

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

SONIA MARÍA AIRAS PEREIRA

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PONTEAREAS

PASEO MATUTINO, 2 ENTREPLANTA A
36860 - PONTEAREAS (PO)
Teléfono: 986640822
Fax: 986660060
Correo electrónico: ponteareas@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

PAULA BONAFUENTE ESCALADA

con DNI/CIF: 72787639E

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: EJECUCION HIPOTECARIA 155/2021 JUZGADO Nº 3 PONTEAREAS.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **IDF36007000325251-3600712968**

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

SONIA MARIA AIRAS PEREIRA, REGISTRADORA TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REGISTRO DE PONTEAREAS, PROVINCIA DE PONTEVEDRA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE GALICIA, CERTIFICO que:

CERTIFICO: Que en vista del mandamiento expedido el 07/06/2024 por doña Paula Portela Lora letrada de la administración de justicia del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION N° 3 DE PONTEAREAS de PONTEAREAS en relación con el procedimiento de EJECUCIÓN HIPOTECARIA 155/2021, para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de **la FINCA NÚMERO 29264 DE PONTEAREAS, CRU: 36007000325251**, que ha causado el asiento 224/2024, presentado a las 14:46 del día 7 de junio de 2024, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción de la finca, su titularidad y estado de cargas al día de la fecha es el siguiente:

La finca aparece descrita en su inscripción primera y tercera, al folio 131, del libro 262 del Ayuntamiento de PONTEAREAS, Tomo 985 del Archivo, en los siguientes términos: "RUSTICA. VIVIENDA UNIFAMILIAR, compuesta de planta baja a la altura y nivel de la finca matriz, y planta alta, destinadas a vivienda, con una superficie por planta de setenta metros cuadrados, forma un enclave dentro de la finca matriz con la que linda por todos los aire denominada REGOTE, labradío regadío en cuatro bancales, con viña sobre postes y alambre, sita en la parroquia de Xinzo, municipio de Ponteareas con una superficie de cuatro áreas setenta y tres centiáreas. Linda: norte, Cauce y muro que sostiene el de Delmiro Represas; sur, Ribazo que le sostiene sobre el de Delmiro Represas; este, Sendero; oeste, Francisco Estévez Táboas y Carmen Giraldez Carrera "

Declarada la obra en escritura autorizada ante el notario que fue de Ponteareas, don Luis Darrieux de Ben el veinticinco de enero de mil novecientos noventa y cuatro, según la inscripción 1ª de fecha ocho de febrero de mil novecientos noventa y cuatro.

Con la referencia catastral número **002102100NG37B0001RI** que consta en la inscripción 3ª de fecha 10 de octubre de 2006.

Finca no coordinada gráficamente con el Catastro conforme al Art. 10.4 de la L.H.

Que dicha finca **figura inscrita a favor de MANUEL GIRALDEZ IGLESIAS**, con N.I.F. 76893646T, titular con carácter privativo, de la nuda propiedad de **la totalidad** de esta finca por título de Apartación. Según la Inscripción 3ª, del tomo 985, libro 262, folio 131 de fecha 10 de octubre de 2006, practicada en virtud de escritura otorgada el veintisiete de diciembre de dos mil cuatro, ante el notario de Ponteareas don Jose Manuel Gomez Varela, número tres mil setenta y nueve de protocolo.

ANGEL GIRALDEZ GONZALEZ y SEGUNDA IGLESIAS CARRERA, con N.I.F. número 3578554S y 35790446P, respectivamente, titulares con carácter ganancial, del usufructo de **la totalidad** de esta finca por título de Apartación. Según la Inscripción 3ª, del tomo 985, libro 262, folio 131 de fecha 10 de octubre de 2006, practicada en virtud de escritura otorgada el veintisiete de diciembre de dos mil cuatro, ante



el notario de Ponteareas don Jose Manuel Gomez Varela, número tres mil setenta y nueve de protocolo.

Que dicha finca **se halla gravada con las siguientes cargas:**

a) **La hipoteca objeto de la inscripción 5ª, de fecha 17 de noviembre de 2006,** constituida a favor de UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, SA, ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO cuya inscripción se transcribe literalmente a continuación: "RUSTICA: Descrita en 1ª. Afecta al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto de T.P. y A.J.D. y Sucesiones y Donaciones, sin más Cargas. Libre de arrendamientos. Don Manuel Giráldez Iglesias, mayor de edad, ----- vecino de Ponteareas -Pontevedra -, con domicilio en la Plaza de Bugallal número uno, cuarto D, con D.N.I. número 76.893.646-T es dueño de la finca en cuanto la nuda propiedad según la inscripción anterior y los esposos don Angel Giráldez González y doña Segunda Iglesias Carrera, mayores de edad, -----, vecinos de Ponteareas, con domicilio en Sobral y Barreira número veintitrés, casa, con D.D.N.N. de I. números 35.785.554-S y 35.790.446-P respectivamente son dueños de la finca en cuanto al usufructo vitalicio según la inscripción 1ª y ahora la hipotecan a favor de la entidad "UNIÓN DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito", domiciliada en Madrid, calle Serrano, N° 88, C.I.F. A-39025515, constituida en escritura otorgada ante el Notario de Torrelavega -Santander-, don Alfredo García Bernardo Landeta, el día treinta de Abril de mil novecientos ochenta, número cuatrocientos cuarenta de su protocolo, subsanada a medio de otra de fecha seis de Agosto de mil novecientos ochenta, ante el propio Notario; cambiada su denominación social por la actual, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Juan Carlos Caballería Gómez, el día veintidós de Febrero de mil novecientos ochenta y nueve, con el número mil cuarenta y seis de protocolo, habiendo sido adaptada a la legislación vigente, en escritura de veinticinco de Junio de mil novecientos noventa y dos, ante el Notario de Madrid don José Antonio Torrente Secorum, número dos mil quinientos ochenta y nueve de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4.071 general, de la sección 8ª del Libro de Sociedades, Folio 120, Hoja número M-67739. Transformada de Entidad de Financiación en Establecimiento Financiero de Crédito, en escritura autorizada el cuatro de Diciembre de mil novecientos noventa y seis, por el Notario de Madrid, don Antonio Fernández-Golfín Aparicio, con el número tres mil dieciséis de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 11.266, Libro 0, Folio 164, Sección 8ª, Hoja M-67739, Inscripción 344ª, actuando representada por doña Ana Séfora López Rodríguez, mayor de edad, -----, vecina de Vigo, con domicilio en la calle Uruguay, número dieciocho, quinto, con D.N.I. número 36.131.289-Z usando del poder conferido a su favor el treinta de enero de dos mil tres ante el Notario de Madrid don Gabriel Baleriola Lucas, número 286 de protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 15.118, libro 0, folio 85, sección 8, hoja número M:67739, inscripción 747 y dicha entidad, en adelante U.C.I., concede a los citados hipotecantes, un préstamo con garantía hipotecaria con base a las siguientes: **CLAUSULAS. I. CLAUSULAS FINANCIERAS: PRIMERA. CAPITAL DEL PRESTAMO.- U.C.I. entrega a la parte prestataria la cantidad de NOVENTA Y CUATRO MIL EUROS**, en concepto de préstamo con garantía hipotecaria, por lo que dicha parte prestataria lo declara recibido en este acto y se obliga a reembolsar dicho capital, así como los intereses, comisiones, impuestos y cualesquiera otros gastos que se originen por el presenta préstamo, incluso los derivados de su reclamación judicial o extrajudicial, hasta su total pago. **SEGUNDA. AMORTIZACION DEL PRESTAMO.-** La parte prestataria se obliga a la devolución del capital

prestado mediante el pago de CUATROCIENTAS VEINTE CUOTAS de periodicidad mensual, en CUATRO fracciones temporales y de acuerdo con estas condiciones: a) Primera fracción temporal. Esta fracción comprenderá DOCE CUOTAS de periodicidad mensual, cuyo importe y fecha del primer pago figuran en el Apartado A) Fracciones Temporales I) "Primera Fracción Temporal" del Anexo I, que se une a la escritura que ahora se despacha y con vencimientos respectivos el día CINCO de cada mes o, si éste es inhábil, el inmediato anterior hábil. La primera cuota mensual producirá la amortización suplementaria del capital del préstamo, como consecuencia de la fecha de la firma de la escritura que ahora se despacha y de lo establecido en el apartado 3º "Devengo, cálculo y liquidación de los intereses", de la Estipulación TERCERA: Intereses Ordinarios. Los intereses devengados y no satisfechos que pudieran generarse en función del tipo de interés aplicable, según lo establecido en la Estipulación TERCERA BIS "Tipo de Interés Variable" y del importe de la cuota a pagar durante la primera fracción temporal se acumularán al capital pendiente de amortización, entendiéndose capitalizados por pacto de ambas partes de acuerdo con el artículo 317 del Código de Comercio. b) Segunda fracción temporal: Esta fracción comprenderá DOCE cuotas de periodicidad mensual cuyo importe y fecha del primer pago figuran en el Apartado "A) Fracciones Temporales II) Segunda Fracción Temporal" del anexo I, y con vencimientos respectivos el día cinco de cada mes o, si éste es inhábil, el inmediato anterior hábil. Los intereses devengados y no satisfechos que pudieran generarse en función del tipo de interés aplicable, según lo establecido en la Estipulación TERCERA BIS "Tipo de Interés variable" y del importe de la cuota a pagar durante la segunda fracción temporal se acumularán al capital pendiente de amortización, entendiéndose capitalizados por pacto de ambas partes de acuerdo con el artículo 317 del Código de Comercio. c) Tercera Fracción Temporal. Esta fracción comprenderá DOCE cuotas de periodicidad mensual cuyo importe y fecha del primer pago figuran en el Apartado "A) Fracciones Temporales III) Tercera Fracción Temporal" del anexo I, y con vencimientos respectivos el día CINCO de cada mes o, si éste es inhábil, el inmediato anterior hábil. Los intereses devengados y no satisfechos que pudieran generarse en función del tipo de interés aplicable, según lo establecido en la Estipulación TERCERA BIS "Tipo de Interés variable" y del importe de la cuota a pagar durante la segunda fracción temporal se acumularán al capital pendiente de amortización, entendiéndose capitalizados por pacto de ambas partes de acuerdo con el artículo 317 del Código de Comercio. d) Cuarta Fracción temporal. Esta fracción comprenderá las restantes TRESCIENTAS OCHENTA Y CUATRO cuotas de periodicidad mensual de duración del préstamo, y durante la misma el importe de las cuotas de amortización se determinará de acuerdo con estas condiciones:- A partir de la cuota mensual número TREINTA Y SIETE y para cada período el importe de la cuota mensual se volverá a calcular de conformidad con el nuevo tipo de interés que resulte aplicable según lo establecido en la estipulación TERCERA BIS y el capital pendiente a dicha fecha, de manera que el mismo sea totalmente reembolsado durante el resto del plazo pactado.- La cuota resultante del nuevo cálculo vencerá en las fecha señalados en el Anexo I, Apartado "Fecha de vencimiento de la cuota revisada". La parte prestataria declara conocer y aceptar que la cuota fijada durante las fracciones temporales a), b), c), es una cuota elegida por dicha parte prestataria y cuyo importe se obtiene con independencia del tipo de interés aplicable que se establece en la Estipulación TERCERA y TERCERA BIS, y del plazo de amortización pactada en la presente Estipulación, de manera que la diferencia entre el importe de la cuota y los intereses devengados, puede llegar a producir una eventual amortización inferior a la teórica o capitalización en función de la evolución del tipo aplicable en cada período. OPCION DE CONVERSION A UN PRESTAMO CON CUOTA REVISABLE: La parte

prestataria tiene la opción de convertir el préstamo con cuota determinada durante TREINTA Y SEIS cuotas, en un préstamo con cuota revisable en las fechas de revisión del tipo de interés. De acogerse a esta opción, el importe de la cuota se recalculará de conformidad con el nuevo tipo de interés aplicable a dicha fecha según lo establecido en la Estipulación TERCERA BIS y el capital pendiente, de manera que el mismo sea totalmente reembolsado durante el resto del plazo pactado. Una vez que la parte prestataria se haya acogido a la opción de conversión a préstamo con cuota revisable, se mantendrá en esta modalidad hasta la completa amortización del préstamo. La petición de convertir la cuota fijada en cuota revisable deberá ponerse en conocimiento de U.C.I como mínimo con quince días de antelación a la fecha de vencimiento de la cuota en que se puede ejercitar dicha opción. OPCION DE MODIFICACION DEL CALENDARIO DE AMORTIZACION: A partir de la cuota número UNO y durante las primeras TREINTA y SEIS cuotas de periodicidad mensual y en una única ocasión para cada período de doce cuotas, la parte prestataria podrá, a su elección, sustituir la obligación de pago de una sola de sus cuotas en el vencimiento pactado, por su capitalización junto con el resto del capital pendiente, prestado a tal efecto ambas partes su consentimiento expreso a los efectos de dicha capitalización de los intereses devengados y no satisfechos, de acuerdo con el artículo 317 del Código de Comercio. Para ejercitar esta opción la parte prestataria deberá comunicar a UCI la cuota cuyo vencimiento desea eliminar con una antelación mínima de veinte días a la fecha de vencimiento teórico de dicha cuota. Las cuotas cuyo vencimiento se elimina por cada período de doce cuotas no pueden ser consecutivas. FORMA DE PAGO: El importe de las cuotas mensuales será adeudado en la cuenta corriente del ----- ---- de Puenteareas. AMORTIZACION ANTICIPADA. La parte prestataria podrá reembolsar anticipadamente el capital pendiente, total o parcialmente, de acuerdo con las siguientes condiciones: 1. La cantidad a satisfacer por el reembolso anticipado será del UNO POR CIENTO del importe del reembolso, tratándose de reembolso parcial, y del UNO POR CIENTO tratándose de reembolso total. A estos efectos, se considerará reembolso anticipado total cuando la suma de reembolsos parciales realizados en los DOCE últimos meses sea igual o superior al VEINTICINCO POR CIENTO del capital pendiente al inicio del período de doce meses o al inicial del préstamo si no hubiesen transcurrido doce meses desde su otorgamiento, incluido aquél cuya adición a los ya realizados anteriormente diera como resultado, por primera vez en ese período, un importe igual o superior a dicho porcentaje del VEINTICINCO POR CIENTO. 2. El importe mínimo del capital a reembolsar será de MIL OCHOCIENTOS TRES EUROS CON CUATRO CENTIMOS. 3. En caso de reembolso parcial durante las TREINTA y SEIS primeras cuotas, la parte prestataria solo podrá aplicar el importe del reembolso a reducir el saldo pendiente de amortización del préstamo. Transcurrido este período, la parte prestataria podrá optar por mantener el importe de las cuotas de amortización reduciéndose el plazo de duración, o bien, reducir el importe de dichas cuotas manteniendo la duración. En este último caso, el importe mínimo de la cuota resultante no puede ser inferior a treinta euros 4. Además de lo pactado en los números anteriores, la parte prestataria podrá reembolsar anticipadamente cada año, y sin comisión, una cantidad equivalente al importe de dos cuotas mensuales en un máximo de dos pagos. 5. La petición de reembolso anticipado deberá ponerse en conocimiento de UCI con una antelación mínima de diez días a la fecha en que se pretenda realizar el mismo. 6. En todo caso, las cantidades entregadas para la amortización anticipada se imputarán con fecha valor día CINCO de cada mes o, si ésta es inhábil el inmediato anterior hábil por lo que las cantidades entregadas a tal efecto deberán ponerse a disposición de UCI en dicha fecha. TERCERA. INTERESES ORDINARIOS.- El capital del préstamo devengará intereses ordinarios desde el momento de su entrega de acuerdo con lo

establecido en esta cláusula. 1°. Determinación del tipo de interés aplicable. El tipo de interés ordinario aplicable al préstamo será determinado durante un período inicial que comprende desde la fecha de la escritura que ahora se despacha hasta la fecha que se señala en el Anexo I Apartado C) "Duración del Período a tipo de interés determinado" y después se convertirá en variable de acuerdo con las condiciones pactadas en la estipulación TERCERA BIS. 2°. Tipo de interés aplicable al período inicial. Durante el período inicial de duración del préstamo, el mismo es a tipo determinado estableciéndose al CUATRO CON NOVECIENTOS NOVENTA POR CIENTO nominal anual. La determinación del tipo de interés aplicable conforme al párrafo anterior se aplicará siempre que la parte prestataria mantenga el adeudo de las cuotas del préstamo en la cuenta designada. Si dejara de cumplir esta condición se revisará el tipo de interés a partir del mes siguiente a haberse producido este hecho, aplicándose a la duración residual del período inicial un tipo de interés del CINCO CON CERO NUEVE POR CIENTO NOMINAL ANUAL.. 3°. Devengo, cálculo y liquidación de los intereses. Los intereses ordinarios aplicables al préstamo, comenzaran a devengarse a partir de la fecha de la escritura que ahora se despacha, con carácter mensual, el día CINCO de cada mes o inmediato hábil anterior, si éste es inhábil, salvo el primer devengo, que tendrá lugar siempre el día cinco. El importe de los intereses devengados mensualmente se obtendrá multiplicando el capital pendiente el día de cálculo por el tipo de interés nominal vigente y dividiendo su resultado por mil doscientos. Para el período transcurrido desde el día de la fecha de la escritura que ahora se despacha hasta la fecha de vencimiento de la primera cuota, el importe de los intereses devengados se obtendrá multiplicando el capital pendiente el día de cálculo por el tipo de interés nominal vigente y por el número de días del período y dividiendo su resultado por treinta y seis mil. En el caso de que el capital pendiente variase dentro del período de cálculo, se aplicará una de las dos formulas anteriores, en función del período en que se produzca, a cada tramo de capital pendiente constante, prorrateándose respecto de la duración del período y sumándose los intereses devengados en cada tramo, para obtener los intereses aplicables al período que corresponda. TERCERA BIS. TIPO DE INTERES VARIABLE.- Transcurrido el período inicial a tipo fijo, el tipo de interés se convertirá en variable y su determinación se realizará de acuerdo con las reglas que a continuación se señalan: 1. Definición del tipo de interés aplicable. El tipo de interés nominal anual aplicable al capital dispuesto y pendiente de amortizar durante este período se determinará mediante la adición al valor que represente el tipo de interés de referencia definido en el apartado siguiente, de un margen constante de CERO CON CUARENTA PUNTOS. El tipo que resulte, redondeado al alza al cuarto de punto siguiente, se considerará nominal a todos los efectos. La determinación del tipo de interés aplicable conforme al párrafo anterior se aplicará siempre que la parte prestataria mantenga el adeudo de las cuotas del préstamo en la cuenta designada. Si dejara de cumplir esta condición se revisará el tipo de interés a partir del mes siguiente a haberse producido este hecho, adicionando al valor que represente el tipo de interés de referencia más el margen definido en el párrafo anterior, un margen de CERO CON DIEZ PUNTOS puntos porcentuales. 2. Identificación del tipo de interés de referencia. a) Definición del tipo de interés de referencia. - El tipo de interés de referencia será el "tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de las Cajas de Ahorro " publicado mensualmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado como referencia oficial. Dicha referencia aparece definida en el Anexo VIII, apartado 2, de la circular del Banco de España 5/1994 de 22 de julio- B.O.E. del 3 de agosto de 1.994 - La referencia que servirá de base para la revisión es la que se señala en el Anexo I, en el apartado "Referencia para la revisión del tipo de

interés". - La revisión del tipo de interés se realizara en las fechas señaladas en el ANEXO I, Apartado "fecha de revisión del tipo de interés". b) Índice o tipo de interés de referencia sustitutivo. Para el supuesto de que la referencia definida en el apartado a) no pudiera aplicarse por cualquier causa, las partes convienen en que se utilizará el siguiente catálogo de índices o tipos de referencia sustitutivos: - En primer lugar, el Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por el Conjunto de Entidades, publicada mensualmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado; dicha referencia es la definida en el Anexo VIII, apartado 3 de la Circular del Banco de España 5/1994 de 22 de julio ; B.O.E. del 3 de agosto de 1.994 ; tomándose la correspondiente al mes fijado en el anexo I, Apartado Referencia para la revisión del tipo de interés. En segundo lugar, si tampoco pudiera aplicarse esta referencia por su falta de publicación, se utilizará la equiparable que publique el Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda o instituciones públicas o privadas de la Unión Económica y Monetaria por este orden. En cualquier caso el procedimiento para el cálculo del tipo de interés aplicable será siempre el definido en el apartado uno de esta misma estipulación.. 3. Comunicación a la parte prestataria del tipo de interés aplicable. Dado que el tipo de referencia pactado es oficial, no será necesaria la comunicación del mismo a la parte prestataria, quien tendrá conocimiento de dicho tipo de referencia mediante la publicación que el Banco de España efectúa en el Boletín Oficial del Estado mensualmente. 4. Límite de aumento de interés a efectos hipotecarios. A efectos hipotecarios, se establece expresamente que el aumento del tipo de interés ordinario tendrá como límite el DIECIOCHO POR CIENTO, sin perjuicio de que, dentro del carácter obligacional de este contrato, pueda rebasarse dicho límite. SEXTA. INTERESES DE DEMORA Y RESOLUCION ANTICIPADA.- A) INTERESES DE DEMORA.- Las obligaciones dinerarias de la parte prestataria derivadas del préstamo, vencidas y no satisfechas devengarán intereses de demora de acuerdo con las siguientes condiciones: 1°. Las cuotas vencidas e impagadas devengarán desde su vencimiento intereses de demora calculados al tipo del DIECIOCHO POR CIENTO, aplicable sobre cada cuota vencida e impagada. 2°. En el supuesto de que, por el incumplimiento de la parte prestataria UCI, declare vencido anticipadamente la totalidad del capital pendiente de pago, el tipo de interés de demora será del DIECIOCHO POR CIENTO, aplicable sobre la totalidad de dicho capital pendiente y que se devengará desde la fecha del vencimiento anticipado hasta la del pago efectivo de la deuda pendiente. 3°. en los dos supuestos mencionados en los números anteriores, el interés de demora se liquidará diariamente multiplicando el capital pendiente por el tipo de interés de demora y dividiéndolo por trescientos sesenta con el fin de transformar el tipo de interés anual en un tipo diario. 4°. A los efectos del cálculo y devengo de los intereses de demora, los intereses ordinarios se entenderán capitalizados, de conformidad con lo previsto en el artículo 317 del Código de Comercio. En ningún caso los intereses de demora será objeto de capitalización. B) RESOLUCION ANTICIPADA.- a) No obstante el vencimiento pactado, UCI podrá declarar vencido de pleno derecho el préstamo y hacer exigibles la totalidad de las obligaciones de pago contraídas por la parte prestataria, cuando ésta no satisficiera alguna de las cuotas de interés o de amortización pactadas en la escritura que ahora se despacha y además por las siguientes causas: **OCTAVA. CONSTITUCION DE HIPOTECA.-** Don Manuel Giráldez Iglesias, don Angel Giráldez González y doña Segunda Iglesias Carrera, son dueños de esta finca. Además de la responsabilidad personal de la parte prestataria, se constituye primera hipoteca, de conformidad con el artículo 1.377 del Código Civil, en favor de UCI, que la acepta sobre esta finca. Se otorga de conformidad a lo dispuesto por la Ley 2/81 del 25 de Marzo y Real

Decreto 685/82, del 16 de Marzo, reguladores del Mercado Hipotecario. **La finca que se hipoteca responderá:** - De la devolución del capital prestado por importe de noventa y cuatro mil euros. - De la cantidad máxima de dieciséis mil novecientos veinte euros, por intereses ordinarios o remuneratorios de un año al tipo fijado como límite a efectos hipotecarios. - De la cantidad máxima de cincuenta mil setecientos sesenta euros, por intereses de demora o indemnizatorios de tres años al dieciocho por ciento, tipo fijado con límite a efectos hipotecarios. - De la cantidad máxima de catorce mil cien euros, por costas y gastos de ejecución judicial o extrajudicial. - Y de la cantidad de cuatro mil setecientos euros, por otros gastos debidos que, siendo de cuenta de la parte prestataria, hayan sido suplidos por UCI de acuerdo con lo pactado en esta escritura y que estén relacionados con la conservación de la garantía, tales como impuestos, tasas, arbitrios, primas de seguro y gastos de comunidad.

NOVENA. EXTENSION DE LA GARANTIA.- La hipoteca se extiende a cuantos elementos no descritos se encuentren en la finca hipotecada y, en concreto, dejando a salvo lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, a cuanto establecen los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria, 215 de su reglamento y 334 del Código Civil. DECIMA. EJECUCION JUDICIAL. En caso de incumplimiento, UCI podrá utilizar a su elección, el procedimiento ordinario de ejecución establecido en el Título IV del libro III de Ley de Enjuiciamiento Civil con las especialidades previstas en el artículo V, y la venta extrajudicial pactada en la estipulación UNDECIMA y prevista en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y 234, 235, 236-a a 236-o del Reglamento Hipotecario. A los efectos prevenidos en los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los interesados tasan la finca hipotecada en la siguiente cantidad: CIENTO OCHENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA EUROS. Asimismo, a los efectos prevenidos en los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la parte prestataria o hipotecante señala a efectos de requerimientos y notificaciones en caso de ejecución LA FINCA HIPOTECADA. Las partes convienen que UCI podrá determinar el vencimiento total del préstamo en caso de falta de pago de alguno de los plazos diferentes, según lo estipulado e el artículo 693, apartado 2 de la Ley de Enjuiciamiento civil. Se designa mandatario de la parte deudora para que la represente en su día en la venta de la finca, a UCI. A los efectos del artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes contratantes convienen en caso de ejecución judicial, será cantidad líquida y exigible la que resulte de la certificación expedida por UCI acreditativa del saldo adeudado por la parte prestataria en el momento del incumplimiento, con especificación de sus respectivos conceptos. Dicha certificación, intervenida por fedatario público, contendrá un extracto de la cuenta de la parte prestataria y le será notificado judicial o notarialmente, en cumplimiento del artículo 153 de la Ley Hipotecaria, pudiendo aquél alegar en la misma forma, y dentro de los ocho días siguientes, error o falsedad. La cantidad exigible resultante de la liquidación se notificará previamente al ejecutado y al fiador. UNDECIMA. EJECUCION EXTRAJUDICIAL.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y 234, 235, 236 y 236-a a 236-o del Reglamento Hipotecario, ambas partes pactan expresamente que en caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada UCI podrá utilizar, a su elección, además de los procedimientos a que se refiere la estipulación DECIMA, el procedimiento extrajudicial de bien o bienes hipotecados, conforme al artículo 1858 del Código Civil. A efecto de dicho procedimiento se establece expresamente como domicilio a efectos de notificaciones y como valor de tasación a efectos de subasta los señalados en la estipulación décima, designando la parte hipotecante a UCI como mandatario para que le represente en su día en el otorgamiento de la escritura de venta, todo ello de acuerdo con el referido artículo 234 del Reglamento Hipotecario. DUODECIMA. CESION DEL CREDITO.- UCI podrá ceder el

crédito que se deriva de este contrato a un tercero, o emitir una participación hipotecaria que lo represente, sin necesidad de notificación de la cesión a la parte prestataria, quien renuncia expresamente a este derecho. DECIMOQUINTA. SOLIDARIDAD-INDIVISIBILIDAD.- Cualquier persona deudora del presente préstamo está obligada a su pago y al cumplimiento de las obligaciones determinadas en este contrato solidariamente. En su virtud inscribo a favor del UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, SOCIEDAD ANONIMA, ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO, su derecho de hipoteca en los términos expresados. Resulta de una escritura otorgada el tres de octubre de dos mil seis, ante el Notario de VIGO, don Jaime Romero Costas, número 1968 de protocolo, copia de la cual se presentó por fax a las dieciseis horas treinta y cuatro minutos del día tres de octubre de dos mil seis, asiento 778 del Diario 61, siendo consolidado con su presentación material el . Pagado el Impuesto por autoliquidación y archivada la carta de pago. Ponteareas, diecisiete de noviembre de dos mil seis.- "

Consta por nota al margen de la hipoteca objeto de la inscripción 5ª la expedición de certificación de titularidad y cargas de fecha 26 de diciembre de 2022, a los efectos del procedimiento de Ejecución Hipotecaria 155/2021, seguido en el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción Número Tres de Ponteareas.

SE HA HECHO CONSTAR CON FECHA DE HOY NUEVA NOTA AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN 5ª DE HIPOTECA LA EXPEDICIÓN DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN.

SEGUNDO: Que la hipoteca objeto del procedimiento se halla inscrita a favor de UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, SOCIEDAD ANONIMA, ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO, **se ENCUENTRA SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR**, y los extremos contenidos en el asiento respectivo, que conforme al Artículo 130 de la Ley Hipotecaria son la base del procedimiento de ejecución incoado, son los que se han hecho constar según traslado literal del asiento.

TERCERO: 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:

1º.- Que la finca figura inscrita a favor de **MANUEL GIRALDEZ IGLESIAS** en cuanto a la **NUDA PROPIEDAD** y a favor de **ANGEL GIRALDEZ GONZALEZ** y **SEGUNDA IGLESIAS CARRERA**, en cuanto al **USUFRUCTO VITALICIO**, siguiéndose el procedimiento contra Manuel Giráldez Iglesias, María de la Paz Fernández García y la herencia yacente de Angel Giraldez Gonzalez y Segunda Iglesias Carrera.

Al dirigirse el procedimiento contra los **ignorados herederos de la herencia yacente**, se **ADVIERTE** que para inscribir posteriormente el decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, se habrá de estar a la doctrina de la DGSJFP (Resolución de 13 de junio de 2023, entre otras) tras la STS de 9 de septiembre de 2021, en relación a la necesidad de que en estos casos las notificaciones si bien se pueden practicar por edictos por desconocerse quienes son los herederos determinados, es necesaria la **notificación al Estado o Comunidad Autónoma** (arts. 150.2 LEC), llamada, en su caso, a la sucesión intestada.

Además, en este caso, al **ser titulares del usufructo vitalicio**, sería necesario que resultara tanto **el hecho del fallecimiento como su fecha, a efectos de cancelar el usufructo** y consolidar el pleno dominio a favor del ejecutado.

2º.- Que las cifras garantizadas por la hipoteca por cada uno de los conceptos son las que constan en el asiento transcrito, observándose que en el mandamiento presentado se ha incorporado al principal de la deuda cifras correspondientes a intereses, de modo que en su momento habrá de desglosarse dicha suma para dar cumplimiento a los preceptos citados y pueda procederse a la cancelación de las cargas posteriores.

3º.- Que resulta del Registro como domicilio del deudor, el de la finca hipotecada, **esto es en la Parroquia de Xinzo término municipal de Ponteareas, si bien de la inscripción 5ª resulta como domicilio en la comparecencia de Manuel Giraldez Iglesias en la Plaza de Bugallal número uno, cuarto D en Ponteareas y de los esposos Angel Giraldez Gonzales y Segunda Iglesias Carrera, en Ponteareas, Sobral y Barreira, número 23 casa.**

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, extendiendo la presente que firmo en Ponteareas.

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 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 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 SONIA MARÍA AIRAS PEREIRA registrador/a titular de REGISTRO DE PONTEAREAS a día diecisiete de junio del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 23600727E22B746C

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.).

