ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

NOTIFICADO
19/03/2021

SECCION PROCESAL DE EJECUCION CIVIL DE VELEZ-MALAGA

C/EUGENIO MORALES JURADO Nº 2. CP 29700 VELEZ-MALAGA
E.Mail : SPE.Civil.VelezMalaga.jus@juntadeandalucia.es
Tlf.: 600155278 / 600155284 / FAMILIA 600155282. Fax: 951 288 320.
Email: SPE.Civil.VelezMalaga.jus@juntadeandalucia.es
NIG: 2909400120180000166
Procedimiento: Ejecución hipotecaria 40/2018. Negociado: 4
Juzgado de procedencia: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION Nº 5 DE VELEZ-MALAGA (UPAD Nº 5)
Procedimiento Origen:
De: D/ña. UNICAJA BANCO S.A.
Procurador/a Sr./a.: FELIX MIGUEL BALLENILLA AGUILAR
Letrado/a Sr./a.: HORTENSIA LAQUE RUPEREZ
Contra D/ña.: MARIA ARANZAZU ROMAN ALCALA y SERGIO AZUAGA GARCIA
Procurador/a Sr./a.: MARIA TERESA DIAZ JIMENEZ
Letrado/a Sr./a.: MARIA BEATRIZ MARTIN FERNANDEZ

MANDAMIENTO REGISTRO CERTIFICACION CARGAS (ART.656)

DªCONCEPCION HERVAS DEL VALLE , Letrado/a de la Administración de Justicia/aJudicial del SECCION PROCESAL DE EJECUCION CIVIL DE VELEZ-MALAGA

Al Sr. Registrador de la Propiedad NUM. DOS de VELEZ MALAGA HAGO SABER: Que en dicho Juzgado y con el nº 40/2018, se tramita proceso de ejecución a instancia de UNICAJA BANCO S.A. con CIF . A93139053 y domicilio en AV ANDALUCIA 10 ; frente a MARIA ARANZAZU ROMAN ALCALA y SERGIO AZUAGA GARCIA con D.N.I. 77473377Q y 53155160K y domicilio en CL HUERTA CASILDA 6 PORTAL 2, 3ºC y CL HUERTA CASILDA 6 PORTAL 2, 3º C VÉLEZ-MÁLAGA y Vélez-Málaga, en reclamación de **22.633,32 euros de principal más 6.790 euros calculados provisionalmente para intereses y costas, sin perjuicio de su posterior liquidación.**

, en el que se ha acordado dirigir a V.S. el presente, a fin de que expida y remita a este Juzgado certificación acreditativa de los siguientes extremos:

La titularidad del dominio y demás derechos reales de los bienes embargados.

Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre los bienes embargados, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

La descripción de los bienes sobre los que se solicita la certificación es la siguiente:

Finca 19.266 , inscripicion 3ª , en el tomo 1163, libro 246, folio 209

Dado en VELEZ-MÁLAGA, a diecisiete de marzo de dos mil veintiuno.

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Código Seguro de verificación:lwePelQlOOJRVEW+Uscmlw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	CONCEPCION HERVAS DEL VALLE 18/03/2021 13:40:03			FECHA	18/03/2021
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	lwePelQlOOJRVEW+Uscmlw==		PÁGINA	1/2

lwePelQlOOJRVEW+Uscmlw==

ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

"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 tutela 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."

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE VÉLEZ-MÁLAGA

Entrada Nº. 1935 DE. 2.021
Tipo: CERTIFICACION JUDICIAL
Fecha de Entrada: 26/03/2021 a las 09:50
Asiento Nº : 1740 **Diario: 83**
Caducidad: 22/06/2021
Presentante. LEON DIAZ, MARIA VICTORIA
Telf.: 667326419
Devuelto el Retirado el: - 7 ABR 2021

Código Seguro de verificación: lwePelOl00IRVEW+Uscm1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	CONCEPCION HERVAS DEL VALLE 18/03/2021 13:40:03	FECHA	18/03/2021
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es lwePelOl00IRVEW+Uscm1w==	PÁGINA	2/2

lwePelOl00IRVEW+Uscm1w==

Código:	OSEQRWYFNLWCXC3TYJJDGZ77Z9JY42	**Fecha**	29/11/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	**Página**	2/20

REGISTRODE LA PROPIEDAD NÚMERO DOS DE VÉLEZ-MÁLAGA

HECHOS:

PRIMERO: A las 09:50 horas del día 26/03/2021 se presentó en este Registro bajo el asiento número 1.740 del Diario 83, mandamiento expedido en Vélez-Málaga, el día dieciocho de Marzo del año dos mil veintiuno, por la Letrada de la Administración de Justicia de la SECCIÓN PROCESAL DE EJECUCIÓN CIVIL DE VÉLEZ-MÁLAGA por el que en **procedimiento de ejecución hipotecaria que con el número 40/2018** se sigue en dicha Sección Procesal, a instancias de UNICAJA BANCO S.A., contra SERGIO AZUAGA GARCÍA y ARANZAZU ROMÁN ALCALÁ se ordena se expida **CERTIFICACIÓN** de conformidad con el art. 656 de la L.H., acreditativa de los siguientes extremos: La titularidad del dominio y demás derechos reales de los bienes embargados; los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre los bienes embargados, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o en su caso, que se halla libre de cargas; y la descripción de los bienes sobre los que se solicita la certificación, relativo a la finca número 19266 del término municipal de Vélez-Málaga 02.-

SEGUNDO: Calificado el documento reseñado por el Registrador que suscribe, se han apreciado algunos defectos que impiden la expedición de la certificación solicitada, en base a los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- Con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, este Registrador ha calificado bajo su responsabilidad el título presentado, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos, por lo que resulta del mismo y de los asientos de este Registro. Añade el artículo 100 de su Reglamento que "La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro".

SEGUNDO.- En el encabezamiento del documento que motiva esta nota se dice que el mandamiento se refiere al **Procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 40/2018** aunque posteriormente se interesa la certificación prevenida en el art. 656 de la LEC –prevista para la ejecución de embargo- acreditativa de la titularidad del dominio y demás derechos reales de los bienes embargados así como los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre los bienes embargados. De esta forma no es posible advertir, para el Registrador que suscribe, si se interesa la certificación prevenida en el artículo 688 de la LEC –prevista para ejecución de bienes hipotecados- o la prevenida en el artículo 656 del mismo texto legal –prevista para ejecución de bienes embargados- y siendo ambas certificaciones distintas entre otras razones porque en el procedimiento ejecutivo no es imprescindible la expedición de la certificación de cargas y la subsiguiente nota avisando de su expedición al margen de la anotación de embargo, a diferencia de la ejecución hipotecaria, en la que es necesaria la expedición de certificación de cargas y la subsiguiente notificación a los titulares de cargas posteriores -pues la suerte de éstas depende de la ejecución de aquélla, ejecución de la que se tiene noticia precisamente al expedirse la certificación- hasta el punto de que en un procedimiento ejecutivo no puede considerarse trámite imprescindible la expedición de la certificación de cargas, sin que por ello pueda entenderse que los titulares de cargas posteriores sufran indefensión, pues la propia anotación del embargo ya les anunciaba la inminencia del apremio, y es por consiguiente a ellos a quienes incumbe estar alerta para intervenir en las actuaciones de ejecución. Siendo por tanto distintos los procedimientos y diferentes las consecuencias en uno y otro caso, resulta necesario hacer constar, con la claridad y precisión que se exige a los pronunciamientos registrales, si la certificación que se interesa es la prevista en el art. 656 de la LEC o la prevenida en el art. 688 del mismo texto legal.

OBSERVACIONES:

1.- Para el caso de que se tratase de la certificación prevenida en el art. 656 de la LEC se advierte que una vez observados los libros del Archivo de este Registro a mi cargo, resulta que no aparece anotado embargo alguno a favor de UNICAJA BANCO SAU, por lo que si bien se podría expedir la certificación, no sería posible ni

Código:	OSEQRWYFNLWCXC3TYJJDGZ77Z9JY42	Fecha	29/11/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/20

extender nota marginal alguna, ni practicar notificaciones a titulares de derechos posteriores de las previstas en el art. 659.1 LEC.

2.- En el supuesto de que lo que se interesa sea la certificación prevenida en el art.688 de la LEC, se advierte que la finca 19266 aparece gravada con la hipoteca de su inscripción 2ª, a favor de MONTES DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DL RONDA, CÁDIZ, ALMERÍA, MÁLAGA Y ANTEQUERA, formalizada mediante escritura otorgada ante el Notario de MÁLAGA Don ANTONIO MARTIN GARCÍA el dia diecinueve de noviembre de dos mil uno que motivó la inscripción 2ª de fecha veintidós de enero de dos mil dos. Dicha hipoteca fue transmitida a favor de "UNICAJA BANCO S.A.U.", con C.I.F. A-93139053: por la inscripción 4ª de dicha finca, de fecha 28 de agosto de 2.017, en virtud de: 1º.- La escritura otorgada el día once de mayo de dos mil diez, ante el Notario de Jaén, Don Luis María Martinez Pantoja, bajo el número 614 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al tomo 4765, libro 3673, folio 1, hoja MA-105.383, inscripción 1ª: por la que fue formalizado el acuerdo de fusión de las entidades "MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CÁDIZ, ALMERÍA, MÁLAGA, y ANTEQUERA" -UNICAJA-: -titular del derecho de hipoteca de la inscripción 2ª-, y Caja Provincial de Ahorros de Jaén, mediante la creación de una nueva entidad con la denominación de "MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CÁDIZ, ALMERÍA, MÁLAGA, ANTEQUERA Y JAÉN" -UNICAJA-; y 2º.- La escritura de elevación a público de acuerdos sociales, modificación de estatutos, segregación y constitución de sociedad, otorgada el día uno de diciembre de dos mil once, ante el Notario de Málaga, Don Federico Pérez- Padilla Garcia, bajo el número 7088 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al tomo 4952, libro 3859, hoja MA-111.580, folio 1, inscripción 1ª, por la que quedó ejecutada la segregación del negocio financiero de dicha entidad, mediante transmisión en bloque de todo su negocio financiero a la nueva entidad bancaria que se constituyó en dicha escritura bajo la denominación de "UNICAJA BANCO S.A.U.".-

Además, dicha duda ha de ser resuelta por exigencias del principio de especialidad y en aras del rigor y precisión que ha de presidir el contenido de los asientos registrales ya que lo anterior se considera contrario a la claridad y precisión que debe presidir el contenido de los pronunciamientos registrales, por lo que resulta necesario aclarar dichos extremos en base al Artículo 98, párrafo segundo del R.H. que dice así: *"El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad".*

Hay que tener en cuenta que si lo que se pretende la EJECUCIÓN ORDINARIA DE HIPOTECA, es fundamental que desde el primer momento se tome anotación preventiva del embargo y que el mandamiento de anotación, se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca que es, de ese modo, objeto de realización. Por esta razón, es necesario hacer constar por nota al margen de la hipoteca ejecutada su relación con la posterior anotación de embargo que publica la ejecución por los trámites del procedimiento ejecutivo ordinario. La preferencia sobre cargas intermedias será únicamente por la inicial responsabilidad hipotecaria.

Dicho criterio de calificación fue ratificado por la Resolución de 29 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que dispone:

"I PROCEDIMIENTOS PARA HACER EFECTIVO EL CRÉDITO HIPOTECARIO. – El derecho real de hipoteca sujeta directa e inmediatamente un bien inmueble, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación en cuya seguridad fue constituida (artículo 104 de la Ley Hipotecaria). – Si la obligación es incumplida, el acreedor puede dirigirse directamente contra el bien hipotecado y realizar su valor a fin de resarcirse con su importe. – El ejercicio de esta acción real puede llevarse a cabo: 1) Mediante el procedimiento ejecutivo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que para los bienes hipotecados prevén los artículos 681 y siguientes. 2) El acreedor puede igualmente realizar el valor del bien hipotecado mediante venta ante notario, si así se hubiera pactado (artículo 129 de Ley Hipotecaria). 3) Nada obsta, sin embargo para que el acreedor, ante el impago de la deuda garantizada con hipoteca, decida no

Código:	OSEQRWYFNLWCXC3TYJJDGZ77Z9JY42	Fecha	29/11/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/20

acudir al procedimiento de acción directa sino al procedimiento de ejecución previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para cualquier título ejecutivo (o incluso al procedimiento ordinario de la propia Ley procedimental). ***II. DIFERENCIAS ENTRE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN ORDINARIA Y EL DE EJECUCIÓN DIRECTA.*** *1) Por razón de los trámites: -En el procedimiento de ejecución ordinaria deben cumplirse trámites tan esenciales como el del embargo (cfr. Artículos 584 y ss LEC) y la valoración de los bienes embargados (cfr. Artículo 637 y ss LEC). -En el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados, dichos trámites no son precisos. 2)* ***Respecto a la necesidad de practicar embargo cuando se ejecuta la hipoteca por el procedimiento de ejecución ordinaria, así lo presupone el artículo 127 de la Ley Hipotecaria*** *cuando en relación a los terceros poseedores se establece que: «cada uno de los terceros poseedores, si se opusiere, será considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes hipotecados que posea, y se entenderán siempre con el mismo y el deudor todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos bienes (...)».* ***III. PUBLICIDAD EN EL REGISTRO.*** *Es fundamental que desde el primer momento (el mandamiento de anotación), se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca que es, de ese modo, objeto de realización. Por esta razón, es necesario hacer constar por nota al margen de la hipoteca ejecutada su relación con la posterior anotación de embargo por la que publicaba la ejecución por los trámites del procedimiento ejecutivo ordinario. Si entre la inscripción de la hipoteca y la anotación de embargo practicada por el ejercicio de la acción ejecutiva ordinaria resultan cargas intermedias su cancelación devendría imposible, si dichos titulares no tuvieron en el procedimiento la posición jurídica prevista en el ordenamiento, al ignorar que la ejecución que se llevaba a cabo afectaba a la hipoteca inscrita con anterioridad a sus derechos (...)".-*

TENIENDO EN CUENTA LOS CITADOS HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO, ACUERDO

1.- SUSPENDER la expedición de certificación solicitada.

2.-Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Esta suspensión conlleva la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la última de dichas notificaciones.

3.- Contra esta calificación cabe:

a) recurrir potestativamente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y fe Pública en el plazo de un mes desde su notificación en la forma y según los trámites previstos en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria o instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria.

b) o ser impugnada directamente en el plazo de dos meses ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

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:

I.- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados 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. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

II.- 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 Seguridad Jurídica y fe Pública 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

C.S.V. : 22903315DC2EE10F

Código:	OSEQRWYFNLWCXC3TYJJDGZ77Z9JY42	Fecha	29/11/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/20

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.

III.- 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

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por SANTIAGO ALIAGA MONTILLA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE VELEZ - MALAGA 2 a dia cinco de Abril del año dos mil veintiuno.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.

(*) C.S.V.: 22903315DC2EE10F

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 · SANTIAGO ALIAGA MONTILLA · VÉLEZ-MÁLAGA ·

C.S.V. : 22903315DC2EE10F

Código:	OSEQRWYFNLWCXC3TYJJDGZ77Z9JY42	Fecha	29/11/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/20

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

SECCION PROCESAL DE EJECUCION CIVIL DE VELEZ-MALAGA

C/EUGENIO MORALES JURADO Nº 2. CP 29700 VELEZ-MALAGA
E.Mail : SPE.Civil.VelezMalaga.jus@juntadeandalucia.es
Tlf.: 600155278 / 600155284 / FAMILIA 600155282. Fax: 951 288 320.
Email: SPE.Civil.VelezMalaga.jus@juntadeandalucia.es
NIG: 2909400120180000166
Procedimiento: Ejecución hipotecaria 40/2018. Negociado: 4
Juzgado de procedencia: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION Nº 5 DE VELEZ-MALAGA (UPAD Nº 5)
Procedimiento Origen:
De: D/ña. UNICAJA BANCO S.A.
Procurador/a Sr./a.: FELIX MIGUEL BALLENILLA AGUILAR
Letrado/a Sr./a.: HORTENSIA LAQUE RUPEREZ
Contra D/ña.: MARIA ARANZAZU ROMAN ALCALA y SERGIO AZUAGA GARCIA
Procurador/a Sr./a.: MARIA TERESA DIAZ JIMENEZ
Letrado/a Sr./a.: MARIA BEATRIZ MARTIN FERNANDEZ

MANDAMIENTO REGISTRO CERTIFICACION CARGAS EJEC. HIPOTECARIA (ART. 688 LEC)

D/Dª CONCEPCION HERVAS DEL VALLE , Letrado/a de la Administración de Justicia del SECCION PROCESAL DE EJECUCION CIVIL DE VELEZ-MALAGA.

Al S. Registrador de la Propiedad de VÉLEZ-MÁLAGA Nº 2, HAGO SABER: Que en esta Sección Procesal de Ejecución Civil se tramita proceso de ejecución hipotecaria Número 40/2018 por las normas establecidas en los artículos 681 y siguientes de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, a instancia de UNICAJA BANCO S.A., con CIF A93139053 domiciliado en AV ANDALUCIA 10 MÁLAGA y representado por el Procurador D. FELIX MIGUEL BALLENILLA AGUILAR frente a MARIA ARANZAZU ROMAN ALCALA y SERGIO AZUAGA GARCIA con DNI, 77473377Q y 53155160K, respectivamente, domiciliados ambos en CL HUERTA CASILDA 6 PORTAL 2, 3ºC VÉLEZ-MÁLAGA representados por la Procuradora Dª MARIA TERESA DIAZ JIMENEZ sobre reclamación de una deuda con garantía hipotecaria, de cuantia 22633,32 euros de principal más 6790,00 euros presupuestados para intereses y costas sin perjuicio de ulterior liquidación, en el que se ha acordado dirigir a V.S. el presente, a fin de que expida y remita a este Juzgado certificación acreditativa de los siguientes extremos:

1º.-La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien hipotecado.

2º.-Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien hipotecado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

3º.-Que la hipoteca a favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el Registro.

La descripción de los bienes sobre los que se solicita la certificación es la siguiente:

Finca registral nº 19266, inscrita en el tomo 1163, libro 246, folio 209, inscripción 3ª del Registro de la Propiedad nº2 de Vélez-Málaga.

Dado en VELEZ-MÁLAGA, a quince de abril de dos mil veintiuno

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE VÉLEZ-MÁLAGA

Entrada Nº. 1935 DE 2.021
Tipo: CERTIFICACION JUDICIAL
Fecha de Entrada 26/03/2021 a las 09 50
Asiento Nº : 1740 Diario: 83
Caducidad 28/06/2021
Presentante LEON DIAZ, MARIA VICTORIA
Telf : 667326419
Devuelto el . 29/04/2021 a las 18:16 Retirado el : 07/04/2021 a las 09 08

VENCIDO

Código Seguro de verificación:K4NwSzT/4VrQJ+1krCdkZg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	CONCEPCION HERVAS DEL VALLE 15/04/2021 13:48:15		FECHA	15/04/2021
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	K4NwSzT/4VrQJ+1krCdkZg==	PÁGINA	1/1

K4NwSzT/4VrQJ+1krCdkZg==


REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2
SANTIAGO ALIAGA MONTILLA
VÉLEZ-MÁLAGA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VÉLEZ-MÁLAGA 2

SANTIAGO ALIAGA MONTILLA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE VÉLEZ-MÁLAGA NUMERO DOS, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE ANDALUCÍA.

C E R T I F I C O: Que en vista de lo interesado en el precedente mandamiento expedido el día quince de abril de dos mil veintiuno, por el/la Letrado/a de la Administración de Justicia de la **SECCIÓN PROCESAL DE EJECUCIÓN CIVIL DE VÉLEZ-MÁLAGA, en el procedimiento de ejecución hipotecaria que con el número 40/2.018** se sigue en la misma, siendo el juzgado de procedencia de dicho procedimiento el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN NÚMERO CINCO DE VÉLEZ-MÁLAGA, -UPAD Nº5-, que fue presentado como subsanación del expedido el día dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, por dicha Sección, que fue presentado a las 09 horas y 50 minutos del día veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, bajo el asiento número 1.740 del Diario 83; y una vez subsanado el defecto a que se refiere la precedente nota de calificación, he examinado los libros del archivo del Registro, a mi cargo, de los cuales RESULTA:

P R I M E R O.- Que la **descripción hipotecaria** de la finca registral número **DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS, con CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29033000482113,** tomada de su inscripción primera y nota a su margen, es como sigue:

"URBANA. TREINTA Y NUEVE.- Vivienda tipo C, en planta tercera, portal número dos, del edificio sito en Vélez-Málaga, denominado "PARQUE LOS REMEDIOS-DOS", sobre parcela P-2, en el sitio llamado Riachuelo de la Coronada, acogido a los beneficios de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada expediente número 29-PO-G-00-0004/01, según cédula de calificación provisional de fecha veinte de marzo del dos mil uno. Ocupa una superficie útil de setenta metros doce decímetros cuadrados, distribuida en diferentes dependencias y servicios. Linda: al frente, con zona de acceso, hueco de escaleras y patio interior de luces; derecha entrando, vivienda tipo A de su planta y portal; izquierda, vivienda tipo C de su planta, portal uno; Y fondo, fachada Sur del edificio. Esta vivienda tiene los siguientes anejos inseparables: -Plaza de aparcamiento señalada con el número siete, en la planta baja, que ocupa una superficie útil, incluida parte proporcional de acceso y maniobra, de veinticinco metros setenta y nueve decímetros cuadrados. Linda: al frente, con zona de acceso; derecha entrando, zona común que lo separa de aparcamiento número ocho; izquierda, aparcamiento número seis; y fondo, fachada Oeste del edificio. Y el cuarto trastero señalado con el número siete, en planta baja, que ocupa una superficie útil de cuatro metros ochenta decímetros cuadrados. Linda: al frente, zona de acceso; derecha entrando, trastero número ocho; izquierda, patio interior de luces y cuarto de basuras; y fondo, armario de telecomunicaciones y cuarto de basuras. CUOTA: Le corresponde una cuota de participación de un entero sesenta y siete centésimas por ciento.

Esta finca está calificada como Vivienda de Protección Oficial según cédula expedida el 19 de marzo de 2003 relativo al expediente 29-PO-G-00-0004/01 por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, Delegación Provincial de Málaga de la Junta de Andalucía.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA.

Estado de Coordinación con Catastro: Esta finca **NO** está coordinada gráficamente con catastro, en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

S E G U N D O: Que la finca diecinueve mil doscientos sesenta y seis, figura inscrita a favor de **Doña ARÁNZAZU ROMÁN ALCALÁ y Don SERGIO AZUAGA GARCÍA**, con D.N.I. números 77.473.377-Q y 53.155.160-K, respectivamente, **por mitad y proindiviso, con carácter privativo,** por título de compra, en virtud de escritura otorgada el día veintiocho de marzo de dos mil tres ante el Notario de Málaga Don Francisco Javier Misas

Código:	OSEQRWYFNLWCXC3TYJJDGZ77Z9JY42	Fecha	29/11/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	9/20

Barba, como sustituto de su compañero de residencia Don Antonio Martin García que motivó con fecha veintiséis de mayo de dos mil tres la inscripción 3ª de la finca de la que se certifica, vigente de dominio y última, al folio 209 del Libro 246 de Vélez-Málaga II, Tomo 1163 del Archivo.

T E R C E R O.- Que la finca diecinueve mil doscientos sesenta y seis **GRAVADA** con las siguientes **CARGAS Y GRAVÁMENES:**

1.- **HIPOTECA** subsistente y sin cancelar de la inscripción 2ª, constituida a favor de la entidad **MONTES DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CÁDIZ, ALMERÍA, MÁLAGA Y ANTEQUERA, -UNICAJA-** con C.I.F. G-29498.086 y que aparece inscrita con sujeción a las cláusulas que a continuación se transcriben:

"**PRIMERA**.- PRÉSTAMO.- La entidad mercantil Proquinter, Sociedad Limitada, ha recibido, antes del otorgamiento de la escritura que se inscribe de Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera, -Unicaja-, la suma de TRES MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA EUROS CON SIETE CÉNTIMOS, en concepto de préstamo, importe que ha sido ingresado en la cuenta especial que, como cuenta de consignación, está abierta a nombre de la parte prestataria, en la propia entidad acreedora y que, dado su único carácter instrumental y contable, no devengará interés alguno a su favor. **PRIMERA BIS**.- CUENTA ESPECIAL.- La parte prestataria consiente que el importe del préstamo, quede inmovilizado, no pudiendo disponer del mismo hasta una vez satisfechos los gastos que se deriven del mismo, y cumplidos los requisitos que constan en esta cláusula, cumplido lo cual la parte prestataria se obliga a disponer del saldo de esta cuenta únicamente de la siguiente forma: Del SESENTA Y CINCO POR CIENTO del total importe del préstamo, a la presentación de certificaciones de obras y en proporción a la obra ejecutada que de las mismas resulte, quedando facultada Unicaja, para comprobar e inspeccionar dichas obras por medio del técnico que al efecto designe, -en cuyo informe se basará Unicaja para determinar en cada caso la cifra o porcentaje que podrá entregarse, y autorizada para cargar en la mencionada cuenta especial los honorarios y suplidos que por tal concepto se devenguen. Del VEINTE POR CIENTO del total importe del préstamo, mediante la presentación a Unicaja de contratos de compraventa de las fincas hipotecadas, debidamente visados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. De este porcentaje se obliga a disponer la parte prestataria en proporción a la obra ejecutada y que resulte de las certificaciones de obras referidas en el apartado anterior. Y del QUINCE POR CIENTO restante, mediante la presentación ante Unicaja copias de las escrituras públicas de compraventa de las referidas fincas, en las que conste el cajetín del asiento de presentación de las mismas en el Libro Diario del Registro de la Propiedad, así como de certificación del Técnico competente de finalización de las obras conforme al Proyecto aprobado y Licencia Municipal de primera ocupación y presentación de la Cédula de Calificación Definitiva. No obstante, y sin perjuicio del cumplimiento de estos requisitos, Unicaja podrá autorizar anticipadamente la disposición de cantidades a cuenta del préstamo, que devengarán intereses conforme se indica en la Cláusula Tercera. La última disposición de las cantidades que se encuentren depositadas en la cuenta especial habrá de tener lugar antes de la finalización del periodo de carencia previsto en la Cláusula Segunda. Finalizado el citado periodo de carencia sin que el prestatario hubiese dispuesto de la totalidad de las cantidades depositadas en dicha cuenta, el capital prestado quedará reducido a la cuantía a que asciende el importe dispuesto de la cuenta especial, sin que el prestatario pueda reclamar entrega alguna de cantidades con cargo a la citada cuenta especial. Si transcurrido el plazo de seis meses desde la fecha del otorgamiento del título que se inscribe, la parte prestataria, no hubiese cumplido las condiciones que con carácter suspensivo se establecen en esta cláusula, podrá quedar cancelado el préstamo objeto de esta inscripción, sin necesidad de notificación alguna a la parte prestataria, quien desde el momento del otorgamiento del título que se inscribe, lo consiente expresamente, autorizando expresa e

Código:	OSEQRWYFNLWCXC3TYJJDGZ77Z9JY42	Fecha	29/11/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	10/20

Irrevocablemente a Unicaja para cancelar el saldo de la cuenta especial, y fijar como saldo líquido exigible las cantidades que, en su caso, hubiesen sido dispuestas anticipadamente y las que, como consecuencia de lo pactado en la escritura, haya abonado por todos y cada uno de los gastos que corresponden a la parte prestataria. **SEGUNDA.-** AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO.- La expresada cantidad, que ha sido concedida en concepto de préstamo, se obliga la parte prestataria, a devolverla -solidariamente- a la entidad acreedora, en el plazo de VEINTIDÓS AÑOS, que comenzará a contarse a partir de la fecha de inscripción del título objeto de este asiento en el Registro de la Propiedad. Los DOS AÑOS primeros, serán de CARENCIA, satisfaciéndose durante los mismos únicamente los intereses devengados de las cantidades dispuestas, abonándose el capital durante los VEINTE AÑOS siguientes mediante el pago de DOSCIENTAS CUARENTA cuotas con periodicidad MENSUAL, comprensivas de capital e intereses. Las cuotas de amortización se fijaran de modo que la cantidad a pagar AUMENTE cada año en un UNO POR CIENTO, conforme a lo dispuesto en la normativa en vigor, sin perjuicio de la variación al alza o a la baja que pudieran, experimentar como consecuencia de la revisión del tipo de interés aplicable. Dichas cuotas serán calculadas conforme a la formula que se recoge en el Anexo I, del título que se inscribe. Los crecimientos establecidos por el Real Decreto 1186/1998, de doce de Junio, para anualidades de amortización del capital e intereses de los préstamos cualificados, se entenderán aplicables dentro de cada uno de los periodos a los que corresponde un mismo tipo de interés. No obstante el plazo de carencia estipulado, en caso de venta de alguna de las fincas hipotecadas, finalizará el mismo anticipadamente y se iniciará el periodo de amortización en cuanto a la parte del préstamo garantizada con hipoteca sobre la finca vendida, en el momento de producirse la subrogación, sin novación, del adquirente en las obligaciones del prestatario. **TERCERA.-** INTERESES ORDINARIOS.- Sin perjuicio de los tipos de interés nominales anuales que resulten por aplicación de lo establecido en la cláusula Tercera Bis, el capital prestado devengará intereses a favor de UNICAJA, conforme se indica a continuación. a) Durante el periodo de CARENCIA de amortización de capital, se aplicará el tipo de interés del CINCO COMA DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS POR CIENTO nominal anual, que se liquidará y pagará con periodicidad MENSUAL, b) Durante el periodo de AMORTIZACIÓN, se aplicará el tipo de interés del CINCO COMA DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS POR CIENTO nominal anual, que se liquidará y pagará con periodicidad MENSUAL. Los intereses se devengarán DIARIAMENTE a partir de la fecha de inscripción del título objeto de este asiento en el Registro de la Propiedad, y se liquidarán aplicando la siguiente fórmula: Capital multiplicado por rédito y por tiempo, dividido por treinta y seis mil. En esta fórmula se considera que el interés nominal es el importe de los intereses brutos; el capital, el saldo de capital; el rédito, el tipo de interés nominal anual; y el tiempo, el número de días, expresados en días comerciales. Para el cómputo de intereses se tomará el AÑO de trescientos sesenta días. La Entidad acreedora percibirá, en concepto de interés el producto efectivo que resulte de aplicar el tipo de interés nominal anual en la forma de liquidación y pagos que se indican. Las cantidades anticipadas al prestatario, devengarán DIARIAMENTE, a favor de Unicaja, desde la fecha de su disposición, intereses al tipo nominal inicial pactado para el préstamo en la escritura. En el Anexo III de la escritura se incorpora el tipo de interés anual equivalente de la operación, que es del -cinco coma treinta y ocho por ciento-. **TERCERA-BIS.-** TIPO DE INTERÉS VARIABLE.- Los tipos de interés nominales anuales pactados en la cláusula Tercera, VARIARAN conforme a la modificación que se produzca del tipo de interés efectivo, de los préstamos cualificados para financiación de actuaciones protegibles en vivienda y suelo -que se recoge en el Anexo II de la escritura-, por Acuerdo del Consejo de Ministros a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos. La revisión y modificación del tipo de interés efectivo indicado se realizará en la forma y condiciones establecidas en el Artículo 5 del Real Decreto 1186/1998 de doce de Junio, que se detallan asimismo, en el citado Anexo II de la escritura. Los nuevos tipos de interés nominales revisados se fijaran en función de la periodicidad establecida en la cláusula Tercera para las liquidaciones de intereses. En caso de que, por cualquier

Código:	OSEQRWYFNLWCXC3TYJJDGZ77Z9JY42	Fecha	29/11/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	11/20

circunstancia no se produjese la revisión del tipo de interés efectivo mencionado, se PRORROGARÁ, durante el periodo de carencia o amortización que corresponda, la vigencia de los respectivos tipos de interés nominales anuales aplicables hasta ese momento. A efectos de comunicación a los prestatarios de los nuevos tipos de interés aplicables, bastará con la publicación oficial del referido Acuerdo del Consejo de Ministros, o el envío, durante los quince días siguientes al comienzo de cada nuevo periodo de interés, de una comunicación conteniendo los datos anteriormente citados, dirigida a la parte prestataria. Ambas partes contratantes reconocen plena virtualidad jurídica a estas formas de notificación. Dicha notificación es independiente de las comunicaciones que, por correo ordinario Unicaja remita a los prestatarios. Como consecuencia de la revisión del tipo de interés nominal aplicable durante el periodo de amortización, el importe de las nuevas cuotas de amortización será el resultante de aplicar el nuevo tipo, sin perjuicio de las posteriores modificaciones que puedan corresponder por aplicación de estas cláusulas. Si como consecuencia de la revisión pactada de los tipos de interés aplicable se produjera variación, en orden a la fijación de los mismos, y la parte prestataria no aceptara los nuevos tipos de interés, tendrá que comunicarlo fehacientemente por escrito a Unicaja, dentro de los quince días siguientes a su publicación oficial, o comunicación en su caso, teniendo que cancelar el préstamo en el plazo máximo de un mes, a contar desde la fecha de notificación de su negativa, reembolsando la totalidad de lo adeudado por razón del contrato, liquidándose también este periodo al último tipo de interés aplicado. A efectos hipotecarios tanto respecto del prestatario, como de terceros, el tipo de interés que resulte por aplicación de lo previsto en esta cláusula, no podrá exceder del VEINTIUNO POR CIENTO nominal anual, cuyo tope máximo será fijado en el pacto de constitución de hipoteca. Esta limitación no afectará a las obligaciones del prestatario toda vez que ante Unicaja responde en todo momento por la totalidad del interés pactado y, en su caso, revisado, ya que conforme a la Ley su responsabilidad será ilimitada. El prestatario podrá dirigir las reclamaciones oportunas a la oficina del defensor del cliente de Unicaja, ante cualquier discrepancia que pudiera surgir de la aplicación del tipo de interés nominal anual vigente en cada momento. **SEXTA**.- INTERESES DE DEMORA- Las cantidades que, por cualquier concepto no hayan sido abonadas a sus respectivos vencimientos devengarán, en concepto de demora y por todo el tiempo que ésta dure, intereses al tipo nominal anual del DIECIOCHO POR CIENTO, tipo que puede aumentar si al incrementar en CUATRO puntos el tipo de interés revisado, resulta un tipo de interés superior a aquél, no pudiendo rebasar el tope máximo del VEINTICINCO por ciento nominal anual. Los intereses de demora se computarán sobre la base de un año de trescientos sesenta y cinco días, devengándose y liquidándose diariamente. **SEXTA-BIS**.- RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LA ENTIDAD DE CRÉDITO.- No obstante, el plazo pactado para la duración del préstamo se podrá considerar vencido y exigible anticipadamente y, en consecuencia, quedará obligada la parte prestataria a satisfacer inmediatamente las cantidades adeudadas a Unicaja, tanto las vencidas como las que por vencimiento anticipado resulten exigibles, pudiendo ser reclamadas judicialmente por cualquiera de los procedimientos pactados en las cláusulas siguientes, si aconteciese alguno de estos supuestos: 1.- Falta de pago de cualquiera de los vencimientos de intereses o plazos de amortización del capital prestado. 3.- Disminución del valor, acreditado de acuerdo con la Ley, de la garantía ofrecida, si la parte prestataria no ampliase la hipoteca a otros bienes suficientes. 4.- El impago, a su vencimiento, de la prima del seguro a todo riesgo en la construcción, por el tiempo que ésta dure, o del seguro multirriesgo hogar, una vez finalizada aquella, o, en su periodo voluntario de recaudación, de los impuestos, contribuciones, y arbitrios correspondientes a los bienes hipotecados que tengan preferencia legal de cobro sobre este préstamo hipotecario. 5.- Si la parte hipotecante arrendase cualquiera de las fincas, en una cantidad inferior a la necesaria para que la renta anual capitalizada al SEIS POR CIENTO, cubra la responsabilidad total asegurada por la hipoteca. 7.- Si inscrita la escritura que motiva éste asiento, se acreditase que las fincas objeto de hipoteca se encuentran gravadas con otras cargas preferentes a la aquí constituida. 8.- No invertir las cantidades recibidas por razón del

Código:	OSEQRWYFNLWCXC3TYJJDGZ77Z9JY42	Fecha	29/11/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	12/20

préstamo en la ejecución de las obras para las que ha sido concedido, así como incumplimiento de las normas tecnológicas vigentes de modificación en virtud de las disposiciones oficiales. 9.- No estar iniciadas las obras en el plazo de seis meses a partir de la fecha del otorgamiento del titulo que se inscribe, o tenerlas suspendidas por igual plazo, o no iniciarlas o tenerlas suspendidas por plazo superior a los que se indiquen en la licencia municipal de obras si estos fueran superiores al que aquí se estipula. 10.- El transcurso de más de seis meses entre el otorgamiento del título que se inscribe y la primera disposición de la cuenta especial del préstamo, o más de CUATRO meses entre cada una de las disposiciones sucesivas del mismo. 11.- Transcurrido el periodo de carencia sin que haya concluido la construcción del inmueble. 12.- Revocación, suspensión, caducidad, anulación o interrupción por cualquier causa de los efectos de la licencia de obras en cuya virtud hubiese sido autorizada la construcción del inmueble a que pertenecen las fincas hipotecadas, así como por cualquier incidencia o actuaciones promovidas de oficio. 13.- No mantener el cartel previsto y pactado como obligación de la parte prestataria durante todo el tiempo que dure la obra. 14.- Pérdida o extinción por cualquier causa del derecho a edificar que sobre las fincas hipotecadas ostente su titular. 15.- Si la parte prestataria dejara de cumplir cualquiera de las obligaciones que le impone la legislación de Viviendas de Protección Oficial. 16.- En caso de denegación de la Cédula de Calificación Definitiva o de la pérdida del carácter de Viviendas de Protección oficial de las fincas objeto de Hipoteca. 17.- Respecto a cada una de las partes del préstamo en que se subroguen los futuros adquirentes de las viviendas hipotecadas: Si la parte prestataria adquirente transmitiera intervivos o cediera el uso por cualquier titulo, de la vivienda objeto de hipoteca, una vez transcurridos DIEZ AÑOS desde la formalización de la correspondiente escritura de compraventa y subrogación. Si la parte prestataria adquirente fuera titular del pleno dominio, o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, o de una vivienda libre en la misma localidad cuando su valor catastral excediera del CUARENTA por ciento del precio de la vivienda objeto de la actuación protegible; -si la revisión de dicho valor se hubiera producido con posterioridad a mil novecientos ochenta y nueve-, o del VEINTE por ciento, si la revisión Hubiera tenido lugar anteriormente -todo ello sin perjuicio de las condiciones establecidas en el articulo 10 del Real Decreto 1186/1998 de doce de Junio, para el primer acceso a la vivienda en propiedad-; si la parte prestataria adquirente tuviera ingresos familiares que excedieran de treinta y tres mil cincuenta y cinco euros con sesenta y siete céntimos, o no destinara la vivienda que adquiere a residencia habitual y permanente. Conforme a lo dispuesto en el articulo 4 del citado Real Decreto 1186/1998, estas causas determinaran, además de las sanciones administrativas que correspondan de conformidad con la naturaleza de la infracción cometida, la perdida de la condición de préstamo cualificado, la interrupción de la subsidiación otorgada al prestatario, así como el reintegro a la Administración General del Estado de las cantidades hechas efectivas por el Ministerio de Fomento, en concepto de Ayudas económicas directas, incrementadas con los intereses legales desde su percepción. 18) No presentar la certificación de obra correspondiente a la última disposición en el plazo de un mes desde la finalización de la misma. La circunstancia de la terminación la podrá comprobar Unicaja mediante cualquier resolución administrativa que se haya dictado declarando la terminación o autorizando la ocupación de la finca. En caso de producirse el vencimiento anticipado del contrato por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del mismo, la parte prestataria deberá abonar al Ministerio de Fomento las cantidades que éste haya entregado, hasta esa fecha, en concepto de subsidiación. Lo pactado en esta cláusula se entiende sin perjuicio de lo previsto en la Ley para el caso de que las fincas hipotecadas fuesen viviendas familiares. B) OTRAS CLÁUSULAS: **SÉPTIMA**.- DOMICILIO DE PAGO.- Tanto el pago del principal, como de los intereses y comisiones, tendrá lugar en el domicilio de la entidad acreedora, concretamente en la cuenta número ****-****-**-**********, en la cual, la parte prestataria se obliga a mantener saldo suficiente para atender el cumplimiento de éstos pagos. Cuando la moneda contractual de la

Código:	OSEQRWYFNLWCXC3TYJJDGZ77Z9JY42	Fecha	29/11/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	13/20

cuenta corriente vinculada sea el EURO, y los importes que proceda abonar o cargar en dicha cuenta se encuentren denominados en pesetas -o viceversa-, las anotaciones en la cuenta se realizarán en la moneda en que la misma esté denominada, aplicando a tales efectos el correspondiente tipo de conversión fijo o irrevocable determinado por el Consejo de la Unión Europea, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 109 L 4 del Tratado Constitutivo de la Comunidad Europea y en el artículo 4 del Reglamento C.E. número 1103/97 del Consejo de la Unión Europea, sobre determinadas disposiciones relativas a la introducción del EURO. Los importes monetarios obtenidos se redondearán según lo establecido en el artículo 5 del citado Reglamento C.E. número 1103/97. **OCTAVA.**- HIPOTECA.- En garantía de la devolución a la entidad acreedora de los TRES MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA EUROS CON SIETE CÉNTIMOS, del principal del préstamo; del pago de intereses ordinarios de UNA ANUALIDAD al tipo del VEINTIUNO POR CIENTO, hasta la cantidad máxima de SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS DIECISÉIS EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS; del pago de intereses de demora de DOS ANUALIDADES al tipo del VEINTICINCO POR CIENTO, hasta la cantidad máxima de UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTE EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS; y de SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS DIEZ EUROS CON DOS CÉNTIMOS, mas para costas y gastos; la entidad mercantil Proquinter, Sociedad Limitada, sin perjuicio de la responsabilidad personal, solidaria e ilimitada que contrae la parte prestataria, CONSTITUYE a favor de "Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, y Antequera", que ACEPTA, HIPOTECA especial y voluntaria SOBRE ÉSTA y otras fincas más, respondiendo cada una de ellas por las cantidades que figuran recogidas en el cuadro de distribución de responsabilidad hipotecaria que las parte entregan al Notario autorizante del título que se inscribe, debidamente firmado por los mismos, el cual queda incorporado a la escritura, debidamente reintegrado, rubricado y sellado. Las cantidades señaladas a efectos de garantizar costas y gastos incluirán tanto los judiciales como aquellos que estén en íntima conexión con la conservación y efectividad de la garantía, como primas de seguros, contribuciones, impuestos, arbitrios, cuotas de comunidad, salarios y todos aquellos que puedan generar un crédito preferente a la hipoteca; y para el caso de ejecución extrajudicial también incluirá los honorarios de la actuación del Notario, así como los derivados de los distintos trámites seguidos, los honorarios de Letrado intervinientes, en su caso como representante del acreedor ejecutante y, por último, las responsabilidades o gastos deducidos de un procedimiento extrajudicial interrumpido definitivamente por no llegar a poderse efectuar válidamente el requerimiento o requerimientos de pago o quedar desiertas las subastas. DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.- Esta finca responde de: **CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS** de principal del préstamo; del pago de intereses ordinarios de una anualidad al tipo del veintiuno por ciento hasta la cantidad máxima de ***DIEZ MIL OCHOCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS***; del pago de intereses de demora de dos anualidades al tipo del veinticinco por ciento, hasta la cantidad máxima de ***VEINTICINCO MIL SETECIENTOS VEINTICINCO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS*** y de ***DOCE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS*** más para costas y gastos. VALOR PARA SUBASTA: **SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TRECE EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS. NOVENA.**- EXTENSIÓN.- La hipoteca se extiende a lo que determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, el artículo 215 del Reglamento Hipotecario, y por pacto expreso se comprenden también los frutos y rentas a que aluden los párrafos 2º y 3º, del artículo 111 de dicha Ley, sin que se extienda en ningún caso a los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en las fincas hipotecadas, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, a que se refiere el párrafo 1Q de dicho artículo 111, respetándose en todo caso lo establecido en los artículos 112 y 113 de la referida Ley Hipotecaria. También se extiende la hipoteca de forma expresa, a las nuevas construcciones existentes en las fincas hipotecadas aunque no se haya hecho inscripción de obra nueva, así como a las edificaciones que en el futuro pudieran construirse sobre dichas fincas. **DÉCIMA.**- EJECUCIÓN JUDICIAL.- Sin perjuicio de la acción personal o de cualquier otra que proceda, Montes de Piedad y Caja de

Código:	OSEQRWYFNLWCXC3TYJJDGZ77Z9JY42	Fecha	29/11/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	14/20

Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera, -Unicaja-, podrá utilizar, para la efectividad de sus derechos, el procedimiento de ejecución establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil. A efectos del indicado procedimiento, convienen las partes: 1) Que el precio en que TASAN las partes esta finca hipotecada para que sirva de tipo en la SUBASTA, es el de **SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TRECE EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS.** 2) Que el prestatario fija como **DOMICILIO** para la práctica de requerimientos y notificaciones el expresado en la escritura, sito en calle Cuarteles, número 27, 6°, Málaga. **En el supuesto de venta** de cualquiera de las fincas hipotecadas y subrogación del adquirente en la obligación personal garantizada con hipoteca sobre la finca adquirida, el **DOMICILIO** a efectos de requerimientos y notificaciones será el de la propia finca hipotecada, salvo que el adquirente designe expresamente, en la correspondiente escritura de compraventa y subrogación, otro domicilio dentro de la misma población o de cualquier otra que esté enclavada en el mismo termino judicial. 3) Que la entidad acreedora, pueda pedir que se le confiera la administración o posesión interina de las fincas hipotecadas, y que, en este caso, percibirá 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. 4) Y que, sin perjuicio de la liquidez de la deuda derivada del contrato de préstamo, de su naturaleza real y de la preferencia que conlleva esta operación, la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en la certificación que expida al efecto la entidad acreedora, acompañada del documento fehaciente en que conste que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada por las partes en este título ejecutivo y que el saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta al prestatario. **UNDÉCIMA.-** EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL.- Además de los procedimientos judiciales que se mencionan en la cláusula anterior, podrá también la entidad acreedora reclamar las cantidades que se le adeuden acudiendo al procedimiento de ejecución extrajudicial que contempla y regula el Reglamento Hipotecario. A efectos del indicado procedimiento, convienen las partes: 1) Que el precio en que TASAN las partes esta finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta, es el de **SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TRECE EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS.** 2) Que el prestatario fija como **DOMICILIO** para la práctica de los requerimientos y notificaciones el pactado en la escritura para el procedimiento de ejecución judicial. 3) Y designar a la propia entidad acreedora para que, en representación del hipotecante, pueda otorgar en su día, representada por persona con poder bastante, la correspondiente escritura de venta de las fincas. **DUODÉCIMA.-** SUBROGACIÓN A COMPRADORES.- Para el supuesto de venta en primera transmisión de cualquiera de las viviendas hipotecadas, Unicaja se reserva, desde el momento del otorgamiento del título que se inscribe, el derecho a prestar su consentimiento a la subrogación del comprador en la parte del préstamo garantizado con hipoteca sobre la finca comprada, con todos los derechos y obligaciones inherentes a la condición del prestatario y siempre que se cumplan los requisitos siguientes: 1) Estar finalizadas las obras del Edificio y obtenidos todos los permisos administrativos para su utilización conforme al fin previsto. 2) Que se aporte testimonio notarial de la escritura de compraventa de la que resulte su inscripción en el Registro de la Propiedad. 3) Que del contenido de la escritura de compraventa resulten los siguientes extremos: a) La manifestación del comprador de conocer íntegramente la escritura de préstamo hipotecario objeto de este asiento, b) Que el comprador asuma como único deudor personal las obligaciones garantizadas con la hipoteca, con liberación del deudor originario de la misma y subrogándose, sin novación, en la posición deudora del prestatario, con todas sus obligaciones, haciendo constar expresamente su asunción de los intereses del préstamo pendientes de pago y en su caso de las cuotas de amortización no satisfechas en el supuesto de que no hubieran sido hechas efectivas por el promotor, c) Caso de ser varios los compradores, incluso si son cónyuges y compran para su sociedad conyugal, han de establecer como solidarias sus obligaciones para con Unicaja. d) Que el comprador designe una cuenta de la que sea titular en Unicaja en la que domicilie el pago de las amortizaciones de capital e intereses, que sustituirá a la indicada en la cláusula "Domicilio de pago", f) Que en el texto de la escritura de

Código:	OSEQRWYFNLWCXC3TYJJDGZ77Z9JY42	Fecha	29/11/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	15/20

compraventa se ha hecho constar, expresamente, el derecho a subsidiación del importe de las cuotas de amortización del préstamo, si lo tuviese, señalándose su duración quinquenal, el porcentaje subsidiado a cargo del Ministerio de Fomento, y en su caso, la subsidiación reforzada de dichas cuotas, con expresa manifestación de que la prórroga de la Subsidiación quinquenal deberá ser solicitada por el beneficiario dentro del quinto año de cada periodo subsidiado, estando supeditada al reconocimiento por parte de la Comunidad Autónoma del derecho a la misma, y mediante el procedimiento reglamentario correspondiente de la persistencia de las condiciones que le hacen acceder a dicha ayuda económica directa, g) Que, asimismo, en el texto de la escritura de compraventa se ha hecho constar, expresamente, las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disposición de la vivienda adquirida establecidas en el Real Decreto 1186/1998, de doce de Junio -que se recogen en la cláusula Vigésima de la escritura-, y que los datos relativos al precio de venta de la finca y condiciones del adquirente coinciden con los del visado o calificación de la Comunidad Autónoma correspondiente, h) Que en relación a la póliza decenal que, en su caso, haya suscrito el promotor para garantizar los daños materiales ocasionados por vicios y defectos estructurales prevista en la Ley 38/1999, el comprador expresamente, en la condición de asegurado que asume, ceda a favor de Unicaja la indemnización que pudiera corresponderle en los supuestos en que la aseguradora no opte por la reparación del daño. 4) Que se acredite por el comprador tener asegurada la vivienda y haber satisfecho la prima por la póliza del seguro multirriesgo hogar con las consiguientes cláusulas de cesión de indemnización a Unicaja. 5) Si la eficacia del título traslativo hubiese quedado condicionada, igualmente lo que dará el consentimiento que presta Unicaja a la posible subrogación del comprador en la posición del prestatario. En el supuesto de que Unicaja, expresa o tácitamente, consienta la subrogación del comprador en la parte del préstamo garantizado con hipoteca sobre la finca adquirida sin que se hayan cumplido los requisitos antes relacionados, quedará el comprador obligado, no obstante, a cumplirlos en el plazo de tres meses contados desde la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa y subrogación. A medida que se vayan produciendo las subrogaciones se irá dividiendo sucesivamente el préstamo a que se refiere el título que se inscribe. En consecuencia, la parte del préstamo en que se subrogue cada uno de los adquirentes de las fincas hipotecadas se considerará como deuda independiente y separada de la deuda contraída por el prestatario inicial de la operación desde el momento que Unicaja consienta la subrogación, subsistiendo indivisible el resto del préstamo no subrogado. En caso de que el comprador subrogado obtenga de la Comunidad Autónoma competente el reconocimiento del derecho a la percepción de una Ayuda Estatal Directa a la Entrada -AEDE-, para la adquisición en primer acceso de la vivienda y según lo dispuesto en la normativa vigente, Unicaja haya de abonar a dicho adquirente el importe a que ascienda la mencionada AEDE, deberá dejarse constancia de estos extremos mediante acta Notarial, siendo por cuenta del prestatario subrogado los gastos que de ello se deriven. Asimismo, en dicho documento deberá hacerse constar que, según lo establecido en la normativa en vigor, el pago de La citada ayuda por parte del Ministerio de Fomento se realizará directamente a Unicaja por la cuantía total abonada por ésta al prestatario. El adquirente subrogado beneficiario de una ayuda AEDE no podrá amortizar de forma anticipada, ni parcial ni totalmente, la parte de préstamo garantizada con hipoteca sobre la finca adquirida, durante el plazo de CINCO años desde la fecha de la correspondiente escritura de compraventa y subrogación, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable. **DECIMOCUARTA**.- CESIÓN DEL CRÉDITO.- La entidad acreedora podrá ceder a favor de tercero el crédito hipotecario objeto de la escritura que se inscribe, sin necesidad de notificación a la parte prestataria, que renuncia expresamente a ello. **DECIMOSÉPTIMA**.- OBLIGACIONES: Serán obligaciones de la parte prestataria e hipotecante las siguientes: 1) Cuidar de lo hipotecado, con la diligencia de un buen padre de familia, haciendo las obras y reparaciones necesarias para el uso según su destino. Todo menoscabo que experimentase, lo pondrá el prestatario en conocimiento de la entidad acreedora en el término de UN MES, quien podrá inspeccionar

Código:	OSEQRWYFNLWCXC3TYJJDGZ77Z9JY42	Fecha	29/11/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	16/20

su estado siempre que lo estime oportuno. 2) Tener contratado sobre el objeto de hipoteca, los siguientes seguros: seguro a todo riesgo en la construcción por todo el tiempo que ésta dure, y seguro multirriesgo hogar, una vez finalizada aquella, durante la vigencia del contrato, por cantidad que cubra el valor de tasación a efectos de seguro o, en su defecto, el "valor de reposición" o "valor a nuevo" reflejado en el certificado de tasación del inmueble, consintiendo la parte prestataria, si no lo hiciese para que lo efectúe la entidad acreedora por cuenta de ella, consignándose en todo caso en las pólizas: a) La cláusula de cesión a Unicaja, de la indemnización que en caso de siniestro, pudiera proceder, hasta donde alcance, para el reintegro de lo que en aquel momento se le adeude por razón del préstamo, b) El compromiso de la Compañía Aseguradora de informar a Unicaja sobre el impago de las primas devengadas por la póliza del seguro, c) No se abonará cantidad alguna por la Compañía Aseguradora, sin el consentimiento de Unicaja. d) La obligación del asegurado de notificar a Unicaja, cualquier contingencia que pueda determinar la interrupción del seguro, e) La prohibición de hacer reducción del capital asegurado y riesgos cubiertos sin la previa conformidad de la entidad acreedora. 3) Efectuar la construcción del inmueble, objeto de hipoteca, conforme a los planos, proyectos y plazos aprobados por los Organismos Oficiales competentes. 4) Confeccionar, instalar y mantener, en los términos establecidos por la legislación aplicable, previa obtención de la preceptiva licencia municipal, y en lugar bien visible de la obra, un cartel con dimensiones de ocho por tres o cuatro por tres metros, en el que, además de tener colocado expresamente el número asignado a la licencia, deberá constar junto al logotipo de Unicaja, el texto: "Este edificio se construye con la colaboración financiera de Unicaja"; así como el resto de especificaciones que se contemplan en el modelo que en el momento del otorgamiento del título que se inscribe, de forma expresa, el prestatario manifiesta recibir. 5) Dejar en poder de la entidad acreedora copia autorizada del Proyecto y Presupuesto de dicha construcción. 6) Observar exactamente las disposiciones vigentes sobre Viviendas de Protección Oficial. **VIGÉSIMA.-** PROHIBICIONES Y LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPOSICIÓN DE LAS VIVIENDAS CUYA ADQUISICIÓN SE FINANCIA, ESTABLECIDAS EN EL REAL DECRETO 1186/1998 DE DOCE DE JUNIO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 del citado Real Decreto, y a efectos -entre otros-, de su inscripción en el correspondiente Registro de la Propiedad, se hacen constar expresamente los siguientes extremos: La vivienda adquirida por cada comprador subrogado no podrá ser objeto de transmisión intervivos, ni de cesión de su uso por ningún título durante el plazo de DIEZ AÑOS desde el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa y subrogación. Podrá dejarse si efecto esta prohibición de disponer, por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, mediante autorización de la administración autonómica competente, previa cancelación del préstamo y reintegro de los subsidios y subvenciones recibidos a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, con los intereses legales desde el momento de su percepción. Una vez transcurrido el mencionado plazo, la transmisión intervivos o la cesión del uso por cualquier título de la vivienda adquirida, supondrá la interrupción de la subsidiación, y la pérdida de la condición de préstamo cualificado, pudiendo Unicaja determinar la resolución del préstamo. En el caso de segunda o posteriores transmisiones de la vivienda, el precio máximo total de venta no podrá superar el establecido en el artículo 16 del Real Decreto 1186/1998 de doce de Junio, para las viviendas calificadas o declaradas protegidas en el mismo año en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o circunscripción territorial. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección. Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas por el mencionado Real Decreto, no podrá ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos quince años contados desde la calificación definitiva de las mismas. **VIGÉSIMO CUARTA.-** INTRODUCCIÓN DE LA MONEDA ÚNICA.- A efectos meramente informativos, para el supuesto de que en el contrato a que se

Código:	OSEQRWYFNLWCXC3TYJJDGZ77Z9JY42	Fecha	29/11/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	17/20

refiere el título que se inscribe aparecieran expresiones en pesetas y la vigencia del mismo fuese superior a la finalización del período transitorio -entendiéndose por éste el definido en el Reglamento C.E. número 974/98 sobre la introducción del EURO- se hace constar que en el momento en que finalice dicho período, según establece el citado Reglamento en su artículo 14, las cantidades expresadas en pesetas, por cualquier concepto referido en el contrato, serán sustituidas de forma automática por las cantidades equivalentes de la moneda única, calculadas al tipo de conversión fijo e irrevocable determinado por el Consejo de la Unión Europea, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 109 L 4 del Tratado constitutivo de la Comunidad Europea y en el artículo 4 del Reglamento C.E. 1103/97 del Consejo de la Unión Europea, sobre determinadas disposiciones relativas a la introducción del Euro. Los importes monetarios obtenidos se redondearán según lo establecido en el artículo 5 del mencionado reglamento C.E. número 1103/97. Con independencia de la moneda en que se haya concedido la operación, ya sea pesetas o euros, durante el citado período transitorio tendrán poder liberatorio de pago de ambas monedas; en el caso de que la operación se hubiese concedido en euros, durante el periodo en que no existan billetes y monedas en euros la disposición en efectivo de la misma se efectuara en pesetas".

Formalizada mediante escritura otorgada ante el Notario de Málaga Don Antonio Martín García el día diecinueve de noviembre de dos mil uno que motivó la *inscripción 2ª de fecha veintidós de enero de dos mil dos*, **a cuyo margen por nota de esta misma fecha, hago constar que expido la presente certificación**.

Mediante la escritura de compraventa que se relaciona en el anterior apartado segundo, Doña Aránzazu Román Alcalá y Don Sergio Azuaga García, SE SUBROGARON en la hipoteca de la inscripción 2ª -sin el consentimiento del acreedor- señalando como domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos, "LA FINCA DE ESTE NÚMERO", -o sea, la finca de la cual se certifica-.

Por la inscripción 4ª de esta finca se ha INSCRITO el derecho de hipoteca de la inscripción 2ª de la misma, a favor de la entidad **"UNICAJA BANCO S.A.U.", con C.I.F. A-93139053;** en virtud de: 1º.- La escritura otorgada el día once de mayo de dos mil diez, ante el Notario de Jaén, Don Luis María Martínez Pantoja, bajo el número 614 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al tomo 4765, libro 3673, folio 1, hoja MA-105.383, inscripción 1ª; por la que fue formalizado el acuerdo de fusión de las entidades "MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CÁDIZ, ALMERÍA, MÁLAGA, y ANTEQUERA" -UNICAJA-; -titular del derecho de hipoteca de la inscripción 5ª-, y Caja Provincial de Ahorros de Jaén, mediante la creación de una nueva entidad con la denominación de "MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CÁDIZ, ALMERÍA, MÁLAGA, ANTEQUERA Y JAÉN" -UNICAJA-; y 2º.- La escritura de elevación a público de acuerdos sociales, modificación de estatutos, segregación y constitución de sociedad, otorgada el día uno de diciembre de dos mil once, ante el Notario de Málaga, Don Federico Pérez- Padilla García, bajo el número 7088 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al tomo 4952, libro 3859, hoja MA-111.580, folio 1, inscripción 1ª, por la que quedó ejecutada la segregación del negocio financiero de dicha entidad, mediante transmisión en bloque de todo su negocio financiero a la nueva entidad bancaria que se constituyó en dicha escritura bajo la denominación de "UNICAJA BANCO S.A.U.".-

2.- AFECTA por plazo de cinco años a contar desde el día veintiocho de agosto de dos mil diecisiete, al posible pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, pueden girarse por el IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS, según resulta de la nota de afección fiscal puesta al margen de su inscripción 4ª.-

C U A R T O: Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del libro

Código:	OSEQRWYFNLWCXC3TYJJDGZ77Z9JY42	Fecha	29/11/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	18/20

Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente certificación:

NO hay documentos pendientes de despacho

Q U I N T O: Que a los efectos de los artículos 674, 689 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que:

1°).- Se hace constar a los efectos procedentes que el derecho de hipoteca que se pretende ejecutar, figura ya inscrita a favor de la entidad que insta el procedimiento, "UNICAJA BANCO S.A.U.", con C.I.F. A-93139053, como consta en el indicado mandamiento ordenando la expedición de la presente Certificación.

2°) Que las partes tasan en **SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TRECE EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS.** el precio de la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta.

3°) La parte deudora e hipotecante fija como **DOMICILIO** para la práctica de requerimientos y notificaciones **el de la finca hipotecada** -tal y como consta en la indicada inscripción 3ª-.-

4°).- Que dichos titulares registrales, no aparecen inscritos en el LIBRO DE INCAPACITADOS de este Registro.

5°).- Que NO se han practicado las comunicaciones previstas en los artículos 659 y 689.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al no existir acreedores posteriores a la hipoteca de la inscripción segunda, que es el gravamen que se ejecuta, y que se comprende en la presente certificación.-

Lo que antecede se encuentra conforme con el contenido de los libros del Registro y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente certificación, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, extiendo la presente certificación, que firmo y sello, en Vélez-Málaga, en la fecha indicada en el código de verificación de la firma electrónica

APLICACIÓN ARANCEL.- LEY DE TASAS.-
Honorarios incluido IVA, según minuta.

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:

I. 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.

-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

Código:	OSEQRWYFNLWCXC3TYJJDGZ77Z9JY42	Fecha	29/11/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	19/20

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.-

- 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.-

- 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.-

En cuanto resulte compatible con la normativa especifica 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

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por SANTIAGO ALIAGA MONTILLA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE VELEZ - MALAGA 2 a dia tres de Mayo del año dos mil veintiuno.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificacion.

(*) C.S.V.: 22903312EAB1E2CA

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 · SANTIAGO ALIAGA MONTILLA · VÉLEZ-MÁLAGA ·

Copia auténtica verificable de documento CSV: OSEQRWYFNLWCXC3TYJJDGZ77Z9JY42

Código:	OSEQRWYFNLWCXC3TYJJDGZ77Z9JY42	Fecha	29/11/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	20/20