Certificación con información continuada (artículo 354 R.H.) expedida por:

MARTA BLANCO IGLESIAS

Registrador/a de la Propiedad accidental de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 3 DE OURENSE

RUA DO PROGRESO,137
32003 - OURENSE (OU)
Teléfono: 988375814
Fax: 988375816
Correo electrónico: ourense3@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

MARTA ORTIZ FUENTES

con DNI/CIF: 5402999T

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Otros: Ejecucion hipotecaria 323/2023.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **IDF32012000273406-3201512482**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)
Su referencia:

MARTA BLANCO IGLESIAS, REGISTRADORA ACCIDENTAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OURENSE NUMERO TRES, COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA.

CERTIFICO: Que en virtud del precedente mandamiento, expedido y firmado electrónicamente el día treinta de noviembre de dos mil veintitrés por Doña María Dolores Prieto Rascado, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número Tres de Ourense, para el procedimiento de ejecución hipotecaria 323/2023, que fue presentado el día cuatro de junio de dos mil veinticinco bajo el **asiento 994 del Diario 2025,** junto con diligencia de adición extendida y firmada electrónicamente por la propia letrada el veintinueve de mayo de dos mil veinticuatro, he examinado en lo que ha sido necesario, los Libros de este Registro de la Propiedad a mi cargo y, de ellos, **RESULTA:**

PRIMERO: Que al folio 214 del Tomo 1.519 del archivo del Registro de la Propiedad Número Uno de Ourense, Libro 776, consta inscrita la **FINCA NÚMERO 52.872 de Ourense,** -Código Registral Único: 32012000273406-, hoy trasladada a folio real en soporte electrónico, **de conformidad con el artículo 238 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, por la inscripción 10ª**, cuya descripción, tomada de dicha inscripción de traslado, es la siguiente:

URBANA: FINCA NUMERO VEINTITRÉS.- PISO BAJO NUMERO DOS, sito en la **PLANTA BAJA,** primera de construcción, del BLOQUE B, escalera C, del cuerpo Este, señalado con el **NÚMERO VEINTINUEVE de la CALLE CELSO EMILIO FERREIRO,** de esta ciudad. Tiene una superficie útil de noventa y tres metros y cinco decímetros cuadrados, correspondiéndole una superficie construida de ciento nueve metros y veintiocho decímetros cuadrados. Consta de vestíbulo, terraza, pasillo, cocina, cuarto de baño, cuarto de aseo, salón-comedor y cuatro dormitorios. Linda: por su frente, con meseta de acceso, hueco de la escalera y portal y el piso uno de iguales planta y escalera; izquierda entrando, la calle de Valle Inclán; derecha, patio interior del bloque y en parte con la vivienda bajo número dos de la escalera "B"; y fondo, con chaflán entre las calles Valle Inclán y Celso Emilio Ferreiro y la citada vivienda bajo número dos de la escalera "B". **CUOTA** de participación en el total valor del inmueble: UNO COMA CINCUENTA Y SIETE POR CIENTO. A efectos de participación en los gastos correspondientes a su bloque, se le asigna una cuota del tres coma veintiséis por ciento; y en los gastos correspondientes a su portal, se la asigna una cuota del once coma ochenta y siete por ciento. **Referencia catastral:** 4087301NG9848N0004QR. Es la finca FINCA NÚMERO VEINTITRÉS del edificio del que forma parte, constituido en régimen de propiedad horizontal.

TITULAR: El pleno dominio de la finca consta inscrito, a favor de **DOÑA CARMEN LOSADA NOVOA,** mayor de edad, con N.I.F. 34.488.562-Q.

TITULO: Compra, en escritura de diez de mayo de mil novecientos noventa y cinco, autorizada por el Notario que fue de Ourense, Don Álvaro Moure Goyanes, con el número 396 de protocolo, que causó la inscripción 2ª, al folio 214 del libro 776 de Ourense, tomo 1.519 del archivo del Registro número Uno.

CARGAS:

1.- Gravada con los **derechos de tanteo y retracto** a favor del Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas, con N.I.F. Q-2830103-D, domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana 233, en caso de trasmisión y cesión de la finca durante el plazo de diez años, reservado a su favor en escritura de fecha diez

de mayo de mil novecientos noventa y cinco, autorizada por el Notario que fue de Ourense, Don Álvaro Moure Goyanes, con el número 396 de protocolo, que causó la citada inscripción 2ª.

2.- **HIPOTECA** a favor de la Entidad **"ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA S.A."**, con domicilio social en Betanzos -A Coruña-, calle Cantón Claudino Pita, número dos, con C.I.F. número A-70.302.039, quedando **respondiendo** de: a.- **CIENTO DIEZ MIL TRESCIENTOS EUROS** en garantía de la devolución del capital prestado. b.- Un importe equivalente a un dieciséis por ciento del principal en garantía de los intereses ordinarios al tipo máximo del ocho por ciento nominal anual -equivalente a veinticuatro meses de intereses ordinarios al tipo máximo hipotecario pactado. c.- Un importe equivalente a un veinticinco por ciento del principal en garantía de los intereses de demora en las condiciones pactadas -equivalente a veinte meses de intereses de demora al tipo máximo hipotecario pactado-. d.- Un importe equivalente a un diez por ciento del principal que se fija para costas y gastos. Dentro de este límite se entenderán comprendidos, además de los gastos judiciales el importe exigible por costas judiciales al deudor ejecutado no podrá superar el cinco por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva-, los extrajudiciales que, anticipados por la Entidad por cuenta del Prestatario o Hipotecante, vengan exigidos por la conservación y efectividad de la garantía, como los anticipos o pagos a cuenta por primas del seguro de la finca hipotecada, por aquellos tributos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca o por gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal de análoga trascendencia en relación con la hipoteca. Constituida en escritura treinta y uno de marzo de dos mil quince, autorizada por la Notario de Ourense, María Isabel Louro García, con el número 307 de protocolo, que se presentó a las nueve horas del día veinticuatro de agosto del dos mil quince, causando la inscripción 8ª de la finca, al folio 216 del Tomo 2.332, Libro 1.575 del archivo de este Registro, con fecha veinte de octubre del dos mil quince. Fue objeto de cesión a la entidad **AURORA ASSET II S.L.U.**, con C.I.F. número B-88644307, en escritura pública de dos de diciembre de dos mil diecinueve, autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Pérez-Coca Crespo, con el número 12.807 de protocolo, que causó la inscripción 9ª de la finca, al folio 98 del Tomo 2.356, Libro 1.596 del archivo de este registro. La referida entidad **AURORA ASSET II S.L.U.**, C.I.F. B-88644307, cambió su denominación por la de **ATRAM ASSET II S.L.U.**, a medio de escritura de elevación a público de decisiones sociales autorizada el veinticinco de septiembre de dos mil veintitrés por el Notario de Madrid, Don Francisco Miras Ortiz, con el número 4.803 de protocolo, según consta en la inscripción 10ª de traslado a folio real en soporte electrónico de fecha diez de junio de dos mil veinticinco. **VIGENTE Y SIN CANCELAR**, a cuyo margen se hace constar con fecha de hoy **LA EXPEDICIÓN DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN.**

3.- **Gravada con el embargo de la anotación letra A**, de fecha diecisiete de agosto de dos mil diecisiete, a favor de la **HACIENDA PÚBLICA DEL ESTADO**, en garantía de la suma de **CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS Y SESENTA Y TRES CÉNTIMOS**, correspondiendo treinta y seis mil ciento sesenta y cinco euros y cuarenta y cuatro céntimos al importe total pendiente, cinco mil trescientos cincuenta y ocho euros y once céntimos a los intereses, y siete mil doscientos treinta y tres euros y ocho céntimos a las costas, según expediente administrativo de apremio que se sigue en la Dependencia Regional de Recaudación R32852.97 de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, dictándose diligencia de embargo número 321723304098D, con fecha trece de julio de dos mil diecisiete. **Expedida certificación de cargas** en virtud del mismo mandamiento que originó la anotación. **Fue prorrogada por cuatro años más** por la **anotación letra E**, de fecha doce de noviembre de dos mil veintiuno.

4.- Gravada con el embargo de la anotación letra B, de fecha doce de diciembre de dos mil diecisiete, a favor de la **HACIENDA PÚBLICA DEL ESTADO,** en garantía de la suma de **TRECE MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN EUROS Y SESENTA Y DOS CÉNTIMOS,** correspondiendo trece mil doscientos doce euros y cuarenta y tres céntimos al importe total pendiente, ciento cuarenta y cuatro euros y noventa y cuatro céntimos a los intereses, y doscientos sesenta y cuatro euros y veinticinco céntimos a las costas, según expediente administrativo de apremio que se sigue en la Dependencia Regional de Recaudación R32852.97 de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, dictándose diligencia de embargo número 321723306221Q, con fecha diez de noviembre de dos mil diecisiete. **Expedida certificación de cargas** en virtud del mismo mandamiento que originó la anotación. **Fue prorrogada por cuatro años más** por la **anotación letra F,** de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintidós.

5.- Gravada con el embargo de la anotación letra D, de ocho de abril de dos mil diecinueve, a favor de la **TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL,** en garantía de un total de **NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS Y VEINTISÉIS CÉNTIMOS,** de los que corresponden seis mil setecientos noventa y cuatro euros y veintiséis céntimos de principal; mil trescientos cincuenta y ocho euros y ochenta y cinco céntimos de recargo; trescientos noventa y un euros y treinta y tres céntimos de intereses; veintiún euros y ochenta y dos céntimos de costas devengadas; y ochocientos quince euros de costas e intereses presupuestados, reclamados en procedimiento administrativo de apremio número 32 02 16 00193523, de la Unidad de Recaudación Ejecutiva número 02 de la Seguridad Social de Ourense. **Expedida certificación de cargas** en virtud del mismo mandamiento que originó la anotación. Expedida **certificación** de cargas en virtud del mismo mandamiento que originó la anotación. **Fue prorrogada por cuatro años más** por la **anotación letra G,** de fecha veintiocho de marzo de dos mil veintitrés.

6.- Afecciones:

A la Liquidación que, en su caso pueda girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, durante el plazo de cinco años, a contar del siete de abril de dos mil veintidós, según nota al margen de la inscripción 9ª, liberada por 439.912,37 euros, satisfechos por autoliquidación.

SEGUNDO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 688.1 de la Ley 1/2000 de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se inserta, a la presente certificación, **transcripción literal de la inscripción 8ª de hipoteca objeto de ejecución** y de su nota al margen, **y de la inscripción 9ª de cesión de hipoteca al Tomo 2.356 libro 1.596 folio 98,** de las que resultan las cláusulas inscritas de la hipoteca objeto de ejecución, exceptuando las notas de afección caducadas y los datos personales y aquellos que deban ser excluidos en base al interés del solicitante, de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 28 de abril de 2014 y con la Ley 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.-

Inscripción 8ª de hipoteca objeto de ejecución:

"**URBANA:** FINCA NUMERO VEINTITRÉS.- **PISO BAJO NUMERO DOS,** sito en la **PLANTA BAJA,** primera de construcción, del **BLOQUE B, escalera C,** del cuerpo Este, señalado con el **NUMERO VEINTINUEVE de la CALLE CELSO EMILIO FERREIRO,** descrita en la inscripción 5ª. Referencia catastral: 4087301NG9848N0004QR. **Cargas: Gravada con** los **derechos de tanteo y retracto y afecta al pago del impuesto, según nota al margen de la inscripción 5ª, 6ª y 7ª. No constan más cargas ni arriendos. DOÑA CARMEN LOSADA NOVOA,** mayor de edad, viuda, --------- con **DNI/NIF número 34.488.562-Q,** es dueña del pleno dominio de esta finca, por título de

compra, según la inscripción 2ª, y la 5ª de traslado; y ahora, representada por Sara Corral Losada, ---, con DNI/NIF número ****7158-S, en virtud de escritura de poder otorgada a su favor ----, que el Notario autorizante juzga suficiente, **LA HIPOTECA** a favor de la Entidad **"ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA S.A."**, con domicilio social en Betanzos -A Coruña-, calle Cantón Claudino Pita, 2, con **C.I.F. número A-70.302.039**, inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña al tomo 3.426 del Archivo, Sección General, folio 171 vuelto, hoja C-47803, inscripción 129ª, **representada** por La sociedad "Centro Hipotecario De Gestión, S.L.", y ésta a su vez, por Laura Maria Dorado Herreras, ----, y con DNI/NIF número ****1480-B, en los mismos términos que resultan de la inscripción anterior, a que me remito, y que el Notario autorizante juzga suficiente--, por la obtención de un **PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA** y, en su virtud, EXPONEN: I.- ... II.- Que **DOÑA SARA CORRAL LOSADA** y **DOÑA CARMEN LOSADA NOVOA** han gestionado con la Entidad la concesión de un PRÉSTAMO, habiendo optado por uno CON GARANTÍA HIPOTECARIA por adaptarse mejor a sus necesidades financieras, ya que les permite obtener un importe de financiación más elevado, un plazo de pago más largo y un tipo de interés inferior a otros tipos de financiación que no disponen de esta garantía, asumiendo por ello unos costes de formalización más elevados. **III.-** Que el presente préstamo se destinará a la **CANCELACIÓN DE PRÉSTAMOS.** IV.- Que la finca hipotecada **NO constituye la vivienda habitual** de doña Carmen Losada Novoa. Y, a los efectos de poder formalizar dicha operación, proceden al otorgamiento de la escritura que motiva este asiento, con arreglo a las siguientes: **I. CLÁUSULAS FINANCIERAS. PRIMERA.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO:** La Entidad concede a DOÑA SARA CORRAL LOSADA y DOÑA CARMEN LOSADA NOVOA en adelante denominados ya se trate de uno o varios, el Prestatario, solidariamente, en el caso de que sean varios prestatarios, un préstamo por importe de **CIENTO DIEZ MIL TRESCIENTOS EUROS** con vencimiento el día **UNO DE ABRIL DE DOS MIL VEINTISIETE** identificado a efectos internos de la Entidad con el número 500-5259-1.252-0 que abona, siguiendo las instrucciones del Prestatario, en la cuenta número ES70 2080 5259 0730 4001 2338 que mantiene abierta en la Entidad, Sucursal OURENSE-AV ZAMORA considerándose dispuesto desde la fecha de otorgamiento de la escritura que ahora se inscribe y constituyendo la escritura que motiva este asiento comunicación de abono suficiente a todos los efectos. **SEGUNDA.- AMORTIZACIÓN** 1. El PRESTATARIO se obliga a devolver el capital en el plazo de **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MESES** computado a partir de UNO DE ABRIL DE DOS MIL QUINCE mediante una primera entrega, el UNO DE MAYO DE DOS MIL QUINCE de QUINIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS, y CIENTO CUARENTA Y TRES entregas consecutivas MENSUALES, crecientes, cada una de las cuales se obtendrá multiplicando el importe de la que la haya precedido por 1,0038333 debiendo ser efectuada la última el **UNO DE ABRIL DE DOS MIL VEINTISIETE.** Las diferencias por redondeo que en su caso se produzcan en el cálculo de las cuotas se compensarán en la última entrega. El pago se efectuará, sin requerimiento previo, el primer día del mes siguiente al período que corresponda la amortización. Las que en su caso puedan corresponder a Enero se pagarán el treinta y uno de ese mes, y la que puedan corresponder a Febrero se pagarán el DOS de Marzo. Las variaciones del tipo de interés no determinarán la modificación del importe de las cuotas de amortización. 2. Amortización/Cancelación anticipada: El préstamo podrá ser objeto de amortización parcial o total anticipada, en cualquier momento, cuando así convenga al PRESTATARIO, siempre que se encuentre a corriente en el pago de todas las obligaciones derivadas del presente contrato, debiendo de avisar con una antelación mínima de cinco días. En el caso de amortizaciones parciales, la cuantía de las mismas no podrá ser inferior a seiscientos euros y dará lugar a la reducción del plazo pactado o a un reajuste del importe de las cuotas, a fin

de adaptarlas al saldo pendiente y al período que falte para el transcurso del plazo, a elección del PRESTATARIO. De no manifestar el PRESTATARIO su opción de forma expresa, la aplicación se hará en la forma indicada en primer lugar, es decir, se reducirá el plazo pactado. Los intereses devengados por la cantidad amortizada anticipadamente, se liquidarán en la forma en que se indica en la Cláusula TERCERA. En las cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales que se produzcan, siempre que concurran alguna de las circunstancias previstas en el artículo 7 del Capítulo IV de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre; es decir, cuando el PRESTATARIO sea una persona física y la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuando el prestatario sea una persona jurídica que tribute por el régimen fiscal de empresa de reducida dimensión en el Impuesto sobre Sociedades, la ENTIDAD percibirá de la parte prestataria las siguientes compensaciones: 1.- Compensación por desistimiento: A- Compensación por desistimiento parcial: El CERO COMA CINCUENTA POR CIENTO del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de la vida del préstamo, o -El CERO COMA VEINTICINCO POR CIENTO del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado en el apartado anterior. B- Compensación por desistimiento total no subrogatorio: El CERO COMA CINCUENTA POR CIENTO del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de la vida del préstamo, o -El CERO COMA VEINTICINCO POR CIENTO del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado en el apartado anterior. C- Compensación por desistimiento total subrogatorio: el CERO CON CINCUENTA CENTÉSIMAS POR CIENTO del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de la vida del préstamo, -el CERO CON VEINTICINCO CENTÉSIMAS POR CIENTO del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado en el apartado anterior. 2.- Compensación por riesgo de tipo de interés: Tanto en los préstamos a tipo fijo, como los referenciados a tipo variable, cuando las cancelaciones se produzcan dentro de un período de revisión de tipos de interés cuya duración pactada sea superior a doce meses, la ENTIDAD percibirá del PRESTATARIO, en caso de que se genere una pérdida de capital, la cantidad que resulte de aplicar el porcentaje del UNO POR CIENTO sobre el capital pendiente que se amortiza anticipadamente. En caso de que sea aplicable el anterior régimen de compensación por amortización anticipada, la ENTIDAD no podrá cobrar la comisión por cancelación anticipada, total o parcial, prevista en los apartados f- y g- de la cláusula 4ª de la escritura que motiva este asiento. **TERCERA.- INTERESES ORDINARIOS:** 1. El capital no devuelto devengará intereses al tipo nominal anual inicial del **CUATRO COMA SESENTA POR CIENTO**, que será de aplicación, desde la fecha de su disposición hasta el **TREINTA Y UNO DE MARZO DE DOS MIL DIECISÉIS** inclusive. A partir de esa fecha el plazo total del préstamo se dividirá en períodos de interés sucesivos, de duración anual, salvo el último, que finalizará el día del vencimiento del préstamo. Durante cada período de interés será de aplicación el tipo de interés nominal anual que resulte según las reglas previstas en la cláusula TERCERA BIS. 2. Los intereses se devengarán día por día, a partir del día de la fecha del otorgamiento, inclusive. El día de la devolución del capital el reembolsado no devengará intereses. Los intereses se liquidarán agrupados, desde el día UNO del mes siguiente a la fecha de la escritura que motiva este asiento inclusive, por períodos mensuales. A tal efecto de cada mes, trimestre, semestre y año se computarán exclusivamente, para incluir en la liquidación, treinta, noventa, ciento ochenta y trescientos sesenta días, respectivamente, agrupando Febrero con el último día de Enero y el primero de Marzo. Los intereses correspondientes

a la porción del período corriente se liquidarán y pagarán el **UNO DE MAYO DE DOS MIL QUINCE**; y los correspondientes al último período el día **UNO DE ABRIL DE DOS MIL VEINTISIETE**. En caso de que tenga lugar una amortización anticipada, los intereses devengados por la cantidad amortizada anticipadamente, desde la última liquidación practicada hasta la fecha de su abono, se cobrarán conjuntamente con la nueva cuota correspondiente al período en curso. El pago se efectuará, sin requerimiento previo, el primer día del mes siguiente al que corresponde la liquidación. La que en su caso pueda corresponder a Enero se pagará el treinta y uno de ese mes, y la que pueda corresponder a Febrero se pagará el DOS de Marzo. 3. El cálculo de los intereses correspondientes a cada período de liquidación se efectuará multiplicando el capital no vencido pendiente de amortizar por el tipo porcentual nominal de interés correspondiente al período y dividiendo el producto por cien. El tipo porcentual nominal de interés para cada período de liquidación se determinará dividiendo el tipo de interés nominal anual por el número de períodos comprendidos en un año. Las cuotas de intereses serán decrecientes. **TERCERA BIS.- TIPO DE INTERÉS VARIABLE:** 1.- El tipo de interés nominal anual aplicable en cada período se determinará sumando un "margen" al "tipo de referencia" que corresponda al período. El margen será de **CUATRO COMA VEINTICINCO puntos porcentuales** y permanecerá invariable durante toda la vida del préstamo. 1.1.- **Límite a la variación del tipo de interés.** No obstante lo previsto en el apartado anterior, **el tipo de interés en ningún caso podrá exceder del DOCE POR CIENTO ni ser inferior al CUATRO COMA SESENTA POR CIENTO.** Dichos límites máximo y mínimo a la variación del tipo de interés aplicable han sido convenidos conjunta e inseparablemente entre la ENTIDAD y el Prestatario. 2.- Tipo de referencia: Será "tipo de referencia" para cada período anual el **Euribor**, entendiendo por tal la última "referencia interbancaria a un año" que figure publicada, antes del día uno del último mes del período anterior, en el Boletín Oficial del Estado por el Banco de España -media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre Entidades de similar calificación-. 3.- Tipo de referencia sustitutivo: Cuando resulte imposible, por razones ajenas a ambas partes, la determinación del "tipo de referencia", se tomará, mientras subsista la imposibilidad, como "tipo de referencia sustitutivo" para cada período el último "tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedidos por las Entidades de crédito en España " que figure publicado antes del día uno del último mes del período anterior, en el Boletín Oficial del Estado por el Banco de España -media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos y las cajas de ahorros en el mes al que se refiere el índice. Mientras se tome este "tipo de referencia sustitutivo", para determinar el tipo de interés nominal anual se sumará un "margen" de CUATRO COMA VEINTICINCO puntos porcentuales, y con sujeción en todo caso a los límites máximo y mínimo a la variación del tipo de interés aplicable previstos en el número UNO de esta cláusula. 4.- El "tipo de referencia", principal o sustitutivo, no será objeto de ningún ajuste o conversión para su utilización en el cálculo del tipo de interés nominal. 5.- El tipo de interés, será objeto de revisión anual, siempre que haya variación del " tipo de referencia " y con independencia de cuál sea ésta. 6.- El "tipo de referencia" es publicado mensualmente por el Banco de España, en el Boletín Oficial del Estado y se encuentra a disposición de los clientes en las oficinas de la ENTIDAD. No obstante, la ENTIDAD está obligada a notificar al Prestatario

el nuevo tipo de interés que le corresponda aplicar, lo que realizará mediante comunicación al domicilio que consta en la comparecencia o por cualquier otro medio que en cada momento permita el Ordenamiento Jurídico, con la primera comunicación que le dirija en el marco de su relación contractual. El Prestatario, de no convenirle el nuevo tipo de interés nominal anual, deberá comunicar fehacientemente a la ENTIDAD la resolución del contrato en el curso de la quincena siguiente a la quincena del mes en que haya sido hecha la comunicación entendiéndose en otro caso que acepta el tipo propuesto y renuncia al plazo de espera, aplicándose la modificación desde el primer día del nuevo período. En el supuesto de no aceptación, El Prestatario dispondrá del plazo de un mes para reintegrar el capital, liquidándose el tiempo transcurrido al último tipo vigente. No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, la comunicación e información de la ENTIDAD se tendrán por recibidas a todos los efectos, cualquiera que sea el medio empleado, si el Prestatario, dentro del primer mes de cada período, no hiciera protesta en solicitud de que la ENTIDAD supla, en su caso, la deficiencia. 7.- Si no resultase posible la determinación del tipo de interés con sujeción a las reglas anteriores, cualquiera de ambas partes podrá optar, en cualquier momento de la vigencia del préstamo, por la resolución del contrato, rigiendo en el intervalo el último tipo aplicado. El Prestatario dispondrá, en este supuesto de resolución, del plazo de un mes para reembolsar el principal. **8.- A efectos hipotecarios el tipo de interés ordinario nominal anual máximo se fija en el OCHO POR CIENTO. CUARTA.- COMISIONES:** Esta operación devengará, a favor de la Entidad, las siguientes comisiones: a- De apertura, cuyo importe asciende a MIL CIENTO TRES EUROS. b- De estudio, cuyo importe asciende a CERO EUROS. Estas dos comisiones se cargan en la cuenta del Prestatario en el momento del abono el préstamo. c- De subrogación por un tercero. En caso de subrogación por un tercero, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, la Entidad percibirá una comisión del UNO POR CIENTO, calculada sobre el principal pendiente de amortizar en el momento de la subrogación. Dicha comisión será satisfecha por el subrogado en el momento en que sea aceptada la subrogación por la Entidad. d- Por modificación en las condiciones financieras del préstamo o prestación o modificación de garantías -ampliación o reducción de capital, alteración del plazo, condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo; prestación o modificación de las garantías personales, sustitución, modificación o liberación de garantías reales, distribución de la responsabilidad hipotecaria y la modificación de la titularidad del préstamo-, la Entidad percibirá una comisión del UNO POR CIENTO calculada sobre el principal pendiente de amortizar en ese momento. En las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios, acogidas a la Ley 2/94, que tengan por objeto exclusivamente la ampliación del plazo, la Entidad percibirá una comisión del CERO COMA DIEZ POR CIENTO calculada sobre la cifra de capital pendiente de amortizar. Esta comisión se cargará en la cuenta del Prestatario en el momento en que se formalice la modificación o novación. e- Por reclamación de posición deudora. Se devengará siempre que se genere una posición deudora derivada de este préstamo, como consecuencia de la cual la Entidad tenga que realizar gestiones y notificaciones al Prestatario para reclamar su pago. El importe de esta comisión es de TREINTA Y CINCO EUROS y se percibirá una única vez por posición deudora, con independencia del número de reclamaciones que se efectúen de la misma; además se cargará cualquier otro gasto que dicha reclamación pudiera originar, conforme a lo pactado. Dicha comisión se integrará en el recibo que dio lugar a la posición deudora impagada y se percibirá en el momento en que se haga efectiva cada posición impagada. f- De amortización parcial o total anticipada. En caso de amortización anticipada

el Prestatario deberá satisfacer a la Entidad un CERO COMA CINCUENTA POR CIENTO, si la amortización es parcial y un CERO COMA CINCUENTA POR CIENTO en caso de amortización total, que se calculará sobre el capital amortizado anticipadamente, a percibir en el momento de la amortización. g- De subrogación por otra Entidad. En el supuesto de subrogación por otra entidad financiera de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/94 de treinta de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, el Prestatario deberá satisfacer a la Entidad el porcentaje del CERO COMA CINCUENTA POR CIENTO sobre el capital amortizado anticipadamente, a percibir en el momento en que tenga lugar la subrogación. Las comisiones pactadas en los apartados f- y g- precedentes no serán de aplicación cuando concurra alguna de las circunstancias previstas en el artículo 7, del Capítulo IV, de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, ya que en ese caso se aplicará el régimen de la compensación por amortización anticipada previsto en la cláusula 2ª de la escritura que motiva este asiento. **CUARTA BIS.- TABLA DE PAGOS Y TIPO DE INTERÉS ANUAL EQUIVALENTE:** 1.- Las cuotas que corresponderá satisfacer al Prestatario en cada fecha, en concepto de amortización, intereses ordinarios del primer período de interés y comisiones ordinarias, son las que figuran en la Ficha de Información Personalizada -FIPER- o tabla de pagos, según corresponda, aneja al contrato que ahora se inscribe. 2.- A efectos meramente informativos se hace constar que la suma de intereses, comisiones y demás gastos que el Prestatario está obligado a pagar a la ENTIDAD como contraprestación por el préstamo recibido y los servicios inherentes al mismo equivale inicialmente, con referencia a los términos del contrato, en particular a los límites máximo y mínimo a la variación del tipo de interés aplicable, previstos en el número UNO de la cláusula TERCERA BIS, y a las normas e hipótesis consideradas para su cálculo, a la tasa efectiva anual pospagable del CUATRO COMA OCHENTA Y NUEVE POR CIENTO equivalencia obtenida por aplicación de la fórmula recogida en el anexo V, de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios -B.O.E. número 261, de 29 de octubre, pág. 113.282 y siguiente-. La alteración que se produzca en los supuestos de cálculo se reflejará en la TAE Variable que resulte en las liquidaciones. La TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que el contrato de préstamo estará vigente durante el período de tiempo acordado y que la ENTIDAD y el Prestatario cumplirán sus obligaciones en las condiciones y en los plazos acordados en la escritura que motiva este asiento y que el tipo de interés y los gastos incluidos, aun cuando puedan ser modificados, no varían y se mantendrán al nivel fijado en el momento de la firma de la escritura. Por tanto, esta TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés. La Tasa Anual Equivalente no incluye las comisiones y gastos que el Prestatario pueda evitar en uso de sus facultades contractuales, los gastos a abonar a terceros, los impuestos ni, en su caso, los gastos por seguros o garantías cuya contratación no haya sido impuesta por la ENTIDAD como condición para la concesión de la operación. **QUINTA.- GASTOS A CARGO DEL PRESTATARIO:** 1. El Prestatario y, en su caso, el Hipotecante, quedan obligados a abonar: a- Los gastos preparatorios de la operación derivados de servicios realizados por terceros -tasación y comprobación de la situación registral del inmueble-, así como los ocasionados por una nueva tasación, en caso de que proceda, de acuerdo con lo previsto en la letra f- de la cláusula NOVENA. b- Los gastos notariales y registrales relativos a la formalización del préstamo y a la constitución y cancelación de la hipoteca, así como los de expedición, liquidación del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y registro de una primera copia de la escritura para la Entidad con eficacia ejecutiva. Ambas partes se autorizan recíprocamente para solicitar ulteriores copias de la escritura que motiva este asiento, incluso con carácter ejecutivo, siendo los

gastos que se originen por éstas a cargo de quien las solicite. c- Los impuestos que origine la constitución, modificación o cancelación del préstamo hipotecario, incluso el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, salvo en el caso de préstamos formalizados con consumidores -prestatarios personas físicas y la hipoteca recaiga sobre vivienda-, en los que se excluirán los impuestos cuyo pago corresponda por ley a la Entidad. d- Los gastos de tramitación de la escritura que motiva este asiento ante el Registro de la Propiedad y la oficina liquidadora de Impuestos, y los correspondientes a escrituras previas que el Prestatario tenga que formalizar por resultar necesarias para la inscripción de la hipoteca. e- Los derivados de la conservación del inmueble hipotecado, así como los del seguro de daños a que se refiere la letra e- de la cláusula NOVENA. f- Cualquier otro gasto que corresponda con la efectiva prestación de un servicio relacionado con el préstamo, que no sea inherente a la actividad de la Entidad, dirigido a la concesión o administración del préstamo, que haya sido solicitado por el Prestatario o que le resulte beneficioso. 2. De no acreditar el Prestatario el cumplimiento de las anteriores obligaciones, la Entidad queda facultada para asegurar los riesgos previstos y abonar cualquiera de dichos gastos, primas y tributos, quedando obligado el Prestatario a reintegrar de inmediato su importe, devengando en favor de la Entidad, en caso de no hacerlo, el interés previsto para las cantidades impagadas en la cláusula SEXTA. Para acreditar que la Entidad ha realizado tales pagos, bastará con que obren en su poder los recibos correspondientes. El Prestatario autoriza a la Entidad a atender los citados gastos con cargo al importe del préstamo objeto de la escritura que motiva este asiento. **SEXTA.- INTERESES DE DEMORA:** 1. Las obligaciones pecuniarias vencidas y no pagadas devengarán intereses sobre el importe vencido, sin necesidad de exigir su cumplimiento y sin perjuicio de las acciones resolutorias que a la Entidad correspondan, al tipo nominal anual vigente en cada período incrementado en **VEINTE puntos porcentuales.** A tal efecto podrá la Entidad capitalizar desde su vencimiento los intereses líquidos no satisfechos, cualquiera que sea su índole. 2. El mismo interés de demora devengará el principal pendiente de vencimiento, en caso de reclamación judicial, desde la fecha de cierre del préstamo hasta su cancelación total, así como las demás obligaciones pecuniarias que, habiendo sido atendidas por la Entidad, no fuesen reintegradas por el Prestatario. 3. No obstante, y en tanto le sea de aplicación la ley 1/2003, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social -préstamos concedidos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipoteca constituida sobre la misma vivienda-, dicho tipo de interés sólo se devengará sobre el principal del préstamo vencido y no pagado, y no podrá ser superior al que resulte de multiplicar por TRES el interés legal del dinero vigente en cada momento, por lo que si el tipo de interés resultante de aplicar lo indicado en el párrafo anterior fuese superior, se aplicará éste. Los intereses líquidos no satisfechos sólo podrán ser capitalizados en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a-, de la Ley de Enjuiciamiento Civil -L.E.C.-. El mismo interés de demora devengará el principal pendiente de vencimiento en caso de reclamación judicial, desde la fecha de cierre del préstamo, hasta su cancelación total, con las excepciones previstas en el citado artículo 579.2.a- de la L.E.C. 4. La liquidación y pago de los intereses de demora se ajustarán a las reglas previstas para los intereses ordinarios en la cláusula TERCERA. Los correspondientes a la porción del período corriente en la fecha en que sea pagada la obligación que los genera se liquidarán conjuntamente con los ordinarios del período. **5. A efectos hipotecarios se fija el tipo de interés nominal anual de demora máximo en el QUINCE POR CIENTO. SEXTA BIS.- RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LA ENTIDAD.** La Entidad podrá resolver anticipadamente

el préstamo y exigir la inmediata devolución del capital, tanto el vencido como el pendiente de vencer, y el pago de las demás cantidades que acredite a su favor, así como ejercitar de forma inmediata las acciones previstas en la cláusula decimotercera, en los siguientes casos: **Por falta de pago** en las fechas estipuladas de, al menos, tres plazos mensuales completos sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación de pago por un plazo, al menos, equivalente a tres meses. **Cuando** se compruebe falseamiento, ocultación o incorrección de los datos facilitados por el Prestatario y/o ... o de los documentos aportados por ellos a la Entidad, que hubiesen sido determinantes para la concesión del préstamo o vigencia del mismo. **Disminución ... Por** incumplimiento de cualquiera de las obligaciones esenciales asumidas en el presente contrato. **Ruina**, merma o derribo de la/s finca/s hipotecada/s, si el daño o deterioro alcanzaran el veinticinco por ciento del valor de tasación, siempre que ello resulte del juicio de una entidad de tasación legalmente autorizada e independiente, y no procediesen los propietarios o poseedores de los inmuebles a la reparación del daño en el plazo de dos meses desde que tenga lugar salvo que, dentro del mismo plazo, opte por la devolución de la totalidad del préstamo o de la parte de éste que exceda del importe resultante de aplicar a la tasación actual el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo, o bien a aportar garantías complementarias por importe equivalente al de la disminución de valor experimentada, teniendo en cuenta, en ambos casos, el saldo deudor del préstamo en ese momento. **Si** cualquiera de las fincas hipotecadas fuese arrendada, total o parcialmente, cuando lo sea con destino a vivienda del arrendatario, sin consentimiento expreso y por escrito de la Entidad, siempre que dicho arrendamiento sea gravoso o dañoso. Se entenderá que el arrendamiento es gravoso o dañoso cuando se haya pactado el cobro de rentas anticipadas y/o cuando se arriende por renta anual que, capitalizada al tipo previsto en el artículo 219 del Reglamento Hipotecario -en la actualidad el seis por ciento, no cubra la responsabilidad total asegurada por la hipoteca. **Cuando** dentro del término de treinta días no se haya acreditado haber contratado los seguros de las fincas hipotecadas, en los términos previstos en la cláusula NOVENA, y que el asegurador de la finca hipotecada haya tomado razón de la existencia de la garantía hipotecaria. **Por** fallecimiento o extinción de la personalidad jurídica de cualquiera de los prestatarios o limitación jurídica de su capacidad de obrar. **Si ... Si ... Si** por causa no imputable a la Entidad o a sus empleados no se hubiesen podido cancelar registralmente las cargas o gravámenes que existiesen sobre la finca hipotecada, cuya cancelación hubiese sido condición indispensable para la concesión del préstamo, por perjudicar el rango hipotecario que se había convenido y el Prestatario no aportase otras garantías similares, libres de cargas. **Si** pesase sobre la finca hipotecada condición, carga o gravamen distintos de los expresados en la escritura que motiva este asiento, que resulten de información registral obtenida por la Entidad, previa a la formalización del préstamo que perjudiquen la garantía hipotecaria. **Por ... Concurrencia** de cualquier otra causa que, con arreglo a Derecho, determine la resolución o vencimiento anticipado. **SÉPTIMA.- FORMA DE PAGO. COMPENSACIÓN. CONVERSIÓN DE MONEDA:** 1.- Forma de Pago- 1.1. La devolución del capital y el pago de intereses y sumas accesorias deberá efectuarse a través de la cuenta en la que esté domiciliado el préstamo, el mismo día señalado para el mismo. A tal efecto el Prestatario se obliga a mantener abierta, durante toda la vida del préstamo, una cuenta asociada al mismo, en la misma moneda en que se denomine el préstamo, con fondos suficientes, en las respectivas fechas de pago, para que la Entidad pueda aplicarlos a satisfacer las obligaciones derivadas del préstamo, quedando facultada para efectuar los oportunos adeudos. En defecto de

comunicación específica del Prestatario las cuotas se adeudarán en la cuenta de abono del préstamo. 1.2. Si en la cuenta no hubiese saldo suficiente para cargar el importe completo de un recibo, queda facultada la Entidad para efectuar el cargo por importe inferior al debido. Dicho cargo será aplicado, por orden de antigüedad de cada recibo -es decir, no se podrá atender el pago de un recibo cuando esté pendiente de pago, total o parcialmente, otro más antiguo-, a los siguientes conceptos y por el mismo orden que a continuación se establece: 1° Intereses de demora -2° Intereses ordinarios -3° Capital -4° Comisiones y Gastos -De igual forma se procederá con los importes recibidos del PRESTATARIO por cualquier otro medio, cuando haya pagos pendientes por más de un concepto. 2.- Compensación.... 3.- Conversión de moneda:... **II. RESTANTES CLÁUSULAS. CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA. OCTAVA.- HIPOTECA:** 1. Constitución de Hipoteca: Además de la responsabilidad personal y, en su caso, solidaria e ilimitada del Prestatario y los fiadores, DOÑA CARMEN LOSADA NOVOA constituye, con aceptación de la Entidad, hipoteca sobre la finca de este número para asegurar: a.- **CIENTO DIEZ MIL TRESCIENTOS EUROS** en **garantía de la devolución del capital prestado. b.-** Un importe equivalente a un **dieciséis por ciento del principal en garantía de los intereses ordinarios** al tipo máximo del ocho por ciento nominal anual -equivalente a veinticuatro meses de intereses ordinarios al tipo máximo hipotecario pactado. **c.- Un** importe equivalente a un **veinticinco por ciento del principal en garantía de los intereses de demora** en las condiciones pactadas -equivalente a veinte meses de intereses de demora al tipo máximo hipotecario pactado-. **d.- Un** importe equivalente a un **diez por ciento del principal que se fija para costas y gastos.** Dentro de este límite se entenderán comprendidos, además de los gastos judiciales el importe exigible por costas judiciales al deudor ejecutado no podrá superar el cinco por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva-, los extrajudiciales que, anticipados por la Entidad por cuenta del Prestatario o Hipotecante, vengan exigidos por la conservación y efectividad de la garantía, como los anticipos o pagos a cuenta por primas del seguro de la finca hipotecada, por aquellos tributos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca o por gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal de análoga trascendencia en relación con la hipoteca. 2. Distribución de la responsabilidad hipotecaria. Sin contenido 3. Extensión de la Hipoteca: La hipoteca se extiende a cuanto determinan y prevén los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y 215 de su Reglamento, incluso a la agrupación de fincas, extendiéndose la hipoteca a la finca resultante, a cualquier clase de agregación de terrenos que no tenga lugar por accesión natural, así como a las obras por hacer en el inmueble o nueva construcción de edificios dónde antes no los hubiere, sin perjuicio de lo dispuesto, a favor del tercer poseedor, por los artículos 112 y 113 de la Ley Hipotecaria, siempre que ello no perjudique el rango de la hipoteca constituida a favor de la Entidad, y del derecho de la Entidad a renunciar, total o parcialmente, a la extensión convencional al tiempo de solicitar la subasta de la finca hipotecada. Prestatario e Hipotecante acreditarán a la Entidad, dentro del término de treinta días, que el Asegurador de la finca hipotecada ha tomado razón de la existencia de la garantía hipotecaria. La Entidad queda facultada por el Hipotecante, tan ampliamente como resulte necesario, para obtener, en vía judicial o extrajudicial, el reconocimiento de la procedencia de las indemnizaciones concedidas o debidas por razón de la finca hipotecada y la fijación y cobro de su importe. 4. Extinción y cancelación de las garantías. Las garantías, personal e hipotecaria, constituidas en la escritura que motiva este asiento quedarán extinguidas cuando sean satisfechas la totalidad de las obligaciones derivadas del contrato que ahora se inscribe. Para la cancelación registral de la hipoteca, será necesario, además, la formalización de escritura

de cancelación y su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente. **NOVENA.- OBLIGACIONES:** El Prestatario y/o el Hipotecante, queda/n obligado/s a: a- Invertir el importe total del préstamo en la finalidad para la que se concede. b- Conservar y reparar diligentemente la/s finca/s hipotecada/s, y si no lo hiciese podrá efectuarlo la Entidad, por cuenta y cargo del mismo. c- Consentir todas las inspecciones que en el interior o exterior de la/s finca/s deseen verificar las personas designadas por la Entidad, para cerciorarse de su estado de conservación. d- Satisfacer puntualmente las contribuciones, impuestos o arbitrios y tasas de todas clases que afecten a la/s finca/s hipotecada/s, debiendo de justificarlo a la Entidad, cuando ésta se lo solicite, con los oportunos recibos. Si no efectuase el pago, podrá hacerlo la Entidad en nombre del Prestatario, por cuenta y riesgo de mismo. e- Tener asegurada/s, durante toda la vida del préstamo, la/s finca/s hipotecada/s contra todos los riesgos que pudieran afectar a la/s misma/s, con cláusula de beneficiario a favor de la Entidad, con una compañía aseguradora de reconocida solvencia. El capital asegurado será, como mínimo, el que corresponda al valor de tasación a efectos de seguro, no pudiendo reducirlo hasta que el préstamo sea cancelado. Además, en caso de modificación de la póliza deberá de comunicarlo de forma expresa de la Entidad. Asimismo, quedan obligados a constituir, en su caso, las garantías por daños materiales que se puedan ocasionar por vicios y defectos de la construcción previstos en la Ley de Ordenación de la Edificación y normas concordantes. A tal fin, habrán de satisfacer puntualmente las primas de seguro, debiendo justificarlo ante la Entidad con los oportunos recibos. Si no efectuare los pagos, o requeridos por la Entidad no lo justificasen, podrá hacerlo la Entidad a nombre y por cuenta de aquéllos, quedando obligados a reintegrar de inmediato su importe. Queda autorizada la Entidad para contratar el seguro y abonar las primas correspondientes, a nombre y por cuenta de la parte hipotecante, cuando sin haber cancelado el préstamo por cualquier causa se extinga la póliza en vigor sin haber sido sustituida por otra o cuando no se hubiese llegado a formalizar la póliza, quedando expresamente apoderada la Entidad para suscribir los documentos correspondientes. La Entidad queda autorizada de forma expresa e irrevocable para reintegrarse directamente de las cantidades que se le adeuden por razón del pago de dichas primas, cargando su importe en cualquiera de las cuentas o depósitos que el Prestatario y/o Hipotecante pudiera tener a su favor en la Entidad, ya sea individual o indistintamente con otras personas, pudiendo proceder incluso a efectuar el cargo en descubierto. En caso de siniestro ocurrido al bien hipotecado, la parte hipotecante cede a la Entidad los derechos que como beneficiaria de la póliza del seguro pudieran corresponderle hasta el total de lo que adeude por todos los conceptos, quedando expresamente autorizada la Entidad para hacer efectivo este derecho directamente de la Entidad Aseguradora. La parte hipotecante hará constar esta cesión de derechos mediante cláusula especial en la póliza de seguro. f- Aportar tasación actualizada de obra terminada de la finca hipotecada, cuando el préstamo se hubiese dispuesto en su totalidad antes de que dicha obra estuviese totalmente ejecutada. La tasación deberá ser efectuada por sociedad homologada por el Banco de España e inscrita en el Registro Especial correspondiente y será por cuenta del prestatario. g- Notificar a la Entidad la existencia de cualquier circunstancia que, de conformidad con lo establecido en la cláusula 6ª bis, pudiera ser causa de resolución del contrato y vencimiento anticipado del préstamo. En los supuestos previstos en los apartados b-, d- y e- anteriores, las cantidades satisfechas por la Entidad, que no le sean reintegradas por el Prestatario, devengarán el interés fijado para las cantidades impagadas en la cláusula SEXTA. Para acreditar que la Entidad ha realizado tales pagos, bastará que obren en poder de la misma los recibos

correspondientes. Décima.- subrogación por un tercero: ... **UNDÉCIMA.- CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.** La Entidad, cuándo lo estime conveniente, podrá ceder el crédito hipotecario, en todo o en parte, dando conocimiento de la misma a todos los intervinientes. Duodécima.- reclamaciones y quejas. .... **DECIMOTERCERA.- EJERCICIO DE ACCIONES.** 1.- Si, llegado el vencimiento del préstamo o resuelto éste anticipadamente por la concurrencia de alguna de las causas de resolución previstas en la cláusula SEXTA BIS, permaneciesen impagadas las obligaciones asumidas en el contrato que ahora se inscribe, la Entidad podrá ejecutar de inmediato la garantía hipotecaria, las personales y cualquier otra garantía que se hubiese constituido. A tal efecto, antes de iniciar las acciones judiciales que le correspondan, la Entidad notificará a los Prestatarios y, en su caso, a los Fiadores e Hipotecantes, el importe adeudado, a fin de que en el plazo que se le comunique puedan proceder a su pago y evitar, de este modo, la reclamación judicial. Transcurrido el citado plazo, y no habiéndose realizado el pago, la Entidad podrá ejercitar, a su elección, para la reclamación de la deuda, la acción ejecutiva ordinaria o la especial sobre bienes hipotecados, sin perjuicio de cualquier otra a la que pueda tener legalmente derecho. A tales efectos: a- **Ambas partes tasan** la/s finca/s hipotecada- s-, como precio para que sirva de tipo de subasta, en la cantidad que bajo el concepto de "Tipo de subasta" se le asigna a la/s finca/s en el documento incorporado que se denomina "anexo: cuadro general de cargas", es decir, **CIENTO TREINTA Y OCHO MIL EUROS,** el cual no es inferior al setenta y cinco por cien del valor señalado en la tasación de la que se une certificación a la escritura que motiva este asiento. b- El Prestatario y, en su caso, el Hipotecante y los fiadores, **señalan como domicilio** para la práctica de requerimientos y notificaciones los que constan en la comparecencia, y se reseña en sus circunstancias personales, debiendo de ser comunicado fehacientemente a la Entidad cualquier cambio que se produzca, en los términos previstos en el artículo 683 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil. En todo caso, el domicilio deberá estar situado en España y no se tendrá en consideración ningún cambio que pretenda trasladarlo a otro país. Solicitan ambas partes, de forma expresa, la inscripción en el Registro de la Propiedad, de los apartados a- y b- de la presente cláusula. c- Sin perjuicio de la naturaleza real del préstamo y la consecuente liquidez de la cantidad prestada desde su formalización, ambas partes acuerdan que la cantidad líquida y exigible, en caso de ejecución judicial, será la resultante de la liquidación efectuada por la Entidad en la forma convenida por ambas partes en la escritura que motiva este asiento, lo que podrá acreditar mediante certificación expedida por la misma e intervenida por notario, en la que se haga constar tal extremo. En ningún caso podrá entenderse que la emisión de esta certificación afecta a la expresada naturaleza del préstamo y a la preferencia que de él se deriva. 2.- La Entidad podrá pedir, en el momento procesalmente oportuno, que se le confiera la administración o posesión interina de la finca o bienes hipotecados. Convienen ambas partes que la Entidad percibirá, en dicho caso, las rentas vencidas y no satisfechas y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito. **DECIMOCUARTA.- VENTA EXTRAJUDICIAL.** Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula decimotercera, ambas partes pactan expresamente que la Entidad podrá asimismo solicitar la venta extrajudicial de la finca hipotecada en el caso de que se produzca la causa de resolución anticipada prevista en la letra a- de la cláusula SEXTA BIS. **El hipotecante manifiesta que la vivienda hipotecada no va a constituir su domicilio habitual.** La venta extrajudicial se realizará ante notario y se ajustará a los requisitos y formalidades establecidas en el artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria y en el Reglamento Hipotecario. A los efectos de fijar el **tipo de subasta de la finca hipotecada y el domicilio** para

notificaciones y requerimientos ambas partes se remiten expresamente a lo pactado en las letras a- y b- de apartado UNO de la cláusula decimotercera. Sin perjuicio de la naturaleza real del préstamo y la consecuente liquidez de la cantidad prestada desde su formalización, ambas partes acuerdan que la cantidad líquida y exigible, en caso de venta extrajudicial, será la resultante de la liquidación efectuada por la Entidad en la forma convenida por ambas partes en la escritura que motiva este asiento, lo que podrá acreditar mediante certificación expedida por la misma e intervenida por notario, en la que se haga constar tal extremo. En ningún caso podrá entenderse que la emisión de esta certificación afecta a la expresada naturaleza del préstamo y a la preferencia que de él se deriva. Con dicha certificación se acompañará un documento en el que constarán las amortizaciones realizadas y sus fechas. Se **designa** a la Entidad como persona con facultades de representación suficientes para que en su día otorgue la escritura de venta de la finca en representación del propietario. Todos los gastos de cualquier clase o naturaleza que se originen por dicha venta, serán de cuenta y cargo del Prestatario, incluidos en tal concepto honorarios y derechos de Notarios y Procuradores intervinientes. Decimoquinta.- tratamiento de datos personales:... Cláusula de cierre... En su virtud INSCRIBO **el derecho real de hipoteca y el convenio de vencimiento por anticipado** sobre esta finca a favor de **ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA S.A., en garantía de las antedichas cantidades.** Así resulta del Registro y de la escritura autorizada por el Notario de Ourense, María Isabel Louro García, el treinta y uno de marzo de dos mil quince, con el número 307 de protocolo, que se presentó a las nueve horas del día veinticuatro de agosto del dos mil quince, con el asiento 1412 del diario 117, a cuyo margen constan las operaciones de esta finca. Se acompañó escritura de ratificación con inclusión de expresión manuscrita autorizada por el Notario de Ourense, María Isabel Louro García, el veintiocho de septiembre del dos mil quince, con el número 1142 de protocolo, en la que doña Sara Corral Losada, cuyas circunstancias constan anteriormente, en virtud de poder conferido por doña Carmen Losada Novoa, en escritura autorizada por el citado Notario de Ourense, doña María Isabel Louro García, el veinticinco de agosto del dos mil quince, con el número 989 de protocolo, que la misma Notario autorizante juzga suficiente, reitera el consentimiento prestado por esta y suscribe cláusula manuscrita relativa a la limitación del tipo de interés. Autoliquidado del impuesto y archivada la carta de pago. Ourense, a veinte de octubre del dos mil quince.- Rubricado".

Inscripción 9ª de cesión de la hipoteca objeto de ejecución:

"**URBANA: PISO BAJO NUMERO DOS,** sito en la **PLANTA BAJA,** primera de construcción, del **BLOQUE B, escalera C,** del cuerpo Este, señalado con el **NÚMERO VEINTINUEVE** de la **CALLE CELSO EMILIO FERREIRO,** de esta ciudad, descrita en la cancelación 5ª de traslado. Referencia catastral: 4087301NG9848N0004QR. **Código Registral Único: 32012000273406. CARGAS:** Gravada con los derechos de tanteo y retracto de la inscripción 2ª, la hipoteca de la inscripción 8ª, **la cual es objeto de cesión por virtud de la presente inscripción,** los embargos de las anotaciones letras A, B, C y D. **LIBRE DE ARRENDAMIENTOS. No consta su valor. DOÑA CARMEN LOSADA NOVOA,** mayor de edad, viuda,----, con N.I.F. 34.488.562-Q, es dueña de esta finca, por título de compra, según la inscripción 2ª, trasladada por la 5ª de cancelación; y, **CONSTITUYÓ HIPOTECA VOLUNTARIA** sobre la finca de este número a favor de **"ABANCA CORPORACION BANCARIA, S.A. "**, que causó la precedente inscripción 8ª.- Por contrato privado de compraventa suscrito por Abanca Corporación Bancaria S.A. y Aurora Asset II S.L.U. el veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, elevado a público por póliza intervenida por el Notario de Antonio Pérez-Coca Crespo el dos de diciembre de dos mil veintiuno.-

Y ahora, ejecutando dicho contrato, **ABANCA CORPORACION BANCARIA, S.A., CEDE, una cartera de créditos ya vencidos**, que no constituyen activos esenciales, **entre los que se encuentra el garantizado con la hipoteca de la inscripción 8ª precedente que grava esta finca**, a **AURORA ASSET II S.L.U., que la ADQUIERE**, junto con las hipotecas que los aseguran de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1529 del Código Civil. El precio global de la cesión es de veinte millones quinientos ochenta mil setenta y nueve euros con cincuenta y seis céntimos satisfechos mediante trasferencia realizada el dos de diciembre de dos mil veintiuno desde la cuenta (...) a la cuenta (...).- En su virtud, **INSCRIBO la hipoteca de la inscripción 8ª precedente que grava esta finca a favor de AURORA ASSET II S.L.U.**, por su título de cesión de préstamo hipotecario en los términos expresados.- La inscripción extensa es la 6ª de la finca número 66768 de Ourense -CRU 32012000686381- obrante al folio 1 vuelto del Libro 1595, Tomo 2355 de este Registro.- Ourense a siete de abril de dos mil veintidós. Rubricado".

TERCERO: No existe presentado en el Libro Diario y pendiente de despacho, documento alguno que se refiera a la finca de que se certifica.

Ourense, en la fecha de la firma electrónica.

La Registradora Accidental

Fdo: Marta Blanco Iglesias

A la fecha de emisión de la presente certificación la finca descrita **no está coordinada gráficamente con el Catastro.**

MUY IMPORTANTE: Los datos consignados son los que constan en el Registro de la Propiedad en el día de la fecha, antes de la apertura del diario. 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. 27/05/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: 1.- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. 2.- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. 3.- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e

instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio. 4.- 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. 5.- 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. 6.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

DILIGENCIA: De conformidad con el artículo 659 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuran en esta certificación de cargas, esto es, a **HACIENDA PÚBLICA DEL ESTADO** a cuyo favor consta el embargo de la anotación letra A, prorrogada por la E, y el embargo de la anotación letra B, prorrogada por la F; y a favor de la **TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL**, a cuyo favor consta el embargo de la en anotación letra D prorrogada por la G, con la advertencia expresa de que en el momento de expedición de esta certificación **SE DESCONOCE EL RESULTADO DE TALES NOTIFICACIONES**, lo que será comunicado una vez realizadas, de conformidad con el artículo 660.1 de la citada ley. Ourense, a la fecha de la firma electrónica.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARTA BLANCO IGLESIAS registrador/a accidental de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 3 DE OURENSE a día diez de junio del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 23201527DAEB2FB8

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.).

Comunicación respecto a la Certificación con información continuada expedida por:

MARTA BLANCO IGLESIAS

Registrador/a de la Propiedad accidental de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 3 DE OURENSE

RUA DO PROGRESO,137
32003 - OURENSE (OU)
Teléfono: 988375814
Fax: 988375816
Correo electrónico: ourense3@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

MARTA ORTIZ FUENTES

con DNI/CIF: 5402999T

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Otros: Ejecucion hipotecaria 323/2023.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **IDF32012000273406-3201512482**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)
Su referencia:

Comunicación Registral de Certificación Continuada
Comunicación de acuse de recibo de acreedores

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 3 DE OURENSE

Datos Certificación Continuada

Solicitante: MARTA ORTIZ FUENTES
Fecha Petición: 04/06/2025
Finca: OURENSE 52872
Nº Petición: IDF32012000273406-3201512482
Referencia:

Autos de Ejecución Hipotecaria 323/2023
Juzgado de Primera Instancia número 3
Ourense

Con fecha 10 de junio de 2025, se ha expedido de la finca número 52.872 de Ourense -código registral único 32012000273406-, **certificación de cargas del artículo 688** de la ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para el procedimiento de ejecución hipotecaria 323/2023 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número Tres de Ourense, de acuerdo con lo solicitado en mandamiento de fecha 30 de noviembre de 2023.

De conformidad con el artículo 659 de la citada Ley 1/2000, se remitió comunicación por correo certificado de la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuran en la certificación de cargas y que aparecen en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, esto es:

- a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria -HACIENDA PÚBLICA DEL ESTADO-, a cuyo favor constan la anotación de embargo letra A, de fecha diecisiete de agosto de dos mil diecisiete, prorrogada por la anotación letra E, y la anotación de embargo letra B, de fecha doce de diciembre de dos mil diecisiete, prorrogada por la anotación letra F. Dicha notificación fue puesta a disposición de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria a través del Registro General del Ministerio de Hacienda por medio del Registro de Interconexión de Registros con el identificador: SIR3201500000488, con fecha 17 de junio de 2025, habiéndose remitido a este Registro con igual fecha, el correspondiente justificante de la prueba de entrega.

- a la Tesorería General de la Seguridad Social, a cuyo favor consta la anotación de embargo letra D, de fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, prorrogada por la anotación letra G. Dicha notificación fue puesta a disposición de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria a través del Registro General de la Tesorería General de la Seguridad Social por medio del Registro de Interconexión de Registros con el identificador: SIR3201500000489, con fecha 17 de junio de 2025, habiéndose remitido a este Registro con igual fecha, el correspondiente justificante de la prueba de entrega.

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos oportunos, y como complemento a la certificación de cargas emitida en el referido procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 660.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARTA BLANCO IGLESIAS registrador/a accidental de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 3 DE OURENSE a día diecinueve de junio del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 232015275421F678

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.).