ADMINISTRACION DE JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

TRIBUNAL DE INSTANCIA
SECCION CIVIL Y DE INSTRUCCION
PLAZA N° 1 DE RIBEIRA
(ANTIGUO JUZGADO MIXTO 1) RÚA MARIÑO DE RIVERA ESQ BARBANZA
Teléfono: 881997342/43
Correo electrónico: unica1.ribeira@xustiza.gal
Equipo/usuario: MO
Modelo: Y00050 EDICTO EJEC.BIENES INMUEBLES SUBASTA ELECTRÓNICA
N.I.G.: 15073 41 1 2023 0001829
EJH EJECUCION HIPOTECARIA 0000147 /2023
Procedimiento origen: /
Sobre RECLAMACION DE CANTIDAD
EJECUTANTE D/ña. BANCO SANTANDER S.A.
Procurador/a Sr/a. MAURICIO GORDILLO ALCALA
Abogado/a Sr/a. BORJA FRAGUAS CANOVAS
EJECUTADO , EJECUTADO , EJECUTADO D/ña. EMILIO JOSE TORRES ACEVEDO, EMILIO TORRES PEGO , JOSEFA MARIA ACEVEDO LUSTRES
Procurador/a Sr/a. , ,
Abogado/a Sr/a. , ,

EDICTO SUBASTA JUDICIAL

Dª MARIA DEL PILAR OTERO HERMO, **LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DE** PLAZA N° 1 DE LA SECCION CIVIL Y DE INSTRUCCION DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE RIBEIRA, **HAGO SABER:**

Que por la PLAZA N° 1 DE LA SECCION CIVIL Y DE INSTRUCCION DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA de RIBEIRA se tramita procedimiento de **EJECUCION HIPOTECARIA número 147/2023**, seguido a instancia de **BANCO SANTANDER S.A.**, representado por el Procurador MAURICIO GORDILLO ALCALA contra **EMILIO JOSE TORRES ACEVEDO, EMILIO TORRES PEGO, JOSEFA MARIA ACEVEDO LUSTRES,** en reclamación de **87.813.59 euros** en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros **26.344,07 euros** fijados provisionalmente en concepto de intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y las costas de ésta, sin perjuicio de su posterior liquidación. Se anuncia la venta en pública subasta de la siguiente finca propiedad de la parte ejecutada:

NÚMERO DIECIOCHO. VIVIENDA tipo A en la planta BAJA de un edificio sito en la confluencia de la rúa da Canteira y la rúa Valle Inclán de la ciudad de Ribeira, que ocupa la superficie construida aproximada de NOVENTA Y CUATRO METROS TREINTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, y la útil de SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, con su correspondiente distribución interior. Dispone de terraza, tendedero, orientada hacia el patio de luces, de UN METRO QUINCE DECÍMETRO CUADRADOS. Linda, según se le mira desde el frente, Sur: frente, por donde tiene su entrada, distribuidor de zona común, apartamento tipo B de su planta y, en pequeña parte, patio de luces; derecha, Rúa Valle Inclán y apartamento tipo B de su planta; Izquierda, distribuidor de zona común, patio de luces, caja de escaleras

y trastero número 25; y espalda, patio de luces y edificación colindante. CUOTA: 3,86%.

Domicilio: Rúa da Canteira, nº 4 bajo A. 15960 Ribeira.

FINCA Nº 25.734

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Noia, al Tomo 1135, al Libro 302, Folio 97.

Referencia catastral: 0812042NH0101S0018DD

La finca tiene carácter de VIVIENDA HABITUAL.

Valor del bien a efectos de subasta: 106.693,00 euros.

CONDICIONES GENERALES DE LA SUBASTA

La subasta se sujeta a las condiciones generales establecidas por la Ley de Enjuiciamiento Civil para la subasta de bienes inmuebles, en la Sección 6ª del Capítulo IV del Libro III de la LEC.

A.- Requisitos para participar:

1.- Para tomar parte en la subasta los licitadores deben cumplir los siguientes requisitos:

1º.- Identificarse de forma suficiente.
2º.- Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.
3º.- Estar en posesión de la correspondiente acreditación, para lo que es necesario haber depositado el 5% del valor de los bienes. Ese depósito se efectúa por los servicios telemáticos de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante retención de saldo en cuenta corriente. No está permitida la participación mediante aval bancario.

2.- La ejecutante sólo puede tomar parte en la subasta si existen otros licitadores, pudiendo mejorar las posturas que se hicieren sin que sea necesario que deposite cantidad alguna.

3.- La ejecutante y los acreedores, si los hubiere, pueden hacer posturas reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el letrado de la Administración de justicia responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quién deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago o consignación del precio del remate, que deberá hacerse constar

CVE-: KLF61HEQQ7
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

documentalmente. Igual facultad le corresponde al ejecutante si solicitase, en los casos previstos, la adjudicación del bien subastado.

B.- Forma de celebración de la subasta:

La subasta electrónica se realizará con sujeción a las siguientes reglas:

1ª.- La subasta tendrá lugar en el Portal dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado para la celebración electrónica de subastas a cuyo sistema de gestión tendrá acceso todas las Oficinas judiciales. Todos los intercambios de información que deban realizarse entre las Oficinas judiciales y el Portal de Subastas se realizarán de manera telemática. Cada subasta estará dotada con un número de identificación único.
2ª.- La subasta se abrirá a partir de las veinticuatro horas desde la publicación del anuncio en el "Boletín Oficial del Estado", cuando haya sido remitida al Portal de Subastas la información necesaria para el comienzo de la misma.
3ª.- Una vez abierta la subasta solamente se podrán realizar pujas electrónicas con sujeción a las normas de esta Ley en cuanto a tipos de subasta, consignaciones y demás reglas que le fueren aplicables. En todo caso el Portal de Subastas informará durante su celebración de la existencia y cuantía de las pujas.
4ª.- Para poder participar en la subasta electrónica, los interesados deben estar dados de alta como usuarios del sistema, accediendo al mismo mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos de acuerdo con lo previsto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica, de forma que en todo caso exista una plena identificación de los licitadores. El alta se realizará a través del Portal de Subastas mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos e incluirá necesariamente todos los datos identificativos del interesado. A los ejecutantes se les identifica de forma que les permita comparecer como postores en las subastas dimanantes del procedimiento de ejecución por ellos iniciado sin necesidad de realizar consignación.
5ª.- El ejecutante, el ejecutado o tercer poseedor, si lo hubiere, podrán, bajo su responsabilidad y, en todo caso, a través de la Oficina judicial ante la que se siga el procedimiento, enviar al Portal de Subastas toda la información de la que dispongan sobre el bien objeto de licitación, procedente de informes de tasación u otra documentación oficial, obtenida directamente por los órganos judiciales o mediante Notario y que a juicio de aquéllos pueda considerarse de interés para los posibles licitadores. También

podrá hacerlo el Letrado de la Administración de justicia por su propia iniciativa, si lo considera conveniente.
6ª.- Las pujas se enviarán telemáticamente a través de sistemas seguros de comunicaciones al Portal de Subastas, que devolverá un acuse técnico, con inclusión de un sello de tiempo, del momento exacto de la recepción de la postura y de su cuantía. El postor deberá también indicar si consiente o no la reserva a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 652 y si puja en nombre propio o en nombre de un tercero. Son admisibles posturas por importe superior, igual o inferior a la más alta ya realizada, entendiéndose en los dos últimos supuestos que consiente desde ese momento la reserva de consignación y serán tenidas en cuenta para el supuesto de que el licitador que haya realizado la puja igual o más alta no consigne finalmente el resto del precio de adquisición. En el caso de que existan posturas por el mismo importe, se preferirá la anterior en el tiempo. El portal de subastas sólo publicará la puja más alta entre las realizadas hasta ese momento.

C.- Desarrollo y terminación de la subasta:

1.- La subasta admite posturas durante un plazo de VEINTE DÍAS NATURALES desde su apertura. La subasta no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura, siempre que ésta fuera superior a la mejor realizada hasta ese momento, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días a que se refiere este artículo por un máximo de 24 horas.
En el caso de que el Letrado de la Administración de justicia tenga conocimiento de la declaración de concurso del deudor, suspenderá mediante decreto la ejecución y procederá a dejar sin efecto la subasta, aunque ésta ya se hubiera iniciado. Tal circunstancia se comunicará inmediatamente al Portal de Subastas.
2.- La suspensión de la subasta por un periodo superior a quince días lleva consigo la devolución de las consignaciones, retrotrayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. La reanudación de la subasta se realizará mediante una nueva publicación del anuncio como si de una nueva subasta se tratase.
3.- En la fecha del cierre de la subasta y a continuación del mismo, el Portal de Subastas remitirá al Letrado de la Administración de Justicia información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vendedora, con el nombre, apellidos y dirección electrónica del licitador. En el caso de que el mejor licitador no completara el precio ofrecido, a solicitud del Letrado de la Administración de Justicia, el Portal de Subastas le remitirá información

CVE-: KLF61HEQQ7
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

certificada sobre el importe de la siguiente puja por orden decreciente y la identidad del postor que la realizó, siempre que este hubiera optado por la reserva de postura a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del art. 652. En ese momento se liberarán o devolverán las cantidades consignadas por los postores excepto lo que corresponda al mejor postor, que se reservará en depósito como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta.

A quienes hubieran reservado su postura también se retendrán sus depósitos para que, si el rematante no entregare en plazo el resto del precio, pueda aprobarse el remate a favor de los que le sigan, por el orden de sus respectivas posturas y, si fueran iguales, por el orden cronológico en el que hubieran sido realizadas.

Las devoluciones siempre se harán a quien efectuó el depósito con independencia de si hubiere actuado por sí como postor o en nombre de otro.

4.- Terminada la subasta y recibida la información, el Letrado de la Administración de Justicia dejará constancia de la misma, expresando el nombre del mejor postor y de la postura que formuló.

5.- En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, podrá el deudor liberar sus bienes pagando íntegramente lo que deba al ejecutante por principal, intereses y costas. En este supuesto, el Letrado de la Administración de Justicia acordará mediante decreto la suspensión de la subasta o dejar sin efecto la misma, y lo comunicará inmediatamente en baso casos al Portal de Subastas.

D.- Existencia de cargas registrales preferentes. Documentación disponible. Se entiende que todo licitador acepta como bastante la titulación existente. Las cargas y gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes entendiéndose por el sólo hecho de participar en la subasta, que el licitador los admite y queda subrogado en la responsabilidad derivada de aquellos si el remate se adjudicare a su favor. La certificación registral y, en su caso, la titulación y demás información sobre el inmueble estará a disposición de los interesados en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado.

La certificación registral, en su caso, podrá consultarse a través del Portal de Subastas. De toda finca objeto de licitación se facilitará desde el Registro correspondiente, a través del Portal de Subastas, la certificación que se hubiera expedido para dar comienzo al procedimiento, así como la información registral actualizada a que se refiere el art. 667, la referencia catastral si estuviera incorporada a la

finca e información gráfica, urbanística o medioambiental asociada a la finca en los términos legalmente previstos, si ello fuera posible.
El portal de subastas se comunicará a través de sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que este confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si la finca estuviera identificada en bases gráficas, se dispondrá la información de las mismas. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa, transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta.

E.- Información sobre la situación posesoria. Existencia de ocupantes en el inmueble. Tercer poseedor. La situación posesoria de la finca es vivienda habitual de la parte ejecutada, conforme consta en el decreto convocando a subasta.

F.- Aprobación del remate y adjudicación.-

La subasta de bienes inmuebles en caso de concurrencia de postores se rige por lo establecido en el artículo 670 de la L.E.C.

-Solo el ejecutante podrá hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente.

- Mejor postura. Si la mejor postura fuera igual o superior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de cuarenta días desde la notificación del decreto, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del Remate.

- Aprobación de remate de varios lotes subastados. Para el pago de las cantidades reclamadas, el Letrado de la Administración de Justicia puede acordar la subasta en lotes

CVE-: KLF61HEQQ7
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

separados. Si, finalizadas las subastas, se comprobara que con el precio obtenido por alguno de lotes se cubriría el principal, intereses y costas adeudados, deberá resolver respecto a qué lotes son objeto de aprobación de remate y adjudicación teniendo en cuenta el menor perjuicio que se cause al demandado.

- Existencia de posturas ofreciendo pagar a plazos. Si sólo se hicieren posturas superiores al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al ejecutante quien, en los veinte días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por 100 del valor de salida. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas, con las condiciones de pago y garantías ofrecidas en la misma.

- Traslado al deudor para mejora de postura. Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 % del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días hábiles, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70% del valor del bien a efectos de subasta o que, aun siendo inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura.

Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o siendo menor, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas.

- Pujas inferiores al 50 por ciento del valor de tasación. Denegación de la aprobación del remate. Si la mejor postura no supera el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior no cubre la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas, el Letrado de la Administración de justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del

remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Letrado de la Administración de justicia deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el art. 670 de la L.E.C.

- Subasta sin postores. En el caso de que en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciera uso de esa facultad, el letrado de la Administración de Justicia procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.

Si se trata de la vivienda habitual de la parte deudora, la parte acreedora podrá pedir la adjudicación de los bienes, en el plazo de VEINTE (20) DÍAS, por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta. En el caso de que la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien del valor. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

- Hipoteca del derecho del rematante. Suspensión del plazo para pagar el resto del precio de remate. Cuando se le reclame para constituir la hipoteca a que se refiere el número 12 del artículo 107 de la Ley Hipotecaria (el derecho del rematante sobre los inmuebles subastados en un procedimiento judicial) el Letrado de la Administración de Justicia expedirá inmediatamente testimonio del decreto de aprobación del remate, aun antes de haberse pagado el precio, haciendo constar la finalidad para la que se expide. La solicitud suspenderá el plazo para pagar el precio del remate, que se reanudará una vez entregado el testimonio al solicitante.

- Decreto de adjudicación del bien subastado. Aprobado el remate y consignado, cuándo proceda, en la cuenta de depósitos y consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, se dictará decreto de adjudicación en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio,

CVE-: KLF61HEQQ7
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

G.- ENTREGA DEL INMUEBLE

1.- Entrega forzosa de la posesión del inmueble. Existencia de ocupantes. Si el adquirente lo solicita, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado. Si el inmueble estuviera ocupado, el Letrado de la Administración de justicia acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda. Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera resuelto sobre el derecho a permanecer en él el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda. La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente con citación a una vista que señalará al letrado de la administración de justicia dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El tribunal por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieran sin justa causa. El auto que resolviere sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble dejará a salvo, cualquiera que fuera su contenido, los derechos de los interesados que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.

Y en cumplimiento de lo acordado libro el presente en RIBEIRA a veinte de julio de dos mil veintiséis.

EL/LA LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA;

CVE-: KLF61HEQQ7
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Asinado por:: OTERO HERMO, MARIA PILAR
Data e hora: 20/07/2026 22:14:06

CVE-: KLF61HEQQ7
Verificación: https://sede.xustiza.gal/cve

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE NOIA (A Coruña)

Presentado el precedente mandamiento a las 15:27 horas del día ocho de enero del año dos mil veinticuatro, asiento 1099 del Diario 120.

Con esta fecha se expide la certificación de dominio y cargas solicitada y se practica la nota de expedición de la misma al margen de la inscripción 3ª de hipoteca de la finca 25734 de RIBEIRA, CRU: 15011000807560, al folio 97 del Tomo 1.135 del Archivo, Libro 302 de RIBEIRA.

Canceladas por caducidad: la anotación preventiva de embargo letra B, prorrogada por la D, y la anotación preventiva de embargo letra E.

Los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen los efectos previstos en los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria.

Honorarios: Según minuta.
ARL nº 1,3,4

Advertencia:

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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

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

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

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

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

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales, salvo en su caso, el suministro de la publicidad formal.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestorías/Asesorías, otros Registros, Notarios y Jueces, Administraciones Públicas.

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.

C.S.V. : 21501108052F3E39

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por BEATRIZ MARZOA RIVAS registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE NEGREIRA a dia dieciocho de enero del dos mil veinticuatro.

(*) C.S.V. : 21501108052F3E39

Servicio Web de Verificación: https://www.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. : 21501108052F3E39

BEATRIZ MARZOA RIVAS, REGISTRADORA ACCIDENTAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE NOIA Y SU DISTRITO, PROVINCIA DE A CORUÑA, COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA.

C E R T I F I C O: **Que, de conformidad con lo solicitado en el mandamiento expedido el veintidós de noviembre de dos mil veintitrés por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Ribeira, en el procedimiento: Ejecución Hipotecaria, número 147/2023, con CVE, firmado electrónicamente el veintitrés de noviembre de dos mil veintitrés,** el cual fue presentado a las 15:27 horas del 08/01/2024 en el Libro Diario de este Registro, bajo el Asiento 1099 del Diario 120, y con el número de entrada 114; he examinado en todo lo necesario los libros del Archivo de este Registro a mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO. - La descripción de la finca registral número 25734 de Ribeira cuyo CRU es 15011000867560, resulta de sus inscripciones 1ª y 4ª, a los folios 97 y 98 del Tomo 1135, Libro 302 de RIBEIRA, según las cuales se describe así:

URBANA. - **NÚMERO DIECIOCHO. -** VIVIENDA tipo A en la planta BAJA de un edificio sito en la confluencia de la rúa da Canteira y la rúa Valle Inclán de la ciudad de Ribeira, que ocupa la superficie construida aproximada de NOVENTA Y CUATRO METROS TREINTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, y la útil de SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, con su correspondiente distribución interior. Dispone de una terraza, tendedero, orientada hacia el patio de luces, de UN METRO QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS. Linda, según se le mira desde el frente, Sur: frente, por donde tiene su entrada, distribuidor de zona común, apartamento tipo B de su planta y, en pequeña parte, patio de luces; derecha, Rúa Valle Inclán y apartamento tipo B de su planta; izquierda, distribuidor de zona común, patio de luces, caja de escaleras y trastero número 25; y espalda, patio de luces y edificación colindante. **CUOTA: 3,86%.**

Referencia Catastral: 0812042NH0101S0018DD, según resulta de certificado catastral telemático incorporado a la escritura que motivó la inscripción 4ª.
Estado de Coordinación: No coordinado con catastro

(Estado de la obra nueva del edificio del que forma parte la finca de este número: Obra nueva terminada)

SEGUNDO. - La finca registral número 25734 de RIBEIRA figura inscrita a favor de don **EMILIO JOSE TORRES ACEVEDO** con N.I.F. 52.932.990-P, vecino de Ribeira, con domicilio en la calle Canteira, número 4, bajo A, **en cuanto a la totalidad del pleno dominio, con carácter privativo; por título de compra;** en virtud de la escritura autorizada el día veinte de agosto de dos mil cuatro, por el Notario de Ribeira, don Marcelino Estévez Fernández, con el número 1056 de protocolo 1056/2004, al Tomo **1.135**, Libro **302**, Folio **97**, **según su Inscripción 2ª** practicada el veintidós de septiembre de dos mil cuatro, que es la **vigente de dominio.**

TERCERO. - la finca se encuentra GRAVADA con las siguientes CARGAS:

- **HIPOTECA**, que se halla subsistente y sin cancelar, a favor de **BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.** en garantía de la restitución de: 1.- **OCHENTA Y CUATRO MIL**

C.S.V. : 2150111228565AE9

EUROS importe del principal. 2.- Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a las cláusulas financieras relativas a "Intereses ordinarios" y "Tipo de interés variable", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del 9,30% anual, que asciende a **SIETE MIL OCHOCIENTOS DOCE EUROS**. 3.- Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a la convenido en la cláusula financiera "Intereses de demora", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del 14% anual, que asciende a **TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA EUROS. 4.- VEINTIUN MIL EUROS** que se fijan para costas y gastos, incluidos en estos últimos cualquier otro gasto relativo a la finca hipotecada que pudiera ser preferente al crédito del acreedor. Tasada para subasta en **CIENTO SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS**. Se fija como domicilio de la parte deudora para la práctica de requerimientos y notificaciones: la vivienda hipotecada. El préstamo tendrá una duración hasta el día 20 de agosto de 2034. **Constituida en virtud de la escritura autorizada el veinte de agosto de dos mil cuatro, por el Notario de Ribeira, don Marcelino Estévez Fernández con el número 1057 de protocolo,** que causo la Inscripción 3ª de fecha seis de octubre de dos mil cuatro, al folio 97 del Tomo 1135 del Archivo, libro 302 de Ribeira, que literalmente se transcribe a continuación para certificar de todas las condiciones de la hipoteca:

"URBANA: Descrita en la inscripción 1ª. (...). No está arrendada. Don Emilio José Torres Acevedo, es dueño de esta finca según la inscripción anterior, y, representado por su madre doña Josefa María Acevedo Lustres, cuyas circunstancias personales y de representación, constan en la inscripción anterior, la **HIPOTECA** a favor del Banco Santander Central Hispano, S.A., con arreglo a las siguientes **ESTIPULACIONES: PRIMERA. CAPITAL DEL PRESTAMO.**- El Banco Santander Central Hispano, S.A. ha entregado en concepto de préstamo a dicho señor y a los esposos don Emilio Torres Pego y doña Josefa María Acevedo Lustres, mayores de edad, vecinos de Ribeira, Rúa da Cantelra, número 4ª, bajo A, con D.N.I. 33.224.556-K y 33.228.366-J, la cantidad de OCHENTA Y CUATRO MIL EUROS, que la parte prestataria confiesa haber recibido, mediante su ingreso en la cuenta número (...). SEGUNDA. AMORTIZACION.- El plazo de duración del préstamo será de TREINTA AÑOS a contar desde el día del otorgamiento de esta escritura que se inscribe. El préstamo deberá ser devuelto por la parte prestataria dentro del plazo de duración del mismo, en TRESCIENTAS SESENTA cuotas mensuales sucesivas, comprensivas de capital e intereses, que vencerán cada uno de los días 20 de cada mes, a contar desde el mes de Setiembre de 2.004, inclusive, hasta el día 20 de Agosto de 2.034, en que tendrá lugar la última cuota de amortización. El importe de cada una de las cuotas durante el período en que se aplique el tipo de interes fijo será de trescientos sesenta y siete euros y ochenta y ocho céntimos. **TERCERA. INTERESES ORDINARIOS.** El capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente, a contar desde el día del otorgamiento de esta escritura, durante doce meses, un interés nominal fijo del 3,30% anual, que se liquidará y se pagará al Banco con carácter vencido cada uno de los días 20 de cada mes, conuntamente con la cantidad destinada amortización de capital. Transcurrido el plazo de devengo de interés nominal fijo anual, el tipo de interes nominal anual aplicable al capital del préstamo dispuesto y pendiente de amortizar tendra caracter variable, hasta la fecha fijada en la cláusula financiera "Segunda. Amortización" para el vencimiento de la última cuota de amortización, conforme a lo pactado en la cláusula asimismo financiera Tercera Bis. Los intereses se devengarán diariamente, se liquidarán y pagarán vencidamente con la periodicidad cactada en la presente escritura, y se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo, por el tipo de interés nominal en vigor, por el número de meses comprendido en cada periodo de liquidación y dividiendo el resultado por 1.200. **TERCERA BIS. TIPO DE**

C.S.V. : 2150111228565AE9

INTERES VARIABLE.- Transcurrido el período de devengo de interés nominal fijo anual, el período de tiempo comprendido entre esta fecha y la fincada en la cláusula "Segunda. Amortización", para el vencimiento de la última cuota de amortización, se divide en períodos de interés sucesivos, cuya duración será de doce meses para cada período, comenzando cada uno de ellos el día 11 de cada mes natural correspondiente al del inicio del período de que se trate, e iniciándose cada período de interés sucesivo al día siguiente de finalizar el anterior. Por excepción, si un período de interés concluyera en un día inhábil, se entenderá automáticamente prorrogado hasta el día hábil inmediato posterior, pero el período de interés siguiente se entenderá en cualquier caso concluido el día en que, efectivamente, debiera haber finalizado de no haberse producido la circunstancia antes indicada. El tipo de interés nominal anual aplicable al capital dispuesto y pendiente de amortizar en cada período de interés se determinará mediante la adición de un margen constante de 0 puntos al valor que represente el tipo de interés de referencia en la fecha de revisión de dicho tipo. A continuación se identifica el mencionado tipo de interés de referencia aplicable a esta operación, consignándose previa y expresamente que es uno de los tipos de referencia oficiales, susceptible de ser aplicado a préstamos hipotecarios a interés variable, definido por el Banco de España y publicado por dicha Entidad con periodicidad mensual en el Boletín Oficial del Estado. El tipo de interés de referencia será el TIPO MEDIO DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS DEL CONJUNTO DE ENTIDADES DE CREDITO, entendiéndose por tal, a efectos de este contrato, el porcentaje que para "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre del Conjunto de Entidades de crédito", aparezca publicado por el Banco de España u Organismo que le sustituya, precedente más próximo al primer día del mes natural anterior a la fecha de revisión del tipo de interés, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho Boletín Oficial del Estado, o publicación oficial de que se trate. El Banco de España publica el tipo de interés de referencia en términos TAE. Ese tipo de interés de referencia en términos TAE publicado por el Banco de España se considerará siempre como tipo nominal a los efectos de este contrato, para el período de interés de que se trate en cada caso. Si el expresado tipo de interés de referencia, es decir, el Tipo medio de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito, dejase de publicarse en el futuro, temporal o definitivamente, en virtud de disposición legal o reglamentaria, o cuando resulte imposible, por otras razones ajenas a las partes, la determinación del expresado tipo, en tales casos el tipo de interés nominal anual aplicable al capital pendiente de amortizar en cada período de interés afectado por tal circunstancia, se establecerá mediante la adición de 1 punto al valor que represente el tipo de interés de referencia sustitutivo. A estos efectos, se entenderá como tipo de interés de referencia sustitutivo la REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO, (tipo Euribor a un año),entendiéndose por tal, la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes del tipo de contado publicado por la federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año, calculado a partir del ofertado por una muestra de Bancos para operaciones entre entidades de similar calificación y que será publicado por el Banco de España u Organismo que le sustituya en el ejemplar del boletín Oficial del

C.S.V. : 2150111228565AE9

Estado, o publicación oficial que le sustituya, precedente más próximo al primer día del mes natural anterior al la fecha de la revisión del tipo de interés, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho Boletín Oficial del Estado, o publicación oficial de que se trate. El Banco de España publica el interés de referencia sustitutivo en términos TAE. Ese tipo de referencia sustitutivo en términos TAE publicado por el Banco de España se considerará siempre como interés nominal a los efectos de este contrato, para el período de interés de que se trate en cada caso. Si el expresado tipo de interés de referencia sustitutivo, no pudiera obtenerse por dejar de publicarse en el futuro, temporal o definitivamente, en virtud de disposición legal o reglamentaria, o cuando resulte imposible, por otras razones ajenas a las partes, la determinación del expresado tipo, en tales casos, ambas partes deberán ponerse de acuerdo para encontrar otro sistema adecuado. Si no lo consiguieran, el préstamo debería quedar totalmente liquidado y pagado dentro del primer período de variación de interes en que se produzca tal circunstancia, rigiendo mientras tanto el último tipo convenido, el cual, no podrá aplicarse a períodos sucesivos dado que es esencia de este prestamo, en beneficio de ambas partes, que su interés venga referido periódicamente al de mercado. Los intereses a favor del Banco, se devengarán diariamente y serán liquidados y pagados cada uno de los días 2 de cada mes. Junto con los intereses se pagarán las cantidades destinadas a amortización de capital. De acuerdo con lo precedentemente convenido, la forma en que la parte prestataria podrá conocer el tipo de interés aplicable a la presente operación de préstamo, en cada período, será mediante el examen de lo pactado al efecto en la presente cláusula financiera, unido a la oportuna consulta del Boletín Oficial del Estado, o publicación oficial pertinente. Caso de que la parte prestataria no aceptara el tipo aplicar durante el nuevo período de interés, deberá comunicarlo al Banco antes del comienzo del período de interés, entendiéndose en caso contrario que acepta el tipo propuesto. La comunicación expresada en el párrafo anterior, podrá efectuarse por cualquier medio hábil en Derecho y, preferentemente, por medio de carta que habrá de dirigirse al domicilio indicado, para el Banco en la Cláusula Financiera SEGUNDA.- Amortización.- En el supuesto de no aceptación, la parte prestataria deberá reembolsar al Banco el principal del préstamo pendiente de amortizar e intereses y gastos, en la fecha de inicio del nuevo período de interés, a cuyo fin deberá disponer en su cuenta en el Banco, en dicha fecha, de un saldo en firme que permita el cargo por el Banco de las cantidades correspondientes. En supuesto de aceptación por la parte prestataria del tipo a aplicar durante el nuevo período de interés, se establecerá por el Banco el correspondiente cuadro de amortización comprensivo de las nuevas cuotas, en función de dicho tipo de interés a aplicar, que quedará a disposición de la parte prestataria en el domicilio del Banco indicado. En caso de que la parte prestataria discrepe del cálculo del tipo de interés aplicable, podrá formular la oportuna reclamación ante la sucursal del Banco, indicada, o en su caso, ante el Defensor del Cliente del propio Banco, cuya dirección consta en el tablón de anuncios de que se dispone la Sucursal antes expresada. **SEXTA. INTERES DE DEMORA.-** Si la parte prestataria incurriese en mora, quedará obligada a satisfacer al Banco, sin necesidad de previo requerimiento de pago, intereses de demora al tipo resultante de añadir 10 puntos al tipo de interés remunerativo vigente al producirse la demora. El tipo de interés de demora nunca podrá ser inferior al 11%. Dicho tipo girará sobre las sumas cuyo pago se haya incumplido y se devengará diariamente. Todo ello sin perjuicio y teniendo en consideración lo previsto en la Cláusula "constitución de hipoteca" apartado 3, en cuanto se establece un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora. **SEXTA BIS. VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** Aunque no haya concluido el plazo de duración del préstamo, podrá el Banco declarar vencido el préstamo por cualquiera de las siguientes causas: 1.- Por falta de pago por la parte prestataria al Banco de algunos de los plazos convenidos. 2.- Por incumplimiento de la parte prestataria de cualquiera de las obligaciones

C.S.V. : 2150111228565AE9

derivadas de la operación garantizada y demás contraídas en la escritura. 4.- Cuando la parte prestataria, caso de ser requerida por el Banco, no justifique la utilización del préstamo para la finalidad indicada en la solicitud. **NOVENA. CONSTITUCION DE HIPOTECA.-** Dicho señor, constituye hipoteca voluntaria sobre esta finca, a favor del Banco, en garantía de la restitución de: 1.- **OCHENTA Y CUATRO MIL EUROS** importe del principal. 2.- Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a las cláusulas financieras relativas a "Intereses ordinarios" y "Tipo de interés variable", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del 9,30% anual, que asciende a **SIETE MIL OCHOCIENTOS DOCE EUROS.** 3.- Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a la convenido en la cláusula financiera "Intereses de demora", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del 14% anual, que asciende a TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA EUROS 4.- **VEINTIUN MIL EUROS** que se fijan para costas y gastos, incluidos en estos últimos cualquier otro gasto relativo a la finca hipotecada que pudiera ser preferente al crédito del acreedor. La hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria, incluso por pacto expreso. **DECIMA. PROCEDIMIENTO DE EJECUCION DIRECTA SOBRE LOS BIENES HIPOTECADOS.-** Para el caso de que el Banco decidiere ejercitar la acción real contra la finca hipotecada, por el cauce procesal del artículo 681 de la Ley Enjuiciamiento Civil, las partes contratantes acuerdan: a) Se tasa la finca en **CIENTO SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS.** b) Se fija como domicilio de la parte deudora para la práctica de requerimientos y notificaciones: la vivienda hipotecada c) Se faculta al Banco para que pueda pedir que se le confiera la administración o posesión interina de la finca, con la facultad de percibir y aplicar las rentas vencidas y no satisfechas, y los frutos y rentas posteriores, al destino previsto en las leyes, sin perjuicio de continuar el procedimiento. **DUODECIMA. Pacto de Liquidez.** A los fectos de lo dispuesto en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente por los contratantes que la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el banco en la forma convenida por las partes en el presente contrato. **DUODECIMA. PROCEDIMIENTO DE EJECUCION EXTRAJUDICIAL.-** Las partes pactan expresamente que el Banco pueda reclamar cuanto se le adeude por la vía del artículos 129 de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos 234 al 236o del Reglamento Hipotecario. Se hacen constar las siguientes circunstancias. 1.- El valor en que los interesados tasan la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta es idéntico al establecido en la cláusula décima. 2.- El domicilio señalado por la parte hipotecante para la práctica de requerimientos y de notificaciones es el de la propia finca hipotecada. 3.- Se designa al Banco como mandatario. **DECIMOCUARTA. CESION.-** La parte prestamista podrá ceder el presente préstamo, sin necesidad de notificarlo a la parte prestataria. En su virtud **INSCRIBO** a favor del **"BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A."** su derecho de hipoteca, sobre la finca de este número, con el pacto expreso sobre vencimiento anticipado por impago de cuota de amortización. La Compañía Mercantil denominada "Banco Santander Central Hispano, S.A.", con

C.S.V. : 2150111228565AE9

C.I.F. número A-39.000013, domiciliada en Santander, Paseo de Pereda, 9 al 12; constituida en escritura otorgada ante el Notario de Santander, Don Ignacio Pérez, el día 14 de Enero de 1.875, adaptó sus Estatutos a la vigente Ley por escritura otorgada el día 8 de Junio de 1.992 ante el Notario de Santander, Don José María Prada Díez, número 1.316 de protocolo, modificando su denominación por Banco Santander, S.A., denominación que ha cambiado por la actual en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Antonio Fernández Golfín Aparicio, el día 13 de Abril de 1.999, con el número 1.212 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Santander al Tomo 676, Libro 0, Sección Octava, Hoja S-1960, inscripción 596ª. Dicha Entidad, estuvo representada por (...). Así resulta de primera copia de la escritura autorizada el veinte de Agosto de dos mil cuatro, por el Notario de Ribeira, don Marcelino Estévez Fernández con el número 1057 de protocolo, que se presentó a las nueve horas del día veintitrés de Agosto de dos mil cuatro, asiento 1913 del Diario 73. Pagado el Impuesto y archivada la carta de pago. Nota, seis de Octubre de dos mil cuatro."

- La HIPOTECA de la inscripción 3ª, SE MODIFICA Y AMPLIA, y se inscribe a favor del "BANCO SANTANDER, S.A.", por la inscripción 4ª. Se AMPLIA en: a) OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA EUROS CON CINCO CENTIMOS de principal; b) un año de intereses ordinarios, hasta un máximo del 9,30% anual; c) tres años de intereses moratorios, hasta un máximo del 14%; y, d) DOS MIL SESENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y UN CENTIMOS que se fijan para costas y gastos. Se MODIFICA en cuanto al tipo de interés y el plazo: Consecuentemente, queda alterado el plazo de amortización del préstamo, fijándose el vencimiento final del mismo en el día VEINTINUEVE DE ABRIL DE DOS MIL CUARENTA Y NUEVE. **Así resulta de la escritura autorizada el diecinueve de mayo de dos mil nueve por la notaria de Ribeira, doña MARIA COVADONGA VAZQUEZ LOPEZ, número 586 de su protocolo, acompañada de escritura de subsanación otorgada ante la misma Notario autorizante el día diez de marzo de dos mil diez, número 445 de protocolo;** que causó la inscripción 4ª de fecha veintiséis de marzo de dos mil diez, al folio 98 del Tomo 1135 del Archivo, libro 302 de Ribeira, que literalmente se transcribe a continuación:

"URBANA: Descrita en la inscripción 1ª. **Referencia Catastral: 0812042NH0101S0018DD** según resulta de certificado catastral telemático incorporado a la escritura. **GRAVADA** con la hipoteca de la inscripción 3ª, que en la escritura que motiva este asiento se modifica y amplía. No constan otras cargas. Don Emilio José Torres Acevedo, dueño de esta finca con carácter privativo, según la inscripción 2ª, como parte hipotecante, representado por su madre doña Josefa María Acevedo Lustres, en virtud de poder general que otorgó a su favor ante el Notario de Ribeira, don Oscar Manuel López Doval, el 15 de julio de 2004, número 985 de protocolo; los esposos doña Josefa María Acevedo Lustres y don Emilio Torres Pego, todos ellos como parte prestataria; Y, el Banco Santander Central Hispano, S.A, hoy, Banco Santander, S.A, titular de la hipoteca de la inscripción 3ª, acuerdan modificar y ampliar el préstamo garantizado con la misma, con arreglo a las siguientes **ESTIPULACIONES: PRIMERA. AMPLIACION DEL IMPORTE INICIAL.-** A solicitud de la parte prestataria, el Banco Santander, S.A., accede a ampliar el préstamo inicial de ochenta y cuatro mil euros, en la cantidad de OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA EUROS CON CINCO CENTIMOS con lo que la suma total del préstamo concedido por el Banco a la parte prestataria asciende a NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA EUROS CON CINCO CENTIMOS, y lo pendiente de amortizar OCHENTA Y CINCO MIL EUROS. La entrega de la cantidad objeto de la ampliación ha sido efectuada mediante su ingreso en la cuenta (...). **SEGUNDA. MODIFICACION DEL TIPO DE INTERES.-** Don Emilio José Torres Acevedo y los esposos doña Josefa María Acevedo Lustres y don Emilio Torres Pego, como parte prestataria, y el Banco Santander, S.A., acuerdan mantener el tipo de interés remuneratorio actualmente pactado del 6,38% que deberá ser satisfecho al Banco con carácter vencido y se liquidará cada uno de los días veinte de cada mes. A partir del día veinte de agosto de dos mil

C.S.V. : 2150111228565AE9

nueve (la fecha de la próxima revisión del tipo de interés), y hasta el vencimiento del préstamo, el tipo de interés nominal anual aplicable al capital pendiente de amortizar en cada periodo anual de interés, se determinará mediante la adición de un margen constante de 1,50 puntos al valor que represente el tipo de interés de referencia en la fecha de revisión de dicho tipo. A continuación se identifica el mencionado tipo de interés de referencia aplicable a esta operación, consignándose previa y expresamente que es uno de los tipos de referencia oficiales, susceptible de ser aplicado a préstamos hipotecarios a interés variable, definido por el Banco de España y publicado por dicha Entidad con periodicidad mensual en el Boletín Oficial del Estado. El tipo de interés de referencia será el TIPO MEDIO DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS DEL CONJUNTO DE ENTIDADES DE CREDITO, entendiéndose por tal, a efectos de este contrato, el porcentaje que para "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre del conjunto de entidades de crédito" aparezca publicado por el Banco de España u Organismo que le sustituya, en el ejemplar del Boletín Oficial del Estado o publicación oficial que le sustituya, del segundo mes natural anterior a la fecha de la revisión del tipo de interés, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho Boletín, o publicación oficial de que se trate. El Banco de España publica el interés de referencia en términos TAE. Ese tipo de referencia en términos TAE publicado por el Banco de España se considerará siempre como interés nominal a los efectos del contrato, para el periodo de interés de que se trate en cada caso. Si el expresado tipo de interés de referencia dejase de publicarse en el futuro, temporal o definitivamente, en virtud de disposición legal o reglamentaria, o cuando resulte imposible por otras razones ajenas a las partes, la determinación del expresado tipo, en tales casos, el tipo de interés nominal anual aplicable al capital dispuesto y pendiente de amortizar en cada periodo de interés afectado por tal circunstancia, se establecerá mediante la adición de un margen constante de 1,5 puntos al valor que represente el tipo de interés de referencia sustitutivo. A estos efectos, se entenderá como tipo de interés de referencia sustitutivo la Referencia Interbancaria a un año en euros (Euribor a un año), entendiéndose por tal, la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año, calculado a partir del ofertado por una muestra de Bancos para operaciones entre entidades de similar calificación y que será publicado por el Banco de España u Organismo que le sustituya, en el Boletín Oficial del Estado o publicación oficial que le sustituya, del segundo mes natural anterior a la fecha de la revisión del tipo de interés, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho Boletín Oficial del Estado. El Banco de España publica el de interés de referencia sustitutivo en términos TAE. Ese tipo de referencia sustitutivo en términos TAE publicado por el Banco de España se considerará siempre como interés nominal a los efectos del contrato, para el periodo de interés de que se trate en cada caso. Si el expresado tipo de interés de referencia sustitutivo, no pudiera obtenerse por dejar de publicarse en el futuro, temporal o definitivamente, en virtud de disposición legal o reglamentaria, o cuando resulte imposible, por otras razones ajenas a las partes, la

C.S.V. : 2150111228565AE9

determinación del expresado tipo, en tales casos, ambas partes deberán ponerse de acuerdo para encontrar otro sistema adecuado. Si no lo consiguieran, el préstamo deberá quedar totalmente liquidado y pagado dentro del primera periodo de variación de interés en que se produzca tal circunstancia, rigiendo mientras tanto el último tipo convenido, el cual, no podrá aplicarse a periodos sucesivos dado que es esencia de este préstamo, en beneficio de ambas partes, que su interés venga referido periódicamente al de mercado. El tipo de interés aplicable al capital pendiente de amortizar será revisado anualmente cada uno de los días veinte de agosto, por lo que el tiempo comprendido entre la fecha de la próxima revisión del tipo de interés que tendrá lugar el día veinte de agosto de dos mil nueve y la fecha de la última cuota de amortización, se entenderá dividido en periodos anuales de interés sometidos al tipo de interés variable ahora establecido, iniciándose cada sucesivo periodo de interés al vencimiento del precedente. Por excepción, si un periodo de interes concluyera en un día inhábil, o en ese mes no hubiera día equivalente al de terminación del periodo de interés, se entenderá automáticamente prorrogado hasta el día hábil inmediato posterior, pero el periodo de interes siguiente se entenderá en cualquier caso concluido el día en que, efectivamente, debiera haber finalizado de no haberse producido la circunstancia antes indicada. Los intereses a favor del Banco, se devengarán diariamente y serán liquidados y pagados con carácter vencido cada uno de los días veinte de cada mes. Junto con los intereses, en su caso, se pagarán las cantidades destinadas a amortización de capital cuando así proceda con arreglo al préstamo hipotecario objeto de la subrogación. La fórmula utilizada para obtener, a partir del tipo de interés nominal aplicable, el importe absoluto de los intereses devengados es la siguiente: los intereses se devengarán diariamente, se liquidarán y pagarán vencidamente con la periodicidad pactada, y se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo, por el tipo de interés nominal en vigor, por el número de meses comprendido en cada período de liquidación y dividiendo el resultando por 1.200. De acuerdo con lo precedentemente convenido, la forma en que la parte prestataria podrá conocer el tipo de interes aplicable a la presente operación de prestamo, en cada periodo, será mediante el examen de lo pactado al efecto en la presente Cláusula Financiera, unido a la oportuna consulta al Boletín Oficial del Estado pertinente. Caso de que la parte prestataria no aceptara el tipo a aplicar durante el nuevo período de interés, deberá comunicarlo al Banco antes del comienzo del periodo de interés de que se trate, entendiendose en caso contrario que acepta el nuevo tipo de interés. La comunicación expresada en el párrafo anterior, podrá efectuarse por cualquier medio hábil en Derecho y, preferentemente, por medio de carta que habrá de dirigirse al domicilio de la sucursal número 5270, del Banco sita en Pontevedra, Michelena 26. En el supuesto de no aceptación, la parte prestataria deberá reembolsar al Banco el principal del préstamo pendiente de amortizar e intereses y gastos, en la fecha de inicio del nuevo periodo de interés, a cuyo fin deberá disponer en su cuenta en el Banco, en dicha fecha, de un saldo en firme que permita el adeudo por el Banco de las cantidades correspondientes. En supuesto de aceptación por la parte prestataria del tipo a aplicar durante el nuevo periodo de interés, se establecerá por el Banco el correspondiente cuadro de amortización comprensivo de las nuevas cuotas, en función de dicho tipo de interes a aplicar, que quedará a disposición de la parte prestataria en el domicilio del Banco indicado anteriormente. En caso de que la parte prestataria discrepe del cálculo efectuado del tipo de interés aplicable, podrá formular la oportuna reclamación ante la sucursal del Banco, citada con anterioridad, o en su caso, ante el Defensor del cliente del propio Banco, cuya dirección consta en el tablón de anuncios de que se dispone la Sucursal antes expresada. **TERCERA. ALTERACION DEL PLAZO.-** La parte prestataria y el Banco convienen en modificar, con efectos desde el día del otorgamiento de la escritura que se inscribe, y con relación a las obligaciones y derechos

C.S.V. : 2150111228565AE9

afectantes a ambas partes contratantes, el plazo de amortización del préstamo convenido inicialmente. Consecuentemente, queda alterado el plazo de amortización del préstamo, fijándose el vencimiento final del mismo en el día VEINTINUEVE DE ABRIL DE DOS MIL CUARENTA Y NUEVE. **CUARTA. Compensación por reembolso anticipado.-** En los supuestos de amortización parcial o total anticipada previstos en la escritura de préstamo hipotecario, la parte prestataria deberá compensar a dicho Banco de la siguiente manera: en 0,50% del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo y en 0,25% del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca del sexto año en delante de vida del préstamo. **QUINTA. Comisiones.-** El Banco percibirá, en concepto de comisión de apertura, la cantidad de ochenta y dos euros con setenta céntimos, y en concepto de comisión por modificación de condiciones la cantidad de setecientos sesenta y siete euros con veintinueve céntimos devengada y a satisfacer por la parte prestataria de una sola, al formalizarse la escritura. El Banco percibirá una comisión por modificación de las condiciones del préstamo, que ascenderá al 1%, o al 0,10% en el caso de modificación exclusiva del plazo, sobre el principal pendiente de pago. El pago de esta comisión se realizará en el momento que se formalice la modificación. El Banco percibirá, por el concepto de comisión de reclamación de posiciones deudoras vencidas (cuotas vencidas e impagadas), la cantidad de treinta euros a satisfacer por la parte prestataria, que se devengará, liquidará y deberá ser pagada por una sola vez, por cada cantidad vencida o reclamada. También percibirá el Banco, en el supuesto de subrogación de terceros adquirentes, una comisión por modificación de las condiciones del préstamo (subrogación hipotecaria) del 1% sobre el límite vigente de la operación, esto es, sobre el capital del préstamo pendiente de pago en que se subrogue, a satisfacer por el adquirente subrogado de una sola vez, cuando el Banco preste su consentimiento, expreso o tácito, a la subrogación. **SEPTIMA. HIPOTECA.-** La parte prestataria, en garantía de la cantidad del préstamo ampliado, constituye hipoteca sobre la finca de este número, la cual queda respondiendo de: a) OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA EUROS CON CINCO CENTIMOS de principal; b) un año de intereses ordinarios, hasta un máximo del 9,30% anual; c) tres años de intereses moratorios, hasta un máximo del 14%; y, d) DOS MIL SESENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y UN CENTIMOS que se fijan para costas y gastos. **OCTAVA.-** Permanecen en vigor, sin otras modificaciones que las pactadas en la escritura que se inscribe, el resto del contrato de préstamo hipotecario. En su virtud **INSCRIBO** a favor del **"BANCO SANTANDER, S.A."** la modificación y ampliación del préstamo hipotecario de la inscripción tercera, en los términos relacionados. Esta Entidad, con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda, números 9 al 12, con CIF A-39000013, fundada el 3 de marzo de 1856 mediante escritura pública otorgada ante el Escribano de Santander don José Dou Martínez, ratificada y parcialmente modificada por otra de 21 de marzo de 1857 ante el Escribano de la misma capital don José María Olarán y transformada en Sociedad Anónima de Crédito por escritura otorgada ante el Notario de Santander don Ignacio Pérez el día 14 de enero de 1875, por escritura otorgada ante el Notario de Santander don José María de Prada Díez el 8 de junio de 1992, número 1316 de protocolo, modificó su denominación por "BANCO DE SANTANDER, S.A.", a medio

C.S.V. : 2150111228565AE9

de escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Antonio Fernández Golfín-Aparicio, con fecha 13 de abril de 1999, bajo el número 1217 de su protocolo, "Banco Santander, S.A" y "Banco Central Hispanoamericano, S.A.", se fusionaron mediante absorción de la segunda por la primera, modificando la anterior denominación por la de Banco Santander Central Hispano, S.A.; denominación que ha cambiado por la actual, según escritura otorgada ante el Notario de Santander, don José María de Prada Díez, de fecha 1 de agosto de 2007, número 2033 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 838, Libro 0, folio 208, Hoja S-1960, inscripción 1539ª de fecha 13 de agosto de 2007; estuvo representada por (...). Así resulta de la escritura otorgada el día diecinueve de mayo de dos mil nueve ante la Notario de Ribeira, doña María Covadonga Vázquez López, número 586 de protocolo, cuya primera copia se presentó a las nueve horas del día siete de enero de dos mil diez, asiento número 1517 del Diario 91, acompañada de escritura de subsanación otorgada ante la misma Notario autorizante el día diez de marzo de dos mil diez, número 445 de protocolo. Pagado el impuesto y archivada la carta de pago. Noia, veintiséis de marzo de dos mil diez."

Como consecuencia de la expedición de la presente certificación se cancelan por caducidad: la anotación preventiva de embargo letra B, prorrogada por la D, y la anotación preventiva de embargo letra E, conforme al artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario.

Al margen de la hipoteca de la inscripción 3ª, modificada y ampliada por la 4ª, se hace constar mediante nota que ha sido expedida la presente **CERTIFICACION de DOMINIO y CARGAS**, a la fecha de la firma, para el procedimiento de Ejecución Hipotecaria nº 147/2023, seguido ante el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 1 DE RIBEIRA.

Y para que conste y no existiendo presentado en el Libro Diario y pendiente de despacho ningún documento relativo a la finca de que se certifica, extiendo y firmo la presente en Noia a las 09:05 horas de la fecha de la firma de la presente certificación.

DILIGENCIA. - Por no existir inscripciones vigentes a favor de titulares registrales de derechos reales o cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta, no se ha verificado comunicación alguna de las previstas en el artículo 689.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Noia, a la fecha de la firma de 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

C.S.V. : 2150111228565AE9

dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

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

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

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

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 BEATRIZ MARZOA RIVAS registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE NEGREIRA a dia dieciocho de enero del dos mil veinticuatro.

(*) C.S.V. : 2150111228565AE9

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

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Codigo Seguro de Verificacion permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del organo u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideracion de copias autenticas siempre que incluyan la impresion de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electronicos 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. : 2150111228565AE9