros**. Gravada con la hipoteca de su inscripción 2ª, afecta a la prohibición de disponer y con los derechos de tanteo y retracto de su inscripción 3ª, y libre de arrendamientos. **Los cónyuges DON ALBERTO SANTIAGO SÁNCHEZ VIDAL y DOÑA MARÍA JOSÉ RODRÍGUEZ VIDAL**, mayores de edad, casados en régimen de gananciales, vecinos de Pontevedra, con domicilio en Rúa Alemania, número veintitrés, portal II, tercero F, C.P. 36162, con D.N.I./N.I.F. números 35.285.104-E y 35.313.189-R, respectivamente, son dueños con carácter ganancial de esta finca por compra, según su inscripción 3ª. Y mediante el documento que motiva este asiento, don Alberto Sánchez Vidal, en su propio nombre y derecho, y en nombre y representación de su esposa doña María José Rodríguez Vidal --facultado en virtud de escritura de poder otorgada ante el Notario de Vigo, don Luis Rajoy Brey, el día veinticinco de Marzo del año en curso---, CONSTITUYEN HIPOTECA voluntaria sobre esta finca y sobre otra más perteneciente a distinto Distrito Hipotecario y de la que es dueña quien luego se dirá, a favor de la entidad UNION DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA, ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO, domiciliada en Madrid, calle Retama, número tres. C.P. 28045; constituida por tiempo indefinido y con otra denominación, en escritura ante el Notario de Torrelavega, Santander, don Alfredo García Bernardo Landeta, el día treinta de Abril de mil novecientos ochenta; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 4.071, folio 149, Sección 8, Hoja número 67.739, inscripción 235ª; transformada en establecimiento financiero de crédito adoptando la denominación que actualmente ostenta mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, don Antonio Fernández Golfín Aparicio, el día cuatro de Diciembre de mil novecientos noventa y seis1.996, estando debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, a la Hoja número M-67739; e inscrita en el Registro de Entidades Financieras con el número 8.512; con C.I.F. número A-39025515; representada como luego se dirá, en garantía de la devolución de un préstamo que con carácter solidario dicha entidad *les concede a ambos cónyuges y a doña María del Valle Cazorla Pérez* --- mayor de edad, soltera, vecina de Fornelos de Montes, Pontevedra, con domicilio en Fondo de Vila, número veintinueve, casa, C.P. 36847, con D.N.I./N.I.F. número 31.707.010-S, dueña de la otra finca hipotecada---, por importe total de **DOSCIENTOS VEINTE MIL EUROS** de capital; de la cantidad máxima de TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS EUROS por intereses ordinarios o remuneratorios de **un año** al tipo fijado como límite a efectos hipotecarios; de la cantidad máxima de SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS 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 VEINTIDOS MIL EUROS por costas y gastos de ejecución judicial o extrajudicial; y de la cantidad de CUATRO MIL CUATROCIENTOS 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 y que estén relacionados con la conservación de la garantía, tales como impuestos, tasas, arbitrios, primas de seguro y gastos de comunidad. Respondiendo la finca de este número por razón del referido préstamo hipotecario de **OCHENTA Y OCHO MIL EUROS** de principal; de la cantidad máxima de QUINCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA EUROS por intereses ordinarios o



C.S.V. : 2360141236417885

remuneratorios de **un año** al tipo fijado como límite a efectos hipotecarios; de la cantidad máxima de TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA 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 OCHO MIL OCHOCIENTOS EUROS por costas y gastos de ejecución judicial o extrajudicial; y de la cantidad de MIL SETECIENTOS SESENTA 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 y que estén relacionados con la conservación de la garantía, tales como impuestos, tasas, arbitrios, primas de seguro y gastos de comunidad. El contrato contiene las siguientes estipulaciones: CAPITAL DEL PRÉSTAMO.- U.C.I. entrega a la Parte Prestataria la cantidad de **doscientos veinte mil euros** en concepto de préstamo con garantía hipotecaria, por lo que dicha Parte Prestataria lo declara recibido en el acto de otorgamiento de la escritura que se inscribe 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. La entrega de los fondos del préstamo se realiza de conformidad con las instrucciones de la parte prestataria mediante diez cheques bancarios de la entidad Banco Santander, S.A., a nombre de las personas físicas y jurídicas por ella designadas ---uno de ellos al portador--- para satisfacer los saldos de los préstamos hipotecarios que gravan las fincas, gestiones derivadas de esas cancelaciones y el resto se entrega en metálico a la parte prestataria que lo destinará a los gastos notariales, registrales y fiscales derivados de la escritura que se inscribe y la anterior. AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO.- La Parte Prestataria se obliga a la devolución del capital prestado mediante el pago de **TRESCIENTAS NOVENTA Y SEIS cuotas de periodicidad mensual**, en cinco fracciones temporales y de acuerdo con estas condiciones: a) *Primera fracción temporal.*- Esta fracción comprenderá SEIS CUOTAS de periodicidad mensual, por importe cada una de mil sesenta y un euros con cincuenta céntimos, y fecha del primer pago el **cinco de Mayo del año en curso**, y con vencimientos respectivos el día 5 de cada mes o, si éste es inhábil, el inmediato anterior hábil. Los intereses devengados y no satisfechos por la primera cuota mensual en función de la fecha de firma de la escritura que se inscribe y de lo establecido para el devengo, cálculo y liquidación de los intereses, se acumularán al capital pendiente de amortización el día de vencimiento de la primera cuota, entendiéndose capitalizados por pacto de ambas partes de acuerdo con el art. 317 del Código de Comercio. Los intereses devengados y no satisfechos que pudieran generarse en función del tipo de interés aplicable, según lo establecido para los 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 sesenta y un euros con cincuenta céntimos, y fecha del primer pago el **cinco de Noviembre del año en curso**, y con vencimientos respectivos el día 5 de cada mes o, si éste es inhábil, el inmediato anterior hábil. Los intereses devengados y no satisfechos que pudieran generarse en función del tipo de interés aplicable, según lo establecido para el tipo de interés variable y del importe de la cuota a pagar durante la segunda 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. c) *Tercera fracción temporal.*-Esta fracción comprenderá DOCE CUOTAS de periodicidad mensual, por importe cada una de mil ciento cincuenta y tres euros con cuarenta y ocho céntimos, y fecha del primer pago el **cinco de Mayo del año próximo**, y con vencimientos respectivos el día 5 de cada mes o, si éste es inhábil, el inmediato anterior hábil. Los intereses devengados y no satisfechos que pudieran generarse en función del



C.S.V. : 2360141236417885

tipo de interés aplicable, según lo establecido para el tipo de interés variable y del importe de la cuota a pagar durante la tercera 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. d) *Cuarta fracción temporal.*- Esta fracción comprenderá DOCE CUOTAS de periodicidad mensual, por importe cada una de mil doscientos cuarenta y cinco euros con cuarenta y seis céntimos, y fecha del primer pago el **cinco de Mayo de dos mil diez**, y con vencimientos respectivos el día 5 de cada mes o, si éste es inhábil, el inmediato anterior hábil. Los intereses devengados y no satisfechos que pudieran generarse en función del tipo de interés aplicable, según lo establecido para el tipo de interés variable y del importe de la cuota a pagar durante la cuarta 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. Y e) *Quinta fracción temporal.*- Esta fracción comprenderá las restantes TRESCIENTAS SESENTA 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 37 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 relativa al tipo de interés variable 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 los días cinco o inmediato hábil anterior si éste es inhábil, de los meses de Mayo y Noviembre. La parte prestataria declara conocer y aceptar que la cuota fijada durante las fracciones temporales a), b), c), d) es una cuota elegida por dicha Parte Prestataria y cuyo importe se obtiene con independencia del tipo de interés aplicable que se establece en las cláusulas relativas a los intereses ordinarios y tipo de interés variable, y del plazo de amortización pactado en la presente cláusula, de manera que la diferencia entre el importe de la cuota y los intereses devengados, puede llegar a producir una eventual amortización inferior a la teórica o capitalización en función de la evolución del tipo aplicable en 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 36 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 para el tipo de interés variable 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 BANCO SANTANDER, S.A. N° 2192059058 de la Agencia 0031 de VIGO. IMPUTACIÓN DE PAGOS.- Las cantidades abonadas por la Parte Prestataria de acuerdo con lo



C.S.V. : 2360141236417885

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 considerará 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 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 EUROS. 3º.- En caso de amortización parcial durante las 36 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 30 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 cuotas mensuales en un máximo de dos 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.

INTERESES ORDINARIOS.- El capital del préstamo devengará intereses ordinarios desde el momento de su entrega de acuerdo con lo establecido en esta cláusula. El tipo de interés ordinario aplicable al préstamo será determinado durante un período inicial que comprende desde la fecha de otorgamiento de la escritura que se inscribe hasta el día **cinco de Octubre del año en curso**, y después se convertirá en variable de acuerdo con las condiciones pactadas en la estipulación siguiente. Durante el período inicial de duración del préstamo, el mismo es a tipo fijo estableciéndose al **CINCO con SETENTA Y CINCO por ciento** nominal anual. La determinación del tipo de interés aplicable conforme al párrafo anterior se aplicará siempre que la parte prestataria mantenga el adeudo de las cuotas del préstamo en la cuenta designada. 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 5,85% nominal anual. Los intereses ordinarios aplicables al préstamo, comenzarán a devengarse a partir de la fecha de otorgamiento de



C.S.V. : 2360141236417885

la escritura que se inscribe, 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 el día de otorgamiento de la escritura que se inscribe 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. TIPO DE INTERÉS 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. 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 a continuación, de un margen constante de **CERO con CINCUENTA 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 el adeudo de las cuotas del préstamo en la cuenta designada. 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 0,10 puntos porcentuales. 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 de los meses de Septiembre y Marzo. La REVISIÓN del tipo de interés se realizará señestralmente los días cinco de los meses de Octubre y Abril, o el hábil anterior. Para el supuesto de que la referencia antes indicada 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 a los meses de Septiembre y Marzo; 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



C.S.V. : 2360141236417885

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 antes. 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. 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. COMISIONES.- El préstamo hipotecario 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 CUATRO MIL CUATROCIENTOS EUROS. El devengo, liquidación y pago de esta comisión se realiza en el acto de otorgamiento de la escritura que se inscribe. b) Cantidad a satisfacer en concepto de Compensación por desistimiento.- En el supuesto de cancelación parcial, la Compensación será de 0,50% del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, y del 0,25% cuando se produzca en un momento posterior. En el supuesto de cancelación total, será del 0,50% del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, y del 0,25% cuando se produzca en un momento posterior. c) 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 1,50 por ciento del saldo pendiente del préstamo en el momento de la subrogación. En todo caso, el mínimo aplicable por esta comisión será de 800,00 euros. d) 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 1,50 por ciento del capital pendiente en la fecha de la modificación. En todo caso, el mínimo aplicable por esta comisión será de 400,00 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. e) 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. f) 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. g) 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



C.S.V. : 2360141236417885

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. h) 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 0,50% cuando la subrogación se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, y del 0,25% cuando se produzca en un momento posterior. i) 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 25,00 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. COSTE EFECTIVO DE LA OPERACIÓN.- A efectos informativos, se hace constar que el Tipo Anual Equivalente, TAE de esta operación, incluidas comisiones, es del 6,48 POR CIENTO, calculado de conformidad con las Circulares 8/90, de 7 de septiembre, BOE de 20 de septiembre de 1.990, y 13/93 de 21 de diciembre, BOE de 31 de diciembre de 1.993, 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. 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 escritura que motiva este asiento 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



C.S.V. : 2360141236417885

U.C.I. La persona o entidad encargada de la tasación del inmueble objeto de la hipoteca, la persona o entidad que acepta el encargo de la tramitación de las escrituras de préstamo hipotecario y, en su caso, de las previas necesarias para su definitiva inscripción en el Registro de la Propiedad, así como la entidad aseguradora, han sido determinadas de mutuo acuerdo entre el cliente y U.C.I. y en interés de ambas partes. En particular, reconocen expresamente, que la determinación de la gestoría de mutuo acuerdo entre la parte prestataria y U.C.I. responde a los intereses de ambas partes, basados, por una parte, en la efectiva entrega y recepción, por la parte prestataria, del importe íntegro del préstamo en este acto, sin haberse constituido aún la hipoteca a favor de U.C.I. mediante su inscripción registral; y por otra parte, en la seguridad para U.C.I. de que se lleven a efecto, y con la debida diligencia, todos los trámites de presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura que se inscribe y de las previas necesarias, en su caso, trámites de cuyo buen fin depende la plena existencia del derecho de hipoteca una vez inscrita. Por ello, las partes reconocen que, de no existir el acuerdo en la determinación de la gestoría, no habrían podido cumplirse los intereses de las partes, no pudiendo realizarse, en tal caso, la entrega y recepción del préstamo en este acto, dado el riesgo asumido por U.C.I. de no obtener la inscripción de su derecho de hipoteca. En virtud de todo ello, y en particular en orden a la inscripción de la hipoteca, ambas partes atribuyen a esta determinación el carácter de irrevocable. 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. RESOLUCIÓN ANTICIPADA.- 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 la escritura que se inscribe y además por las siguientes causas: 1º Cuando se compruebe falseamiento en los datos de la Parte Prestataria o en los documentos aportados por la misma para la concesión del préstamo, o cuando no se destine el préstamo a la finalidad pactada. 2º Si la escritura que motiva este asiento no fuere inscrita, salvo por causa no imputable a la Parte Hipotecante, en el Registro de la Propiedad, dentro del término de tres meses a contar desde su otorgamiento o desde que el Registro correspondiente extendiera la oportuna nota de denegación o suspensión de la inscripción. 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. 4º Si gravasen la finca, en la fecha de la escritura que se inscribe, cargas no consignadas en la misma. 5º Si se entablan dos o más procedimientos en reclamación de cantidad contra la Parte Prestataria. 6º Si la Parte



C.S.V. : 2360141236417885

Prestataria incumpliére cualquiera de las obligaciones establecidas más adelante. 7° Si concurre alguno de los casos de vencimiento anticipado previstos por la Ley. En caso de resolución y vencimiento anticipado del préstamo por cualquiera de las causas expresadas antes, 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 antes citado, y calculada de la forma prevista. 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. 3. Tener aseguradas las fincas hipotecadas contra el riesgo de daños, incendio y catástrofes. EXTENSIÓN DE LA GARANTÍA.- La hipoteca se extiende a cuantos elementos no descritos se encuentren en la finca hipotecada 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 la finca hipotecada, incluso a los edificios o construcciones de nueva planta y los bienes de naturaleza mueble incorporados a la misma de una manera permanente. 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 como luego se dirá 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 tasa esta finca en la cantidad expresada como tal al principio del presente asiento. Asimismo, a los efectos prevenidos en dicho Artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Parte Hipotecante señala a efectos de requerimientos y notificaciones en caso de ejecución la **casa sita en el lugar de Fondo de Vila, término municipal de Fornelos de Montes, Pontevedra.** 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 la finca, a U.C.I. 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 anterior estipulación, 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 anterior, designando la Parte Hipotecante a U.C.I. como mandatario para que le represente, en su



C.S.V. : 2360141236417885

día, en el otorgamiento de la escritura de venta, todo ello de acuerdo con el referido artículo 234 del Reglamento Hipotecario. **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. En su virtud, INSCRIBO a favor de la entidad **UNION DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA, ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO**, su derecho de hipoteca sobre esta finca, así como su derecho de vencimiento anticipado en los términos expresados. Así resulta de la escritura otorgada en y ante el Notario de Vigo, don Jaime Romero Costas, el veintisiete de Marzo del año en curso, en la que representó a la entidad acreedora don Sebastián Ansede Freire, mayor de edad, soltero, vecino de Vigo, con domicilio en la calle Uruguay, número dieciocho, quinto, C.P. 36201, con D.N.I./N.I.F. número 53.173.794-W, facultado en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario de Madrid, don Gabriel Baleriola Lucas, el día quince de Diciembre de dos mil cinco, estando debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Copia autorizada electrónica de la escritura que motiva este asiento, en la que juzga su autorizante suficientes las facultades representativas, se presentó telemáticamente a las 12 horas y 21 minutos del día veintisiete de Marzo del año en curso, asiento número 137 del Diario 125; y copia literal de su matriz, con cajetín a su pie acreditativo de haberse autoliquidado los impuestos devengados, se presentó el diecinueve de Mayo del año en curso. Autoliquidado el Impuesto. Pontevedra, a cinco de Junio de dos mil ocho.”.

Se han cancelado las notas marginales de afección fiscal de las inscripciones 4ª, 5ª y 6ª, por haber transcurrido el plazo legal de su vigencia de conformidad con lo dispuesto en el artº 353 del Reglamento Hipotecario.

Para que conste y no existiendo ningún asiento presentado en el Libro diario, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave, limite, modifique o condicione el dominio de la finca de que se certifica, expido en Pontevedra la presente certificación.

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.



C.S.V. : 2360141236417885

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.

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.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por CRISTINA ROLLÁN SALGADO registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PONTEVEDRA 1 a día dieciocho de septiembre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2360141236417885

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. : 2360141236417885