



ADMINISTRACION DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

REGISTRO de la PROPIEDAD de CAMBADOS
Entrada Nº: 10428/2024 Caducidad: 10/03/2025
Asiento Nº/Diario: 2579/2024

Fecha Presentación: 11/12/2024 12:00:00
Objeto: CERTIFICACION JUDICIAL
Presentante: GRUPO BC DE ASESORIA HIPOTECARI...
Modo pres.: Otros
Aportación Doc.:

XDO.1A.INST.E INSTRUCCIÓN N.3 DE
EMILIA PARDO BAZAN (3ª PLANTA)
Teléfono: 886206061-2-3-4, Fax: 886206065
Correo electrónico: mixto3.cambados@xustiza.gal

Equipo/usuario: IF
Modelo: H302B0 MANDAMTO.RGTRO CERTIFIC DOMINIO Y CARGAS.ART.688.1

N.I.G.: 36006 41 1 2023 0000765
EJH EJECUCION HIPOTECARIA 0000044 /2023

Procedimiento origen: /
Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE ABANCA CORPORACION BANCARIA SA
Procurador/a Sr/a. JESUS MARTINEZ MELON
Abogado/a Sr/a. DANIEL ARIAS TEXEIRA

DEMANDADOS MARIA ISABEL OUBIÑA SUAREZ, RAMON ROMA OUBIÑA , RAMONA POUSO GONZALEZ , RAMON ROMA POUSO
Procurador/a Sr/a. JOSE LUIS GOMEZ FEIJOO, JOSE LUIS GOMEZ FEIJOO , JOSE LUIS GOMEZ FEIJOO , JOSE LUIS GOMEZ FEIJOO
Abogado/a Sr/a. JOSE ANGEL CASADO IRUELA, JOSE ANGEL CASADO IRUELA , JOSE ANGEL CASADO IRUELA , JOSE ANGEL CASADO IRUELA

M A N D A M I E N T O

D^a ANDREA GONZALEZ ABRALDES, LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL XDO.1A.INST.E INSTRUCCIÓN N.3 DE CAMBADOS

AL SR. REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CAMBADOS.

ATENTAMENTE SALUDO Y PARTICIPO:

Que en este órgano judicial se siguen autos de EJECUCION HIPOTECARIA, con el número 44/2023, a instancia de ABANCA CORPORACION BANCARIA SA, contra MARIA ISABEL OUBIÑA SUAREZ, RAMON ROMA OUBIÑA, RAMONA POUSO GONZALEZ y RAMON ROMA POUSO, en reclamación de 80.055,60 euros, cantidad garantizada con el/los bien/es que se dirá/n teniéndolo acordado en Auto y Decreto del día de la fecha, ejecutables, en virtud de lo establecido en el artículo 688 en relación con el apartado 1 del artículo 656, ambos de la L.E.C., dirijo el presente, por duplicado, a ese Registro de su cargo a fin de que a la mayor brevedad posible remita a este órgano judicial **Certificación** en la que consten los extremos previstos en el antedicho apartado 1 del artículo 656 de la L.E.C., así como inserción literal de la inscripción de la hipoteca que se haya de ejecutar y en la que se exprese, además, que la hipoteca a favor del ejecutante en estos autos se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en ese Registro. En todo caso, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 656.

Exp: 241233297 Firma: 03-12-2024
Registro: CAMBADOS
Proyecto: Abanca / Adjudicados (CHG)
Entidad: PART_CHG Protocolo:
Ag.: 0000 Ref.Cliente: 590-5067-275-9 (ID 11477)
Nº Propuesta: 590-5067-275-9 Ref.Cliente2:
(ID 11477)
Teléfono: 986443810 E-mail: vigo@grupobc.com

CHG

CVE: Y8qOyKmlA1
Verificación: <https://sede.xustiza.gal/cve>



Al mismo tiempo, hágase constar en ese Registro, por nota marginal en la inscripción de hipoteca, que se ha expedido la certificación de dominio y cargas, expresando su fecha y la existencia del presente procedimiento, debiendo igualmente proceder, en su caso, a las notificaciones previstas en el artículo 659 y siguientes de la L.E.C.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 656.2 de la L.E.C., el registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al Letrado de la Administración de Justicia y al Portal de Subastas el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del artículo 667.

En tanto no se cancele por mandamiento del Letrado de la Administración de Justicia dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas a la propia ejecución.

El bien objeto de la certificación reclamado es:

FINCA NÚMERO 9988 INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CAMBADOS AL TOMO 873, LIBRO 89, FOLIO 66.

Una vez expedida la certificación requerida, remítase la misma a este órgano judicial por el conducto del recibo del presente mandamiento o, en su caso, nota comprensiva de las causas que impidiesen su cumplimiento.

Dado en CAMBADOS a tres de diciembre de dos mil veinticuatro.

LA LETRADO DE LA 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 tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

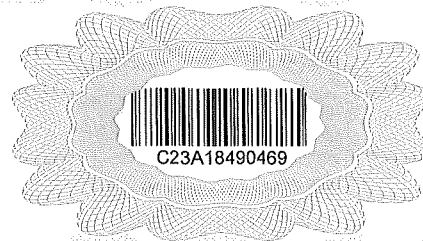
Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Asinado por: JUIES-L000004481C
Data e hora: 03/12/2024 13:11:16





CERTIFICACIÓN



ROSA JUANA LOPEZ-GIL OTERO, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CAMBADOS, PROVINCIA DE PONTEVEDRA.-

C E R T I F I C O: Que para cumplir el mandamiento que precede, que se presentó 12:00:00 11/12/2024, bajo el asiento número 2579 del Diario 2024, por el que se ordena se expida certificación comprensiva de los extremos a que se refieren los artículos 131 de la Ley Hipotecaria y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de la finca que en el mismo se dice, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo de este Registro a mi cargo de los cuales resulta:

PRIMERO.- Tomo: 873 Libro: 89 Folio: 66 Inscripción: 1, última de dominio vigente sobre la **finca número 9988 de Cambados, CRU: 36013000066582**, reseñada en el precedenté mandamiento, cuya descripción tomada de su inscripción 1ª, es como sigue:

URBANA.- Denominada "Rio da Ucha", sita en el lugar de Camino de la Veiga, parroquia de Corbillón, municipio de Cambados, a labradio, de la superficie de cuatro áreas, diecinueve centiáreas y veinte decímetros cuadrados. sobre parte de la cual se construyó una CASA-VIVIENDA unifamiliar de planta baja y piso alto rematada en desván bajo cubierta, con una superficie en planta baja de ciento ocho metros cuadrados y en planta alta de ciento trece metros cuadrados, construidos, por el voladizo, y distribuida adecuadamente al uso que se le destina. **LINDA:** Norte, herederos de Vicente Pousó Castro; Sur, camino y en parte Benito Chantada; Este, Emilio Chantada y Francisco Martínez, madarrón en plano más alto; y Oeste, Benito y Encarnación Chantada.
Referencia Catastral 5792627NH1059S0001LQ

SEGUNDO.- Dicha finca aparece inscrita a favor de Los cónyuges, don **RAMON ROMA OUBIÑA** con N.I.F. 76.842.192-C y doña **RAMONA POUSO GONZALEZ** con N.I.F. 35404576D, titulares de la totalidad del pleno dominio de esta finca con carácter ganancial, por título de compraventa en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Don Carlos Navarro Verdu de Cambados, el día 17 de diciembre de 1977. Según consta en la inscripción 1ª al tomo 873, libro 89, folio 66, de fecha uno de diciembre del año mil novecientos noventa y tres.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Cambados, ante el Notario Don José Angel Dopico Alvarez, el día 18 de noviembre de 1993, según la Inscripción 2ª, de fecha 1 de diciembre de 1993, al Folio 66, del Libro 89, Tomo 873 del Archivo.

TERCERO.- Que la expresada finca se encuentra Gravada con las CARGAS que a continuación se indican:

- **HIPOTECA VIGENTE Y SIN CANCELAR.** Hipoteca a favor del NCG BANCO SA, por un principal de ciento veintiocho mil trescientos cincuenta y tres euros con dos centimos, por un plazo que finaliza el 01/05/2028, según escritura autorizada el 18/04/2013 por el Notario de VILAGARCIA DE AROUSA D/Dª MARINA GONZALEZ MARTINEZ. Inscrito con fecha 14/05/2013, bajo la inscripción número 6ª.

Responsabilidad hipotecaria: respondiendo la finca de este número de: a) CIENTO VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON CERO DOS CÉNTIMOS DE EURO, en garantía de la devolución del capital prestado. b) Un importe equivalente a un



C.S.V. : 236013121397C788

doce por ciento del principal en garantía de los intereses ordinarios al tipo máximo del ocho por ciento nominal anual -equivalente a dieciocho meses de intereses ordinarios al tipo máximo hipotecario pactado-. c) Un importe equivalente a un veinticinco por ciento del principal en garantía de los intereses de demora en las condiciones pactadas. d) Un importe equivalente a un quince por ciento del principal que se fija para costas y gastos. Dentro de este límite se entenderán comprendidos, además de los gastos judiciales, los extrajudiciales que, anticipados por la ENTIDAD por cuenta del Prestatario o Hipotecante, vengan exigidos por la conservación y efectividad de la garantía, como los anticipos o pagos a cuenta por primas del seguro de la finca hipotecada, por aquellos tributos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca o por gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal de análoga trascendencia en relación con la hipoteca.

MODIFICADAS LAS CONDICIONES DE LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA INSCRIPCIÓN 8ª.

INSERCIÓN LITERAL DE LA INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA:

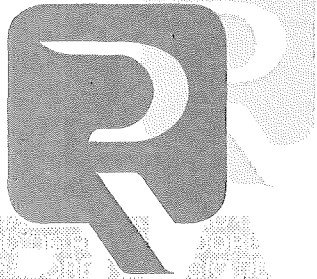
INSCRIPCIÓN 6ª

HIPOTECA

URBANA: CASA VIVIENDA UNIFAMILIAR, descrita en las inscripciones 1ª y 2ª. Gravada con la hipoteca objeto de la inscripción 5ª. Los cónyuges Don Ramón Roma Oubiña y Doña Ramona Pouso González, mayores de edad, casados en régimen de gananciales, vecinos de Cambados, con domicilio en Corbillón, Camiño da Veiga, número 1, con D.N.I. números 76.842.192-C y 35.404.576-D, respectivamente, son dueños de la finca de este número por compraventa según consta en la inscripción 1ª, y sobre la misma, al tiempo que los prestatarios hacen lo propio con otra finca de su propiedad que no pertenece a la demarcación de este Registro, constituyen hipoteca voluntaria a favor de NCG BANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL, previa segregación de la Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra, con domicilio social en A Coruña, Rúa Nueva, 30 32, constituida en virtud de escritura autorizada por el Notario de Santiago de Compostela, Don José Manuel Amigo Vázquez, el día catorce de Septiembre de dos mil once, inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, con C.I.F. A_70.302.039, quien acepta representada por Don Oscar Rodríguez Manso, mayor de edad, vecino de Vilagarcía de Arousa, con domicilio en rúa Covadonga, número 1-3, con D.N.I. número 35.570.212-E, facultado en virtud de poder que le tienen conferido ante el Notario de Vigo Don José Piñeiro Prieto, el día veintidós de septiembre de dos mil diez, número 1309 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra, en garantía de la devolución de un préstamo que ha sido concedido a los cónyuges Don Ramón Roma Pouso y Doña María Isabel Oubiña Suárez, mayores de edad, casados en régimen de gananciales, vecinos de Vilagarcía de Arousa, con domicilio en rúa Dr. Nicolás Viqueira Conde, número 5, 1ºF, con D.N.I. números 35.453.425-Y y 35.455.994-E, respectivamente, con arreglo a las siguientes ESTIPULACIONES: PRIMERA. CAPITAL DEL PRÉSTAMO: La ENTIDAD ha concedido a DON RAMÓN ROMA POUSO y DOÑA MARÍA ISABEL OUBIÑA SUÁREZ, en adelante El Prestatario, solidariamente, en el caso de que sean varios prestatarios, un préstamo por importe de CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL EUROS, ingresados, siguiendo sus instrucciones, en la cuenta que consta en la escritura, que El Prestatario mantiene abierta en la ENTIDAD, Sucursal CAMBADOS, considerándose dispuesto desde esta fecha y constituyendo esta escritura comunicación de abono suficiente a todos los efectos. SEGUNDA. AMORTIZACIÓN: 1. El Prestatario se obliga a devolver el capital en el plazo de ciento ochenta meses, computado a partir de uno de mayo de dos mil trece, mediante una primera entrega el uno de junio de dos mil trece, de seiscientos sesenta y cuatro Euros con sesenta y ocho céntimos de Euro y ciento setenta y nueve entregas consecutivas mensuales, cada una de las cuales se obtendrá multiplicando el importe de la que la haya precedido por 1,0039583, debiendo ser efectuada la última el uno de mayo de dos mil veintiocho. Las diferencias por redondeo se compensarán en la última entrega. El pago se efectuará, sin requerimiento previo, el primer día del mes siguiente al período que corresponda la amortización. La que en su caso pueda corresponder a Enero se pagará el 31 de ese mes, y la que pueda corresponder a Febrero se pagará el dos de Marzo. Las variaciones del tipo de interés no determinarán la modificación del importe de las cuotas de amortización. 2. Amortización/Cancelación anticipada: El



C.S.V. : 236013121397C788



CERTIFICACIÓN



C23A18490468

préstamo podrá ser objeto de amortización parcial o total anticipada, en cualquier momento, cuando así convenga al Prestatario, siempre que se encuentre a corriente en el pago de todas las obligaciones derivadas del presente contrato, debiendo de avisar con una antelación mínima de cinco días. En el caso de amortizaciones parciales, la cuantía de las mismas no podrá ser inferior a seiscientos euros y dará lugar a la reducción del plazo pactado o a un reajuste del importe de las cuotas, a fin de adaptarlas al saldo pendiente y al período que falte para el transcurso del plazo, a elección del Prestatario. De no manifestar El Prestatario su opción de forma expresa, la aplicación se hará en la forma indicada en primer lugar, es decir, se reducirá el plazo pactado. En caso de amortización anticipada parcial, El Prestatario deberá satisfacer a la ENTIDAD un uno por ciento, en concepto de compensación por desistimiento, sobre el capital amortizado anticipadamente, a percibir en el momento de la amortización. En caso de amortización total el porcentaje a percibir por la ENTIDAD será un uno por ciento. En el supuesto de subrogación por otra entidad financiera de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/94 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, El Prestatario deberá satisfacer a la ENTIDAD el porcentaje del cero con cincuenta centésimas por ciento sobre el capital amortizado anticipadamente. No obstante, tanto en las cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales que se produzcan, siempre que concurren alguna de las circunstancias previstas en el artículo 7 del Capítulo IV de la Ley 41/2007, de siete de diciembre es decir, cuando El Prestatario sea una persona física y la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuando El Prestatario sea una persona jurídica que tribute por el régimen fiscal de empresa de reducida dimensión en el Impuesto sobre Sociedades, la ENTIDAD percibirá de la parte prestataria las siguientes compensaciones: 1. Compensación por desistimiento: A) Compensación por desistimiento parcial: el cero con cincuenta por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de la vida del préstamo, o el cero con veinticinco por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado en el apartado anterior. B) Compensación por desistimiento total no subrogatorio: el cero con cincuenta por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de la vida del préstamo, o el cero con veinticinco por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado en el apartado anterior. C) Compensación por desistimiento total subrogatorio: el cero con cincuenta centésimas por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de la vida del préstamo, el cero con veinticinco centésimas por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado en el apartado anterior. 2. Compensación por riesgo de tipo de interés: Tanto en los préstamos a tipo fijo, como los referenciados a tipo variable, cuando las cancelaciones se produzcan dentro de un período de revisión de tipos de interés cuya duración pactada sea superior a doce meses, la ENTIDAD percibirá del Prestatario, en caso de que se genere una pérdida de capital a su favor, la cantidad que resulte de aplicar el porcentaje del uno por ciento sobre el capital pendiente que se amortiza anticipadamente. TERCERA. INTERESES ORDINARIOS: 1. El capital no devuelto devengará intereses al tipo nominal anual inicial del cuatro con setenta y cinco por ciento, que será de aplicación, desde la fecha de su disposición hasta el treinta de abril de dos mil catorce, inclusive. A partir de esa fecha el plazo total del préstamo se dividirá en períodos de interés

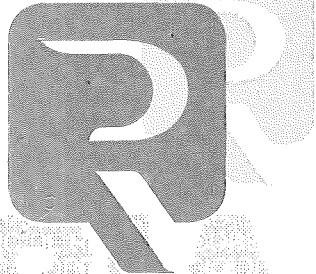


C.S.V. : 236013121397C788

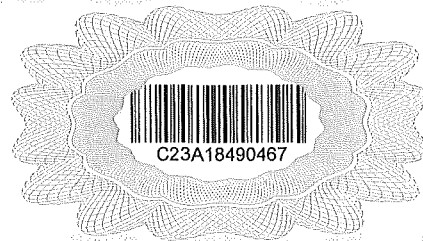
sucesivos, de duración anual, salvo el último, que finalizará el día del vencimiento del préstamo. Durante cada período de interés será de aplicación el tipo de interés nominal anual que resulte según las reglas previstas en la cláusula TERCERA BIS. 2. Los intereses se devengarán día por día, a partir del día de la fecha, inclusive. El día de la devolución del capital el reembolsado no devengará intereses. Los intereses se liquidarán agrupados, desde el día uno (1) del mes siguiente a la fecha de esta escritura, inclusive, por períodos mensuales. A tal efecto de cada mes, trimestre, semestre y año se computarán exclusivamente, para incluir en la liquidación, treinta, noventa, ciento ochenta y trescientos sesenta días, respectivamente, agrupando Febrero el último día de Enero y el primero de Marzo. Los intereses correspondientes a la porción del período corriente se liquidarán y pagarán el 1º de JUNIO de dos mil trece; los correspondientes al último período, el día uno de mayo de dos mil veintiocho. El pago se efectuará, sin requerimiento previo, el primer día del mes siguiente al que corresponde la liquidación. La que en su caso pueda corresponder a enero se pagará el treinta y uno de ese mes, y la que pueda corresponder a febrero se pagará el dos de marzo. 3. El cálculo de los intereses correspondientes a cada período de liquidación se efectuará multiplicando el capital no vencido pendiente de amortizar por el tipo porcentual nominal de interés correspondiente al período y dividiendo el producto por cien. El tipo porcentual nominal de interés para cada período de liquidación se determinará dividiendo el tipo de interés nominal anual por el número de períodos comprendidos en un año. TERCERA BIS. TIPO DE INTERÉS VARIABLE: 1. El tipo de interés nominal anual vigente en cada período se determinará sumando un "margen" al "tipo de referencia" que corresponda al período. El margen será de tres con cincuenta puntos porcentuales y permanecerá invariable durante toda la vida del préstamo. 2. Tipo de referencia: Será "tipo de referencia" para cada período anual, el EURIBOR, entendiendo portal la última "referencia interbancaria a un año" que figure publicada, antes del día uno del último mes del período anterior, en el Boletín Oficial del Estado por el Banco de España -media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación EURIBOR-. 3. Tipo de referencia sustitutivo: Cuando resulte imposible, por razones ajenas a las partes, la determinación del "tipo de referencia", se tomará, mientras subsista la imposibilidad, como "tipo de referencia" para cada período el último "tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre del conjunto de entidades de crédito" que figure publicado, antes del día uno último mes del período anterior, en el Boletín Oficial del Estado por el Banco de España -media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario en el mes al que se refiere el índice-. Mientras se tome este "tipo de referencia" sustitutivo, para determinar el tipo de interés nominal anual se sumará un "margen" de tres con cincuenta puntos porcentuales. 4. El "tipo de referencia", principal o sustitutivo, no será objeto de ningún ajuste o conversión para su utilización en el cálculo del tipo de interés nominal. 5. El tipo de interés será objeto de revisión anual, siempre que haya variación del "tipo de referencia" y con independencia de cuál sea ésta. 6. La publicación mensual por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado del "tipo de referencia", dispensará a la ENTIDAD de la comunicación individual al cliente. Si aquellas publicaciones dejasen de efectuarse, la ENTIDAD lo comunicará mediante su publicación en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia en donde se haya formalizado el presente préstamo en el curso de la primera quincena del último mes del período anterior. De no haber sido hecha la publicación dentro de esa quincena, se publicará en el mismo medio de difusión dentro de la primera quincena del mes siguiente y así sucesivamente. La ENTIDAD podrá sustituir esta publicación por la comunicación en el domicilio previsto en la presente escritura o por cualquier otro procedimiento de comunicación que en los respectivos momentos permita el Ordenamiento jurídico. El Prestatario, de no convenirle el nuevo tipo de interés



C.S.V. : 236013121397C788



CERTIFICACIÓN



nominal anual, deberá comunicar fehaciente mente a la ENTIDAD la resolución del contrato en el curso de la quincena siguiente a la quincena del mes en que haya sido hecha la publicación o comunicación, según se trate, entendiéndose en otro caso que acepta el tipo propuesto y renuncia al plazo de espera, aplicándose la modificación desde el primer día del nuevo período. En el supuesto de no aceptación, El Prestatario dispondrá del plazo de un mes para reintegrar el capital, liquidándose el tiempo transcurrido al último tipo vigente. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, la ENTIDAD facilitará a la clientela afectada información sobre las modificaciones en la primera comunicación que, en el marco de la relación contractual, se le dirija. No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, la comunicación e información de la ENTIDAD se tendrán por recibidas a todos los efectos, cualquiera que sea el medio empleado, si El Prestatario, dentro del primer mes de cada período, no hiciera protesta en solicitud de que la ENTIDAD supla, en su caso, la deficiencia. 7. Si no resultase posible la determinación del tipo de interés con sujeción a las reglas anteriores, cualquiera de las partes podrá optar, en cualquier momento de la vigencia del préstamo, por la resolución del contrato, rigiendo en el intervalo el último tipo aplicado. El Prestatario dispondrá, en este supuesto de resolución, del plazo de un mes para reembolsar el principal, o del plazo de tres meses, si la resolución procediese por determinación de la ENTIDAD. 8. A efectos hipotecarios el tipo de interés ordinario nominal anual tampoco podrá superar el máximo del ocho por ciento por ciento. CUARTA. COMISIONES: Esta operación devengará, a favor de la ENTIDAD, las siguientes comisiones: a) De apertura, cuyo importe asciende a mil setecientos cuarenta Euros. b) De estudio, cuyo importe asciende a cero euros. Estas dos comisiones se adeudan en la cuenta del Prestatario en esta misma fecha. c) En caso de subrogación por un tercero, de conformidad con el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, la ENTIDAD percibirá una comisión del uno por ciento, sobre el principal pendiente. d) Por modificación en las condiciones financieras del préstamo o prestación o modificación de garantías la ENTIDAD percibirá una comisión del uno por ciento sobre el principal pendiente de amortizar de la operación. En las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios, acogidas a la Ley 2/94, que tengan por objeto exclusivamente la ampliación del plazo, la ENTIDAD percibirá una comisión del cero con diez centésimas por ciento sobre la cifra de capital pendiente de amortizar. e) Cada posición deudora que se genere, devengará a favor de la ENTIDAD una comisión de treinta euros, que se percibirá una única vez por posición deudora, con independencia del número de reclamaciones que se efectúen sobre la misma, además de cualquier otro gasto que pudiera originarse, conforme a lo pactado. En el supuesto de cancelación parcial o total anticipada, subrogatoria o no subrogataria, se aplicará el régimen previsto en el apartado 2 de la cláusula SEGUNDA. CUARTA BIS. TABLA DE PAGOS Y TIPO DE INTERÉS ANUAL EQUIVALENTE: 1. Las cuotas que corresponderá satisfacer al Prestatario en cada fecha, en concepto de amortización, intereses ordinarios del primer período de interés y comisiones ordinarias, son las que figuran en la tabla de pagos aneja a este contrato, que las partes incorporan para unir a su matriz e insertar en sus traslados. 2. A efectos meramente informativos se hace constar que la suma de intereses, comisiones y demás gastos que El Prestatario está obligado a pagar a la ENTIDAD como contraprestación por el préstamo recibido y los servicios inherentes al mismo equivale inicialmente, con referencia a los términos del contrato y a las normas e hipótesis consideradas para su cálculo, a la tasa efectiva anual pospagable del cuatro con treinta y ocho por ciento, equivalencia obtenida por aplicación de la fórmula recogida en el anexo V, de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de



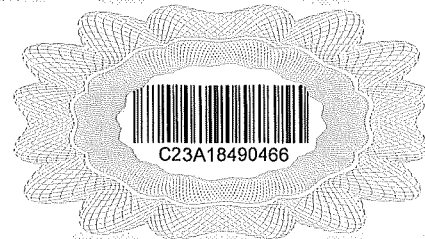
C.S.V. : 236013121397C788

servicios bancarios -B.O.E. número 261, de 29 de octubre, págs. 113282 y siguiente-. La alteración que se produzca en los supuestos de cálculo se reflejará en la TAE que resulte en las liquidaciones. La TAE se realiza partiendo del supuesto de que el contrato de préstamo estará vigente durante el período de tiempo acordado y que la Entidad y el Prestatario cumplirán sus obligaciones en las condiciones y en los plazos acordados en esta escritura y que el tipo de interés y los gastos incluidos, aún cuando puedan ser modificados, se mantendrán al nivel fijado en el momento de la firma. La Tasa Anual Equivalente no incluye las comisiones y gastos que el cliente pueda evitar en uso de sus facultades contractuales, los gastos a abonar a terceros e impuestos y, en su caso, los gastos por seguros o garantías. QUINTA. GASTOS A CARGO DEL PRESTATARIO: 1. El Prestatario queda obligado a abonar: a) Los gastos preparatorios de la operación por servicios de terceros -tasación, comprobación de la situación registral del inmueble-. b) Los gastos notariales y registrales relativos a la constitución, modificación o cancelación del préstamo hipotecario, incluso los de expedición, liquidación fiscal y registro de una primera copia de los instrumentos notariales para la ENTIDAD y los previstos en la letra f) de la cláusula NOVENA. c) Los impuestos que origine la constitución, modificación o cancelación del préstamo hipotecario. d) Los gastos de tramitación de esta escritura ante el Registro de la Propiedad y la oficina liquidadora de Impuestos. Así como los correspondientes a las escrituras previas que resulten necesarias para su inscripción. e) Los derivados de la conservación del inmueble hipotecado, así como los seguros de daños a que se refiere la letra e) de la cláusula NOVENA. f) Cualquier otro gasto que corresponda a la efectiva prestación de un servicio, relacionado con el préstamo, que no sea inherente a la actividad de la ENTIDAD dirigida a la concesión o administración del préstamo. De no acreditar el deudor el cumplimiento de las anteriores obligaciones, la ENTIDAD queda facultada para asegurar los riesgos previstos y abonar cualquiera de aquellos gastos, primas y tributos, quedando obligado El Prestatario a reintegrar de inmediato su importe, devengando, en otro caso, en favor de la ENTIDAD, el interés previsto en la cláusula SEXTA. Para acreditar que la ENTIDAD ha realizado tales pagos, bastará que obren en poder de la misma los recibos correspondientes. SEXTA. INTERESES DE DEMORA: Las obligaciones pecuniarias vencidas y no pagadas devengarán intereses sobre el importe vencido, sin necesidad de intimación y sin perjuicio de las acciones resolutorias que a la ENTIDAD correspondan, al tipo nominal anual vigente en cada período incrementado en SEIS puntos porcentuales. A tal efecto podrá la ENTIDAD capitalizar desde su vencimiento los intereses líquidos no satisfechos, cualquiera que sea su índole. La liquidación y pago de los intereses de demora se ajustarán a las reglas previstas en la cláusula TERCERA. Los correspondientes a la porción del período corriente en la fecha en que sea pagada la obligación que los genera se liquidarán conjuntamente con los ordinarios del período. A efectos hipotecarios el tipo de interés nominal anual de demora máximo se fija en quince por ciento. SEXTA BIS. RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LA ENTIDAD: 1. La ENTIDAD podrá dar por vencido el préstamo y exigir la inmediata devolución del capital y el pago de las demás cantidades que acredite a su favor, en los siguientes casos: a) Por falta de pago de cualquiera de los plazos de amortización de capital e intereses del préstamo en las fechas estipuladas. Solicitan las partes de forma expresa, la inscripción de esta causa de vencimiento anticipado, en el Registro de la Propiedad. b) Cesación de actividad, negocio o explotación de cualquiera de los obligados. c) Cuando se compruebe ocultación, falseamiento o incorrección de los datos aportados por El Prestatario y/o fiadores a la ENTIDAD en sus declaraciones juradas de bienes, que hubiesen sido determinantes para la concesión del préstamo. d) Disminución de la solvencia patrimonial del Prestatario o fiadores, por existencia de embargos Pág. 27 por deudas pecuniarias o por cualquier otra causa, en un porcentaje superior al veinticinco por ciento, si la parte cuya solvencia se viese disminuida no procede de forma inmediata a constituir nuevas garantías que sean igualmente seguras, por valor equivalente al de la disminución patrimonial experimentada. e) Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones esenciales asumidas en el presente contrato. f) Cuando dentro del término de quince días no se haya acreditado haber contratado los seguros, en los términos previstos en la cláusula NOVENA, y que el asegurador de la finca hipotecada haya tomado razón de la



C.S.V. : 236013121397C788

CERTIFICACIÓN



existencia de la garantía hipotecaria. g) Por fallecimiento o extinción de la personalidad jurídica de cualquiera de los obligados o limitación jurídica de su capacidad de obrar. h) Si se modificase la composición societaria del Prestatario o fiadores, en caso de que sean personas jurídicas, respecto de la existente en el momento de la firma de esta escritura, sin autorización expresa de la ENTIDAD. i) Si por causa no imputable a la ENTIDAD o a sus empleados, fuese suspendida o denegada la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad. j) Si pesase sobre la finca hipotecada condición, carga o gravamen distintos de los expresados en esta escritura, que resultan de información registral obtenida por la ENTIDAD, previa a la formalización del préstamo. k) Por la suspensión, anulación o revocación, aunque no sean firmes, de los actos administrativos que hayan autorizado el uso del suelo o edificación en la finca hipotecada. l) Concurso de cualquier otra causa que, con arreglo a Derecho, determine la resolución o vencimiento anticipado. m) Si cualquiera de las fincas hipotecadas fuese arrendada, cuando lo sea con destino a vivienda del arrendatario, sin consentimiento expreso y por escrito de la ENTIDAD, siempre que dicho arrendamiento sea gravoso o dañoso. Se entenderá que el arrendamiento es gravoso o dañoso cuando se haya pactado el cobro de rentas anticipadas y/o cuando se arriende por renta anual que, capitalizada al tipo previsto en el artículo 219 del Reglamento Hipotecario en la actualidad el 6% , no cubra la responsabilidad total asegurada por la hipoteca. n) Si en el plazo de dos meses desde que fuera requerido por la ENTIDAD, El Prestatario no realiza la ampliación de las garantías hipotecarias en los términos previstos en la letra f) de la cláusula NOVENA, ni devuelve la parte del préstamo precisa para que el saldo deudor no supere el porcentaje utilizado en su concesión. SÉPTIMA. FORMA DE PAGO. COMPENSACIÓN: 1. La devolución del capital y el pago de intereses y sumas accesorias deberán efectuarse, en la Sucursal de la ENTIDAD EN CAMBADOS, 2, el mismo día señalado para su pago. A tal efecto El Prestatario mantendrá abierta, durante toda la vida del préstamo, una cuenta asociada al mismo con fondos suficientes, en las respectivas fechas de pago, para que aquélla pueda aplicarlos a satisfacer las obligaciones derivadas del préstamo. En defecto de comunicación específica del Prestatario el importe de las cuotas de capital e intereses se adeudará en la cuenta de abono del préstamo. 2. Queda facultada la ENTIDAD para compensar las cantidades que le adeude El Prestatario y, en su caso, los fiadores con los créditos que ostenten éstos frente a la misma, aunque provengan de un contrato de depósito y con independencia de la fecha de vencimiento, que a estos efectos se entenderá anticipado en beneficio de la ENTIDAD y aunque figuren abiertas con otras personas. En el supuesto de que la cuenta no tuviese saldo suficiente para cargar el importe completo de un recibo, queda facultada la ENTIDAD para efectuar el cargo en la cuenta por importe inferior al debido. Dicho cargo será aplicado, por orden de antigüedad de cada recibo, a los siguientes conceptos y por el mismo orden que a continuación se establece: 1º Intereses de demora 2º Intereses ordinarios 3º Capital 4º Comisiones y Gastos II. RESTANTES CLÁUSULAS. CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA. OCTAVA. HIPOTECA: 1. Constitución de Hipoteca: Sin perjuicio de la responsabilidad personal y, en su caso, solidaria e ilimitada del Prestatario y los fiadores, DON RAMÓN ROMA POUSO, DOÑA MARÍA ISABEL OUBIÑA SUÁREZ, DON RAMÓN ROMA OUBIÑA y DOÑA RAMONA POUSO GONZÁLEZ constituyen en este acto, con aceptación de la ENTIDAD, hipoteca sobre la finca descrita en la parte expositiva para asegurar: a) CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL EUROS, en garantía de la devolución del capital prestado. b) Un importe equivalente a un doce por ciento del principal en garantía de los intereses ordinarios al tipo máximo del ocho por ciento nominal anual - equivalente a dieciocho meses de intereses ordinarios al tipo máximo hipotecario

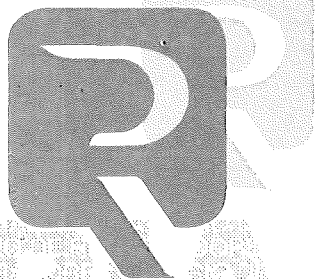


C.S.V. : 236013121397C788

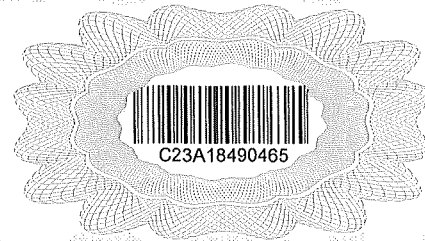
pactado-. c) Un importe equivalente a un veinticinco por ciento del principal en garantía de los intereses de demora en las condiciones pactadas. d) Un importe, equivalente a un quince por ciento del principal que se fija para costas y gastos, respondiendo la finca de este número de: a) CIENTO VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON CERO DOS CÉNTIMOS DE EURO, en garantía de la devolución del capital prestado. b) Un importe equivalente a un doce por ciento del principal en garantía de los intereses ordinarios al tipo máximo del ocho por ciento nominal anual -equivalente a dieciocho meses de intereses ordinarios al tipo máximo hipotecario pactado-. c) Un importe equivalente a un veinticinco por ciento del principal en garantía de los intereses de demora en las condiciones pactadas. d) Un importe equivalente a un quince por ciento del principal que se fija para costas y gastos. Dentro de este límite se entenderán comprendidos, además de los gastos judiciales, los extrajudiciales que, anticipados por la ENTIDAD por cuenta del Prestatario o Hipotecante, vengan exigidos por la conservación y efectividad de la garantía, como los anticipos o pagos a cuenta por primas del seguro de la finca hipotecada, por aquellos tributos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca o por gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal de análoga trascendencia en relación con la hipoteca. En aquellos supuestos en los que se hipotequen varias fincas, la distribución del préstamo hipotecario entre todas ellas será la que se indica en el documento que se entrega en este acto para su unión a esta matriz extendido en un folio de papel común. Cada una de las fincas relacionadas en el documento adjunto, asegurará hipotecariamente, además del capital consignado, los mismos porcentajes para intereses ordinarios, de demora, costas y gastos referenciados en esta cláusula OCTAVA. 2. Extensión de la Hipoteca: La hipoteca se extiende, a cuanto determinan y prevén los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y 215 de su Reglamento, incluso a las obras por hacer en el inmueble o nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere, sin perjuicio de lo dispuesto, en favor del tercer poseedor, por los artículos 112 y 113 de la Ley Hipotecaria y del derecho de la ENTIDAD a renunciar, total o parcialmente, a la extensión convencional al tiempo de solicitar la subasta de la finca hipotecada. Prestatario e Hipotecante acreditarán a la ENTIDAD, dentro del término de treinta días, que el Asegurador de la finca hipotecada ha tomado razón de la existencia de la garantía hipotecaria. La ENTIDAD queda facultada por El Hipotecante, tan ampliamente como resulte necesario, para obtener, en vía judicial o extrajudicial, el reconocimiento de la procedencia de las indemnizaciones concedidas o debidas por razón de la finca hipotecada y la fijación y cobro de su importe. NOVENA. OBLIGACIONES: El Prestatario y/o Hipotecante, queda obligada a: a) Invertir el importe total del préstamo a la finalidad para la que se concede. b) Conservar y reparar diligentemente la finca hipotecada, y si no lo hiciese podrá efectuarlo la ENTIDAD, por cuenta y cargo de la misma. c) Consentir todas las inspecciones que en el interior o exterior de la finca deseen verificar las personas designadas por la ENTIDAD, para cerciorarse de su estado de conservación. d) Satisfacer puntualmente las contribuciones, impuestos o arbitrios y tasas de todas clases que afecten a la finca hipotecada, debiendo justificarlo a la ENTIDAD con los oportunos recibos, que exhibirá al tiempo de pagar los intereses. Si no efectuase el pago, podrá hacerlo la ENTIDAD en nombre del Prestatario, por cuenta y riesgo de mismo. e) Tener asegurada(s), durante toda la vida del préstamo, la finca hipotecada contra todos los riesgos que pudieran afectar a la misma, con cláusula de beneficiario a favor de la ENTIDAD, reservándose a este respecto la ENTIDAD el derecho de aceptar a la Entidad Aseguradora, que podrá rechazar por causas justificadas, así como la póliza de seguro concertada. El capital asegurado será, como mínimo, el que corresponda al valor de tasación a efectos de seguro, y subsistirá hasta que el préstamo sea cancelado, no pudiéndose reducir el capital asegurado ni modificar la póliza sin previa autorización expresa de la ENTIDAD. Asimismo, quedan obligados a constituir, en su caso, las garantías por daños materiales que se puedan ocasionar por vicios y defectos de la construcción previstos en la Ley de Ordenación de la Edificación y normas concordantes. A tales fines, habrán de satisfacer puntualmente las primas de seguro, debiendo justificarlo ante la ENTIDAD con los oportunos recibos. Si no efectuare los pagos, podrá hacerlo la ENTIDAD a nombre y por cuenta de aquéllos, quedando obligados a reintegrar de



C.S.V. : 236013121397C788



CERTIFICACIÓN



inmediato su importe. Queda autorizada la ENTIDAD para contratar el seguro y abonar las primas correspondientes, a nombre y por cuenta de la parte hipotecante, cuando sin haber cancelado el préstamo, por cualquier causa se extinga la póliza en vigor, sin haber sido sustituida por otra o cuando no se hubiese llegado a formalizar la póliza, quedando expresamente apoderada la ENTIDAD para suscribir los documentos correspondientes. La ENTIDAD queda autorizada de forma expresa e irrevocable para reintegrarse directamente de las cantidades que se le adeuden por razón del pago de dichas primas, cargando su importe en cualquiera de las cuentas o depósitos que El Prestatario y/o Hipotecante pudiera tener a su favor en la ENTIDAD, ya sea individual o indistintamente con otras personas, procediendo incluso a efectuar el cargo en descubierto. En los supuestos previstos en los párrafos anteriores, las cantidades satisfechas por la ENTIDAD, que no le sean reintegradas, devengarán el interés fijado para las cantidades impagadas en la cláusula SEXTA. Para acreditar que la ENTIDAD ha realizado tales pagos, bastará que obren en poder de la misma los recibos correspondientes. En caso de siniestro ocurrido al bien hipotecado, la parte hipotecante cede a la ENTIDAD los derechos que como beneficiaria de la póliza del seguro pudieran corresponderle hasta el total de lo que adeude por todos los conceptos, quedando expresamente autorizada la ENTIDAD para hacer efectivo este derecho directamente de la Entidad Aseguradora. La parte hipotecante hará constar esta cesión de derechos mediante cláusula especial en la póliza de seguro. f) A ampliar la garantía hipotecaria a otros bienes, en el supuesto de que el valor del bien hipotecado desmereciese en más de un veinte por ciento de la tasación que se hace constar en la cláusula DUODÉCIMA y que ha sido efectuada por sociedad tasa dora homologada, y con ello se superasen, en función del capital pendiente de amortizar, los límites a que se refiere el artículo 5.1, del R.D. 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de Regulación del Mercado Hipotecario, salvo que, dentro del mismo plazo, opte por la devolución de la totalidad del préstamo o de la parte de éste que exceda del importe resultante de aplicar a la tasación actual el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo. En el caso de que el deudor sea una persona física el desmerecimiento a que se refiere el párrafo anterior deberá haberse mantenido durante el plazo de un año, a contar desde el momento en que la ENTIDAD acreedora haya hecho constar en el Registro Contable a que se refiere el artículo 21 del citado Real Decreto 716/2009 dicho desmerecimiento. DÉCIMA. SUBROGACIÓN POR UN TERCERO: En el supuesto de transmisión de la finca hipotecada, con subrogación expresa y formal del adquirente en las responsabilidades derivadas de la hipoteca y en las obligaciones personales con ella garantizadas, siempre que la subrogación sea consentida por la ENTIDAD, prestando su conformidad de forma expresa o tácita, se pacta expresamente que: La subrogación será efectiva frente a la ENTIDAD, a partir de la fecha de la escritura pública de compraventa con subrogación y se cumplan previamente todos y cada uno de los siguientes requisitos: a) Que El Prestatario se encuentre al corriente en el pago y cumplimiento de todas sus obligaciones derivadas del presente contrato. b) Que sea comunicada expresamente a la ENTIDAD, acompañando copia autorizada de la escritura pública, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, que quedará en poder de la ENTIDAD. c) Que la subrogación se efectúe de conformidad con lo establecido en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, subrogándose el adquirente, no sólo en la hipoteca, sino también en todos los derechos y obligaciones personales derivadas del préstamo concedido. d) Que el adquirente subrogado faculte expresamente a la ENTIDAD para cargar en su cuenta los intereses, amortizaciones y demás conceptos que origine el préstamo hipotecario. Cumplidos todos y cada uno de los requisitos



C. S. V. : 236013121397C788

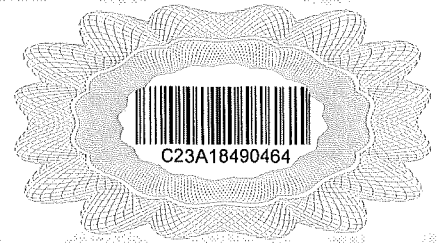
indicados, el adquirente subrogado, en caso de que la ENTIDAD hubiese consentido la subrogación, hará efectivos todos los pagos que correspondan por todos los conceptos, a partir del día en que se hubiese formalizado la escritura pública de compraventa con subrogación. La ENTIDAD, en su caso, podrá expedir comunicación por escrito al solicitante, como justificante de la aceptación o denegación de la subrogación. UNDÉCIMA. CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO: La ENTIDAD podrá ceder el crédito hipotecario, en todo o parte. DUODÉCIMA. EJERCICIO DE ACCIONES. PACTO DE VENTA EXTRAJUDICIAL: 1. La ENTIDAD podrá ejercitar, a su elección, para la reclamación de la deuda, la acción ejecutiva ordinaria o la especial sobre bienes hipotecados, sin perjuicio de cualquier otra a la que pueda tener legalmente derecho. A tales efectos: a) Las partes tasan la finca de este número como precio para que sirva como tipo de subasta en ciento ochenta y un mil trescientos cincuenta y tres Euros con treinta y un céntimos de Euro. b) El Prestatario y, en su caso El Hipotecante, y los fiadores, señalan como domicilio para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones, los que constan en la comparecencia, debiendo de ser comunicado fehacientemente a la ENTIDAD cualquier cambio que se produzca, en los términos previstos en el artículo 683 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil. En todo caso, el domicilio deberá estar situado en España y no se tendrá en consideración ningún cambio que pretenda trasladarlo a otro país. Solicitan las partes de forma expresa, la inscripción en el Registro de la Propiedad, de los apartados a) y b) de la presente cláusula. c) Sin perjuicio de la naturaleza real del préstamo y la consecuente liquidez de la cantidad prestada, desde su formalización, las partes acuerdan que la cantidad líquida y exigible, en caso de ejecución judicial, será la resultante de la liquidación efectuada por la ENTIDAD en la forma convenida por las partes en esta escritura, lo que podrá acreditar mediante certificación expedida por la misma e intervenida por notario, en la que se haga constar tal extremo. En ningún caso podrá entenderse que la emisión de esta certificación afecta a la expresada naturaleza del préstamo y a la preferencia que de ella se deriva. 2. La ENTIDAD podrá pedir, en el momento procesalmente oportuno, que se le confiera la administración o posesión interina de la finca hipotecada. Conviene las partes que la ENTIDAD percibirá, en dicho caso, las rentas vencidas y no satisfechas y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito. 3. Venta extrajudicial: Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados 1 y 2 de la presente cláusula, las partes pactan expresamente que la ENTIDAD podrá asimismo solicitar la venta extrajudicial de la finca hipotecada en el caso de que se produzca cualquiera de las circunstancias previstas en la cláusula SEXTA BIS. La venta extrajudicial se realizará por medio de notario, con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. A los efectos de fijar el tipo de subasta de la finca hipotecada y el domicilio para notificaciones y requerimientos las partes se remiten expresamente a lo pactado en las letras a) y b) de apartado 1 de esta cláusula. Se designa a la ENTIDAD como persona con facultades de representación suficientes para que en su día otorgue la escritura de venta de la finca en representación del propietario. Todos los gastos de cualquier clase o naturaleza que se originen por dicha venta, serán de cuenta y cargo del Prestatario, incluidos en tal concepto honorarios y derechos de Notarios, Letrados y Procuradores intervinientes. En su virtud, inscribo a favor de NCG BANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, su derecho de hipoteca, en los términos relacionados. Resulta de la escritura otorgada el dieciocho de abril de dos mil trece, ante el Notario de VILAGARCIA DE AROUSA, don Marina González Martínez, número 406 de su protocolo, cuya primera copia se presentó a las nueve horas del pasado día diecinueve de abril de dos mil trece, según el asiento 486 del Diario 101. Pagado el Impuesto y archivada la carta de pago. Cambados, a catorce de mayo de dos mil trece.

- MODIFICADA la hipoteca objeto de la inscripción 6ª, hoy a favor de ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANONIMA, NOVACIÓN/MORATORIA RDL 8/20, pasando a ser el nuevo vencimiento del plazo de la hipoteca, el día 30/04/2029, según escritura otorgada el 27/10/2021, ante el Notario de Oleiros, don Andréa-Antonio



C.S.V. : 236013121397C788

CERTIFICACIÓN



Sexto Presas, número 3947 de su protocolo. Inscrito con fecha 13/12/2021, inscripción 8ª de la finca 9.988, folio 51 del libro 184, Tomo 1466.

Expedida **Certificación de cargas con el CARACTER DE CONTINUADA para el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION N° 3 DE CAMBADOS**, con fecha [FECHA FIRMA ASIENTO: XXXXXXXXXXXXXXX], según autos de ejecución hipotecaria seguidos con el número EJH 44/2023.

INSERCIÓN LITERAL DE LA INSCRIPCIÓN DE NOVACIÓN DE HIPOTECA:
INSCRIPCIÓN 8ª

NOVACIÓN DE HIPOTECA

URBANA: Casa-vivienda unifamiliar, descrita en las inscripciones 1ª y 2ª. Gravada con la hipoteca de la inscripción 6ª, objeto de modificación por la presente. Los cónyuges Ramón Roma Oubiña y Ramona Pouso González, con DD.NN.I. números 76.842.192-C y 35.404.576-D, respectivamente, son dueños de esta finca con carácter ganancial por compra, según la inscripción 1ª, y a medio de la escritura que se despacha, la entidad "ABANCA Corporación Bancaria, S.A.", con domicilio en Betanzos, A Coruña, Calle Cantón Claudino Pita número 2, C.I.F. A70302039, inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, tomo 3.426, folio 1, hoja C-47.803, inscripción 1ª, constituida por Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra, con la denominación de NCG Banco, S.A., y resultante de la escisión por segregación de la totalidad de los activos, pasivos, derechos, obligaciones y expectativas que integraban el patrimonio de dicha entidad afecto a su actividad financiera. La referida constitución y escisión por segregación se formalizó mediante escritura autorizada por el Notario de Santiago de Compostela, Don José Manuel Amigo Vázquez, el 14 de septiembre de 2011, número 1.600 de Protocolo; En ese momento NCG Banco, S.A., pasó a ser el sucesor universal, de dicha Caja de Ahorros en cuanto afectaba a su actividad financiera. Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra, con el NIF G-70270293, e inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, al tomo 3.402, folio 1, hoja C46.900, inscripción 1ª, es a su vez, entidad resultante de la fusión de Caja de Ahorros de Galicia y Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra, formalizada mediante escritura autorizada por el Notario de Santiago de Compostela, Don José Manuel Amigo Vázquez, el 29 de noviembre de 2010, bajo el número 2.180 de Protocolo y, asimismo, sucesora universal, de las dos entidades participantes en la misma. "ABANCA Corporación Bancaria, S.A.", es la actual denominación social adoptada por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de dicha Entidad, celebrada el día 1 de diciembre de 2014, elevado a público en esa misma fecha ante el Notario de A Coruña, Francisco Manuel Ordóñez Armán, bajo el n° 2.881 de protocolo, debidamente inscrita en la hoja C-47.803, causando la inscripción 133ª, y de la que ha tenido a la vista testimonio electrónico parcial el Notario autorizante, representada por JUAN-CARLOS FIGUEROA VILLAVERDE, mayor de edad, soltero, con domicilio en A Coruña, calle Payo Gómez, número 10-1º, y con D.N.I. número 36.110.364-L, facultado: a.- En virtud de escritura de poder que la entidad "ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, S.A." concedió a la sociedad "CENTRO HIPOTECARIO DE GESTIÓN, S.L.", autorizada por el Notario de A Coruña, Francisco Manuel Ordóñez Arman, el 13 de enero de 2.021, número 75 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, tomo 3701, folio 45, hoja C47803, inscripción 422ª; con domicilio en Vigo, Calle Colón, 28, 5º-B, CIF B-36842466, constituida en virtud de escritura otorgada en Vigo, el 30 de julio de 1998, ante el Notario José-María Rueda Pérez, número 2224 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra el 28 de agosto de 1998, al tomo 2190, libro 2190, folio 155, hoja número 22101, inscripción 1ª. b.- En virtud de escritura de poder que a su vez confirió la sociedad "CENTRO HIPOTECARIO DE GESTIÓN, S.L." a JUAN-CARLOS FIGUEROA VILLAVERDE, autorizada por el Notario de Vigo -Pontevedra-, Don Fernando

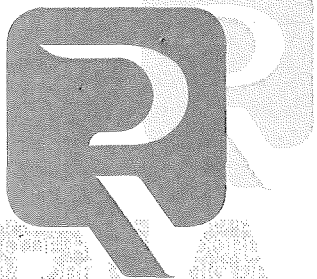


C.S.V. : 236013121397C788

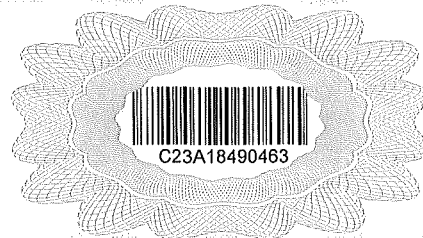
Olmedo Castañeda, el día 3 de agosto de 2017, número 2042 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra, tomo 2190 del Archivo, al folio 171, hoja número PO-22101, inscripción 20ª. Tiene, a juicio del Notario autorizante de la escritura que se despacha, el señor compareciente, capacidad legal necesaria y legitimación suficiente para el otorgamiento de la misma, de **FORMALIZACIÓN DE MORATORIA LEGAL -Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo-**, al efecto, hace constar: I.- Que mediante la escritura otorgada el dieciocho de abril de dos mil trece, ante la Notario de Vilagarcía de Arousa, doña Marina González Martínez, número 406 de su protocolo, "Abanca" -en adelante también la "Entidad Acreedora"- concedió a la "Parte Prestataria", los citados copropietarios de la finca, un Préstamo o Crédito hipotecario, por el importe de principal de ciento setenta y cuatro mil euros, con las demás cláusulas y condiciones que constan en la citada escritura, que motivó la inscripción 6ª. II.- Que, a fecha de inicio de efectos de la moratoria legal, el Capital Pendiente de Amortización del Préstamo es ochenta mil doscientos ochenta y siete euros con sesenta y cuatro céntimos. III.- El representante de la acreedora, declara, bajo su responsabilidad, que: 1.- Como consecuencia de la situación de emergencia sanitaria, social y económica a nivel mundial provocada por el COVID-19, cuya pandemia fue declarada por la OMS el once de marzo de dos mil veinte, el Deudor ha solicitado a Abanca dentro del plazo legalmente establecido, respecto al Préstamo indicado, acogerse al régimen de la moratoria legal prevista en el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID19 -en adelante el RDL 8/20-. 2.- Ha comprobado la legitimidad de la solicitud cursada que otorga al Deudor el derecho a la obtención de la moratoria legal sobre el indicado Préstamo y, en concreto, ha verificado que el préstamo hipotecario fue concedido en su día para una de las finalidades previstas en el artículo 7.1 del RDL 8/2020 y que el deudor ha acreditado a la entidad acreedora la concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 9 del RDL 8/20 en la forma que se determina en el artículo 11 de dicha norma. 3.- **La Entidad Acreedora ha concedido la moratoria legal y procedido a su implementación dentro del plazo previsto en el artículo 13 RDL 8/20 y comunicado al Banco de España su existencia y duración.** 4.- La duración de tres meses prevista para la moratoria legal en el artículo 14 del RDL 8/20 se mantiene para el presente préstamo, sin que haya sido objeto de ampliación por aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto-ley 3/2021, de 2 de febrero. IV.- El representante de Abanca y con facultades acreditadas para ello mediante el poder antes referenciado, declara también, bajo su responsabilidad, que: 1.- El Deudor se ha acogido asimismo, **tras la finalización de la moratoria legal, a la moratoria convencional, prevista en el Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo -en adelante RDL 19/20-**, que Abanca, ofrece a sus clientes en el marco del "Acuerdo Sectorial sobre aplazamiento de operaciones de financiación a clientes afectados por la crisis del Coronavirus" aprobado por CECA el día 16 de abril de 2020, al que Abanca se ha adherido y que se encuentra publicado en la web -en adelante el "Acuerdo Sectorial"-, y en la web del Banco de España -www.bde.es-, entidad esta última a la que se le ha comunicado para su registro. 2.- Abanca ha comprobado la legitimidad de la solicitud cursada que otorga al Deudor el derecho a la obtención de la moratoria sectorial sobre el indicado Préstamo. 3.- Abanca, en los términos y con el contenido previstos en el artículo 7 del referido RDL 19/20, ha entregado a cada una de las personas que integran la parte deudora, con carácter previo a la formalización de la moratoria convencional, junto con la propuesta de acuerdo de novación para establecer dicha moratoria -en adelante el "Acuerdo de moratoria convencional"- y como anexo de la misma, la Información Simplificada a la que se refiere el apartado 6 del artículo 7 del RDL 19/20 -en adelante la "Información Simplificada"- y dos tablas de pagos meramente informativas en que se refleja la situación antes y después de la aplicación de la moratoria convencional. En concreto, en los supuestos previstos en la Disposición transitoria primera del RDL 19/20, la obligación de entrega previa de la información simplificada establecida en el apartado 6 del artículo 7 del citado RDL 19/20 ha sido cumplida por Abanca entregando al Deudor antes de la elevación a público del Acuerdo de moratoria convencional la Información Simplificada prevista en el artículo 7.6 antes citados, junto con la información del derecho que le asiste a desistir de la moratoria en el plazo de diez días, sin que el deudor haya ejercido dicho



C.S.V. : 236013121397C788



CERTIFICACIÓN



C23A18490463

derecho. Asimismo en algunos supuestos, en que aun habiéndose suscrito el Acuerdo de moratoria sectorial tras la entrada en vigor del RDL 19/20 y entregado como anexo al mismo la Información Simplificada que cumplía todos los requisitos previstos en el artículo 7.6 del RDL 19/20, pero con los datos referidos únicamente a un ejemplo representativo, Abanca ha optado, con la finalidad de aumentar la protección e información del Deudor, por proceder de forma análoga a la prevista en la Disposición transitoria primera del RDL 19/20 y, en consecuencia, ha entregado otra vez, antes de la elevación a público del Acuerdo de moratoria convencional, la Información Simplificada con datos referidos a las características específicas del concreto préstamo objeto de novación, concediendo al Deudor un plazo de diez días para desistir de la moratoria, sin que el deudor lo haya efectuado. La entidad acreedora manifiesta que el Acuerdo de moratoria convencional, que por la presente se eleva a público, contiene cláusulas que tienen el carácter de condiciones generales de la contratación con arreglo a lo previsto en la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, y que, por ello, con carácter previo a su comercialización, el formulario utilizado para la redacción del mismo ha sido objeto de depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, con el número de Código de Identificador Único que se reseña en el apartado 10 del Anexo O unido a esta matriz. Todo ello sin perjuicio de las necesarias modificaciones, exigidas por la flexibilidad que la contratación y el tráfico inmobiliario deben tener para adecuarse a las necesidades de las partes en cada caso particular. 4.- Tras la recepción de la Información Simplificada y la propuesta del acuerdo de moratoria indicados ya firmados por Abanca, el Deudor y, en su caso, los Garantes, se han acogido a la moratoria convencional que Abanca ofrece a sus clientes en el marco del referido "Acuerdo Sectorial" con motivo del COVID-19 y, conforme a lo previsto en los artículos 7 y 8 del RDL 19/20, han suscrito -por sí o, en su caso, por su/s representante/s con legitimación suficiente al respecto-, el acuerdo de novación con Abanca, en la fecha que se detalla al pie del anexo I del ejemplar del acuerdo de moratoria sectorial suscrito por cada uno de ellos o, en el caso de firma por procedimientos telemáticos, en la fecha que para cada uno de ellos se señala en el correspondiente documento identificado como "Historial de Firma ABANCA" que se adjunta al ejemplar del Acuerdo suscrito por cada uno de ellos. 5.- En la moratoria se ha pactado exclusivamente un aplazamiento del principal mediante la ampliación del plazo de vencimiento -y no una redistribución de las cuotas sin modificación del plazo de vencimiento-. 6.- No se ha acordado prórroga alguna de los seguros de protección de pagos o de amortización del préstamo, en su caso, contratados. 7.- El Deudor no ha manifestado expresamente su voluntad de comparecer ante Notario para el otorgamiento bilateral de la presente escritura, por lo que se formalizan la moratoria legal y convencional de forma unilateral. 8.- Todas las circunstancias necesarias e imprescindibles para la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad están recogidas, descritas y especificadas en esta escritura o en los documentos que se han mencionado o se mencionarán, a los que se remite para evitar repeticiones innecesarias. VI.- Expuesto cuanto antecede, con la finalidad de reconocer la concesión tanto de la moratoria legal prevista en el RDL 8/20 -en cumplimiento de lo previsto en el artículo 13.3 de dicha norma y en la Disposición Adicional Decimoquinta del RealDecreto-ley 15/2020, de 21 de abril-, como de la moratoria convencional suscrita al amparo del citado Acuerdo marco sectorial según prevé el RDL 19/20 -y de conformidad con lo previsto en el artículo 8 de esta última norma-, la Entidad Acreedora. OTORGA: PRIMERO.- Moratoria Legal. Conforme a lo previsto en los artículos 7 y siguientes del RDL 8/20 y como consecuencia de la solicitud del Deudor de aplicar al Préstamo la



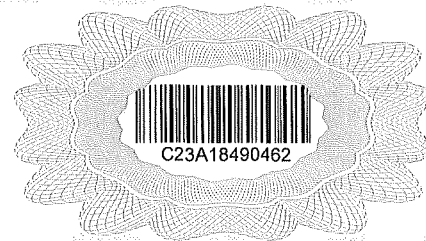
C.S.V. : 236013121397C788

MORATORIA LEGAL prevista en dicha norma, se han suspendido las obligaciones del Préstamo durante el plazo de TRES -3- meses a contar desde el día **DOS DE MARZO DE DOS MIL VEINTE**, y, en consecuencia: -a- Durante dicho plazo la Entidad Acreedora no podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria, ni de ninguno de los conceptos que la integran -amortización de capital o pago de intereses-, ni íntegramente, ni en un porcentaje, tampoco se devengarán intereses de ningún tipo, y no será aplicable la cláusula de vencimiento que, en su caso, conste en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria; Y b- se amplía el plazo del vencimiento del Préstamo por el referido período de TRES -3- meses de duración de la suspensión. En consecuencia, con carácter meramente informativo, se hace constar que el Vencimiento Final del mismo, tras la moratoria legal, tendrá lugar el día **TREINTA DE JULIO DE DOS MIL VEINTIOCHO**. SEGUNDO.- **Moratoria convencional**. 2.1°.- El representante de la entidad acreedora manifiesta que la declaración responsable que le ha entregado al Notario, ha sido emitida por Abanca y en este acto, en ejercicio de las facultades que expresamente le han sido concedidas para ello por Abanca en la escritura de poder reseñada en la intervención -que yo, el Notario, juzgo suficientes al efecto-, la ratifica en todos sus extremos y reconoce como suya la firma en ella estampada, por lo que el Notario, la legitima. 2.3°.- Abanca, a través de su representante, conforme a lo dispuesto en el art. 8 del Real Decreto ley 19/2020, de 26 de mayo, FORMALIZA Y ELEVA A PUBLICO el Acuerdo de MORATORIA CONVENCIONAL O SECTORIAL, mediante ampliación del plazo de vencimiento en un número de meses equivalente a la duración de la prórroga reseñado en la parte expositiva, suscrito por la entidad acreedora y el Deudor y, en su caso, los Garantes, protocolizado con esta matriz junto con los documentos complementarios anexos al mismo. Se hace constar que, tal y como se recoge expresamente en el Acuerdo de moratoria convencional, al reconocerse también al Deudor una moratoria legal, se suspenden los efectos de la moratoria convencional hasta el momento en que finalice aquélla. En consecuencia, con el Acuerdo de moratoria convencional que por la presente se eleva a público: a- **Queda ampliado en NUEVE -9- meses la duración del Préstamo** referido anteriormente. A tal efecto se hace constar, con carácter meramente informativo, que el Vencimiento Final del mismo -tras la moratoria legal y convencional-, tendrá lugar el día **TREINTA DE ABRIL DE DOS MIL VEINTINUEVE**. b- Se incorpora un período de Carencia de principal, de igual duración que la ampliación de plazo, que se iniciará inmediatamente después de la finalización del plazo de moratoria legal. Durante la vigencia de la Carencia, la parte Prestataria no vendrá obligada a abonar la parte de las cuotas comprensivas de amortización de capital; sin embargo, sí deberá hacer frente al pago de la parte correspondiente a intereses en las fechas estipuladas en el Préstamo de referencia, los cuales, se devengarán sobre el capital pendiente en cada momento. -Al finalizar la carencia, se efectuará un nuevo cálculo de cuotas a pagar -comprensivas de amortización e intereses-, teniendo en cuenta la ampliación de plazo y, por tanto, el nuevo vencimiento de la operación, y el tipo de interés que corresponda según lo pactado en el Préstamo. A tal efecto, al Acuerdo de moratoria convencional se adjuntan como Anexos II y III, con carácter meramente informativo -en cuanto pueden variar si, conforme a lo pactado en el Préstamo, variase el tipo de interés-, sendos cuadros de amortización del préstamo tras y antes de la aplicación del período de Carencia de la moratoria sectorial y la consecuente ampliación del plazo de vencimiento el préstamo. TERCERO.- Inalterabilidad del resto de condiciones y garantías del contrato de préstamo. Sin perjuicio de las modificaciones antecedentes, el contrato del préstamo permanecerá inalterado. SÉPTIMO.- Todos los gastos que se originen por el otorgamiento de la escritura que se despacha, serán a cargo de la entidad "ABANCA Corporación Bancaria S.A.". En su virtud INSCRIBO a favor de la Entidad "**ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANONIMA**", su título de modificación de hipoteca, por MORATORIA LEGAL, RDL 8/2020 y MORATORIA CONVENCIONAL RDL 19/20, en los términos relacionados. Resulta de la escritura otorgada el veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, ante el Notario de Oleiros, Andrés Antonio Sexto Presas, número 3947 de protocolo, que se presentó Telemáticamente a las nueve horas del día veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, asiento 294 del diario 116. Autoliquidada exenta del impuesto. Cambados, Cambados a trece de Diciembre del año dos mil veintiuno.



C.S.V. : 236013121397C788

CERTIFICACIÓN



CUARTO. - Que con esta fecha se ha hecho constar al margen de la citada inscripción 6ª, novada por la 8ª de hipoteca a favor de ABANCA CORPORACION BANCARIA, S.A., la expedición de la presente certificación.

QUINTO. - Asimismo CERTIFICO que en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 659 y 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, comunico a los titulares de derechos posteriores al gravamen que se ejecuta el estado de la ejecución para que puedan intervenir en el avalúo y subasta de los bienes, si les conviniera, haciendo constar posteriormente por diligencia en el duplicado de la presente las incidencias producidas, así como la comunicación de las mismas al Juzgado que conozca el procedimiento. TITULARES POSTERIORES: NO EXISTEN TITULARES DE DERECHOS POSTERIORES INSCRITOS.

SEXTO. - Documentos pendientes de despacho: NO hay documentos pendientes de despacho.

SEPTIMO. - Se hace constar que la presente certificación se expide con el carácter de CONTINUADA.

Y para que así conste, no existiendo documento más alguno presentado en el Libro Diario de Operaciones y pendiente de despacho que haga referencia a tal finca, expido la presente que firmo, sello y archivo copia en el legajo correspondiente. Cambados, en la fecha de la firma digital.

ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

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: 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 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



C.S.V. : 236013121397C788

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 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 ROSA JUANA LÓPEZ-GIL OTERO registrador/a titular de REGISTRO PROPIEDAD CAMBADOS a día treinta de diciembre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 236013121397C788

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 236013121397C788