

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VIGO N° 2

MARGARITA ALCONCHEL SAIZ-PARDO, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE VIGO NÚMERO DOS, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE GALICIA

CERTIFICA: Que en vista del mandamiento que antecede, firmado electrónicamente el diecinueve de noviembre de dos mil veinticuatro por doña María del Mar Pino Pérez, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número once de Vigo, en relación con el procedimiento de **ejecución hipotecaria número 0000240/2024**, que fue presentado en este Registro de la que soy titular el día cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro, bajo el número de asiento 2528 del Diario 2024, para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de la finca 75.434, cuyo código registral único es 36017000955075, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que en libro 1.348 de Vigo, folio 34, aparece inscrita la finca 75.434, cuyo código registral único es 36017000955075, que se describe así: "Urbana. Dos. Vivienda situada en la planta primera que forma parte integrante del **edificio señalado con el número 72 de la calle Sagunto**, en la ciudad de Vigo. Tiene su acceso desde la calle Sagunto, a través de las escaleras que suben desde el portal. Tiene una superficie útil de ciento veintiocho metros cuadrados, y linda: Norte, José Vilanova Piñeiro; Sur, Jesús Pérez Román, y en el interior, hueco de escaleras de acceso a las plantas superiores y la terraza que le es aneja; Este, calle Sagunto; y, Oeste, aires de la cubierta del departamento número uno de esta división horizontal y hueco de las escaleras de acceso. **ANEJO:** Tiene como anejo el uso exclusivo de la terraza que forma el patio de luces situado al mismo nivel, con acceso directo exclusivamente desde este departamento. Tiene una superficie útil de veinticinco metros cuadrados. Cuota de participación: veintiún enteros veinticinco centésimas por ciento."

SEGUNDO: Que el derecho de dominio de la finca descrita aparece a favor de don **Anderson Dayan Tavera Ascencio**, mayor de edad, soltero, vecino de Vigo, con domicilio en Calle Sagunto, 72, 1º, con N.I.F. número 39.486.690-Z, de doña **Slendy Marcela Tavera Ascencio**, mayor de edad, soltera, vecina de Vigo, con domicilio en Calle Sagunto, 72, 1º, con N.I.E. número X3397640B, y, de doña **Vanessa Fernanda Tavera Ascencio**, mayor de edad, soltera, vecina de Vigo, con domicilio en Calle Sagunto, 72, 1º, con N.I.F. número 39.496.688-F, **que son titulares del pleno dominio de esta finca, por terceras e iguales partes y con carácter privativo**, por compra a doña María del Carmen Carnero Fernández, a doña María del Carmen, doña María del Mar y doña Tania Franco Carnero, a don Rodolfo, a don Manuel y a doña María-Rosa Franco Junquera, en escritura otorgada el día seis de octubre de dos mil seis ante el Notario de Vigo don Julio Manuel Díaz Losada, número 1074 de protocolo, que el día veinticuatro de enero de dos mil siete produjo la inscripción 2ª.

TERCERO: Que la finca de la que se certifica aparece **GRAVADA** con:

1.- La HIPOTECA de la inscripción 3ª, practicada el veintiséis de enero de dos mil siete, constituida inicialmente a favor del "Banco de Galicia, S.A." en escritura otorgada el seis de Octubre de dos mil seis ante el Notario de Vigo don Julio Manuel Díaz Losada, número 1.075 de protocolo; modificada en virtud de escritura otorgada el día veinticinco de Septiembre de dos mil nueve ante el Notario de Vigo, don Miguel Lucas Sánchez, número 1.866 de protocolo, que con fecha veintiséis de Octubre de dos mil nueve dio lugar a la inscripción 5ª al



C.S.V. : 2360171258400FC2

folio 120 del Libro 1.477 de Vigo; **nuevamente modificada** en virtud de escritura otorgada el dos de febrero de dos mil doce, ante el Notario de Vigo don José Luis Prieto Fenech, número 155 de protocolo, que el veintinueve de Febrero de dos mil doce causó la inscripción 7ª al folio 123 vuelto, del Libro 1.477 de Vigo; y, **CEDIDA** a la entidad "**BANCO SANTANDER, S.A.**" mediante instancia suscrita el veintinueve de octubre de dos mil veintiuno por don Joaquín de Ramos Alvarez y don Javier Marcos Valtierra, cuyas firmas fueron legitimadas el veinticinco de mayo de dos mil veintidós, por el Notario de Valencia don Jorge Barberá Pichó, que causó el día el veintisiete de julio de dos mil veintidós causó la inscripción 8ª al folio 126 del Libro 1570 de Vigo, que copiadas son del tenor literal siguiente:

1.1) **INSCRIPCION 3ª DE HIPOTECA:** Se une a la presente al final de la misma mediante certificación literal de la referida inscripción 3ª de hipoteca.

1.2) **INSCRIPCION 5ª DE MODIFICACION DE HIPOTECA:**

""El crédito hipotecario que expresa la precedente inscripción 3ª se modifica por la presente. Mediante la escritura que se despacha, otorgada de una parte por don Anderson Dayan Tavera Ascencio, mayor de edad, soltero, vecino de Vigo, con domicilio en la calle Sagunto 72, 1º, con D.N.I./N.I.F. número 39.486.690-Z, y doña Slendy-Marcela Tavera Ascencio y doña Vanessa-Fernanda Tavera Ascencio, mayores de edad, solteras, de nacionalidad colombiana, de la misma vecindad y domicilio que la anterior, con Permiso de Residencia/NIE X-3397640-B y X-3397596-J, dueños de esta finca según la inscripción 2ª, las dos últimas representadas por doña Claudia Ascencio Castellanos, mayor de edad, vecina de Vigo, don domicilio en la calle Sagunto 72, 1º, con D.N.I./N.I.F. número 39.487.877-M, en virtud de escrituras de poder otorgadas los días trece de Septiembre y veintiocho de Junio de dos mil seis ante el Notario de Vigo, don Jose Piñeiro Prieto, números 1.729 y 1.236 de protocolo, respectivamente, teniendo a juicio el Notario autorizante de la escritura que se despacha facultades suficientes para el otorgamiento de la misma; y de otra parte por don Jose Manuel Veiga Becerra y don Rafael Martínez Boente, con D.N.I./N.I.F. números 32.768.443-K y 35.975.824-Y, respectivamente, actuando en nombre y representación de la entidad acreedora "**BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.**", de duración indefinida, domiciliado en Madrid, calle Velázquez 34, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, CIF A/28.000.727, antes "**Banco de Galicia, S.A.**" - en virtud de escritura de fusión por absorción de dieciséis de Diciembre de dos mil ocho otorgada ante el Notario de Madrid, don Antonio Huerta Trólez, número 2.368 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra, a partir del veinte de Diciembre de dos mil ocho se formaliza, con plenos efectos jurídicos, el proceso de fusión por absorción entre el Banco de Galicia, S.A., con C.I.F. A-36.600.229, como entidad absorbida, y Banco Popular Español, S.A., como entidad absorbente, pasando ésta a ocupar la posición jurídica del Banco de Galicia, S.A.- en virtud de escritura de poder otorgada el trece de Noviembre de dos mil ocho ante el Notario de Madrid, don Ignacio Ramos Covarrubias, número 6.048 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, teniendo a juicio del Notario autorizante de la escritura que se despacha facultades suficientes para el otorgamiento de la misma; ambas partes han acordado, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1994, de 30 de Marzo, la novación modificativa de la hipoteca de la citada inscripción 8ª, lo cual llevan a efecto con arreglo a las siguientes estipulaciones: PRIMERA.- Las partes convienen la modificación de la cláusula relativa al tipo de interés de la citada escritura de préstamo hipotecario, quedando la misma establecida en la forma siguiente: 1.1. Tipo de interés inicial. Desde la fecha de la formalización de la escritura que se despacha, el capital del préstamo devengará, día a día, sobre las sumas no reembolsadas y hasta la amortización final del mismo, los intereses que a continuación se indican, los cuales serán variables con excepción del primer



C.S.V. : 2360171258400FC2

período de interés en el que se devengarán intereses a un tipo fijo: Hasta el seis de Octubre de dos mil nueve se aplicará el tipo de interés nominal del **tres con cincuenta por ciento nominal anual**. 1.2. Variación del tipo de interés inicial. A partir del seis de Octubre de dos mil nueve, el tipo de interés anual aplicable a las liquidaciones que se produzcan se determinará mediante la adición de un margen o diferencial de uno con veinticinco puntos porcentuales al tipo de interés de referencia. 1.2.1. A estos efectos, se establece como tipo básico de referencia el "Tipo Interbancario a un año" **-EURIBOR-**, publicado mensualmente en el Boletín Oficial del Estado como índice o tipo de referencia oficial, definido en el apartado 7 del Anexo VIII de la Circular del Banco de España 8/1990, introducido por la Circular 7/1.999, de 29 de Junio. 1.2.2. Aunque el tipo de interés de referencia corresponda a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la del préstamo objeto de este contrato, no se efectuará ningún ajuste o conversión en el tipo de interés de referencia antes de calcular el tipo de interés aplicable. C) En el caso eventual de que dicho tipo de interés de referencia dejara de publicarse definitivamente se aplicará como índice sustitutorio el "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedidos por los Bancos" y publicado mensualmente en el BOE como índice o tipo de referencia oficial, definido en el apartado 1 del anexo VIII de la Circular 5/94 del Banco de España. Se entenderá que dicho tipo de interés de referencia ha dejado de publicarse definitivamente por la no aparición en el Boletín Oficial del Estado de tal tipo de referencia durante tres meses consecutivos computados de fecha a fecha y que uno de ellos fuera base para la referencia. 1.3. Revisión del interés pactado. Serán de aplicación las siguientes reglas en orden a la fijación del tipo básico de referencia y del tipo de interés aplicable al segundo y posteriores períodos de interés: a) A tal efecto, el segundo y posteriores períodos de interés del presente préstamo tendrán una duración de doce meses, computados desde el seis de Octubre de un año hasta doce meses de la misma fecha siguiente. b) Para dichos segundo y posteriores períodos, el tipo de interés será el que resulte de lo establecido en esta misma cláusula, tomando como tipo de interés de referencia el último publicado dos días hábiles antes de la fecha de revisión. c) Salvo en los casos en los que, por disposición legal, esté relevado de hacerlo, el Banco comunicará a la parte prestataria, por cualquier procedimiento escrito, el nuevo tipo de interés anual aplicable a la operación, con carácter previo a su aplicación, entrando en vigor el nuevo tipo en la fecha de revisión indicada anteriormente. d) Si la parte prestataria no aceptara el nuevo tipo de interés, deberá comunicarlo por escrito al Banco en un plazo de diez días naturales desde la fecha de la notificación, debiendo cancelar el préstamo en el plazo máximo de un mes a contar desde su negativa, liquidándose también este período al tipo que se le venía aplicando. e) Transcurrido el mes indicado en el párrafo anterior sin que la parte prestataria haya reembolsado el principal y los intereses correspondientes, el Banco podrá considerar vencido definitivamente el contrato, quedando expeditas para el Banco las acciones que se derivan del mismo. f) Se pacta expresamente que si por cualquier razón la parte prestataria no comunicare, o el Banco no recibiera, en tiempo y forma indicados, su decisión al respecto, se entenderá que acepta el tipo de interés comunicado por el Banco, continuando en vigor el presente préstamo con aplicación del nuevo tipo. g) A efectos meramente hipotecarios, el tipo máximo de interés a aplicar será el ocho con ochocientos setenta y cinco por ciento anual. h) Como consecuencia de la revisión del tipo de interés, el importe de las nuevas cuotas de amortización será el resultante de aplicar el nuevo tipo de interés al capital pendiente hasta el vencimiento del préstamo, sin perjuicio de las nuevas modificaciones que puedan corresponder por aplicación de esta cláusula. i) Límite a la variación del tipo de interés aplicable. No obstante lo previsto en los párrafos anteriores, se acuerda y



C.S.V. : 2360171258400FC2

pacta expresamente que el tipo de interés nominal anual mínimo aplicable en este contrato será del **tres con cincuenta por ciento**. 1.5. Número de días del año para períodos de liquidación inferiores al año. Para realizar el cálculo de intereses devengados durante períodos inferiores a un año se considerará que el año tiene trescientos sesenta días. 1.6. El préstamo no devengará intereses tanto no sea dispuesto o traspasado a la cuenta corriente de libre disposición. 1.7. **Mora**. La parte prestataria incurrirá en mora automáticamente sin necesidad de intimación o reclamación alguna si dejase de pagar al vencimiento correspondiente cualquier cantidad a su cargo por las obligaciones dinerarias dimanantes de la escritura que se despacha. En caso de demora de la parte prestataria en el pago de dichas sumas, se pacta expresamente, conforme a los artículos 316 y 317 del Código de Comercio, un interés de demora añadiendo cuatro puntos al tipo de interés ordinario que resulte de aplicación en tal momento, de acuerdo con lo establecido en esta cláusula, que se liquidará coincidiendo con una liquidación de intereses ordinarios. El tipo máximo de interés de demora a efectos hipotecarios será del **doce con ochocientos setenta y cinco por ciento anual**. El interés de demora se aplicará sobre los saldos debidos e impagados. De conformidad con el artículo 317 del Código de Comercio, los intereses vencidos y no pagados se capitalizarán, devengando como aumento del capital a estos solos efectos el interés de demora antes establecido. En los casos de demora, el Banco podrá optar por la resolución y vencimiento anticipado o por la continuación del contrato, percibiendo los intereses indicados. **SEGUNDA.-** A partir de la fecha de la escritura que se despacha, la amortización del presente préstamo con garantía hipotecaria se llevará a efecto mediante el pago de trescientas ochenta y cuatro cuotas mensuales de vencimientos consecutivos del día seis del mes siguiente a la finalización del periodo de carencia y hasta el día seis de Octubre de dos mil cuarenta y uno, considerándose a todos los efectos a esta última fecha como la de vencimiento y cancelación del préstamo. El periodo de carencia se extenderá desde esta fecha hasta el día seis de Octubre de dos mil nueve, durante el cual la parte prestataria abonará con una periodicidad mensual el importe de los intereses devengados, día a día, durante dicho periodo. El importe inicial de la cuota, al tipo de interés que corresponde aplicar en el día de la escritura que se despacha asciende a **setecientos cincuenta y un euros y ochenta y seis céntimos**. Dicha cuota podrá variar como resultas de las modificaciones que se produzcan en el tipo de interés con arreglo a lo pactado en la escritura que se modifica. **TERCERA.- Comisión de novación**. La presente novación devengará una comisión por novación de **sesenta euros**, la cual se liquidará y adeudará de una sola vez en la cuenta de la parte prestataria, a la formalización de la escritura que se despacha. **CUARTA.- Ratificación**. En cuanto a las restantes condiciones del citado préstamo, así como la hipoteca constituida en garantía del mismo, continúan sin novación no modificación de clase alguna, quedando ratificado y plenamente vigente entre las partes aquí contratantes el contenido íntegro de la citada escritura de préstamo hipotecario, sin que la modificación efectuada implique en modo alguno novación extintiva de la operación de préstamo contenida en la citada escritura de préstamo. **SEXTA.-** La modificación contenida en los apartados anteriores obliga a los comparecientes a variar el número de identificación contable del préstamo, pasando a ser a partir de la fecha de la escritura que se despacha el siguiente: 046-50239-04. El "**BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.**" inscribe la modificación de hipoteca expresada. Así resulta de la escritura otorgada el día veinticinco de Septiembre de dos mil nueve ante el Notario de Vigo, don Miguel Lucas Sánchez, número 1.866 de protocolo, presentada a las dieciséis horas del mismo día, asiento 162, diario 106. Alegada exención del impuesto. Vigo, a veintiséis de Octubre de dos mil nueve."".

1.3) INSCRIPCION 7ª DE MODIFICACION DE HIPOTECA:

"El crédito hipotecario de la inscripción 3ª, modificada por la inscripción 5ª



C.S.V. : 2360171258400FC2

siguiente, se modifica nuevamente por la presente.- En la escritura que se despacha, comparecen: de una parte, don **Anderson Dayan Tavera Ascencio**, mayor de edad, soltero, vecino de Vigo, con domicilio en calle Sagunto, 72, 1º, y con D.N.I. 39.486.690-Z; doña **Vanessa Tavera Ascencio**, mayor de edad, soltera, vecina de Vigo, con domicilio en calle SAgunto, 72, 1º, y con D.N.I. 39.496.688-F; y doña Claudia Ascencio Castellanos, mayor de edad, divorciada, vecina de Vigo, con domicilio en calle Sagunto, 72, 1º, y con D.N.I. 39.487.877-M; los dos primeros en su propio nombre y derecho, como titulares de dos terceras partes indivisas de la finca de este número, y la última en nombre y representación de doña **Slendy Marcela Tavera Ascencio**, mayor de edad, soltera, de nacionalidad colombiana, vecina de Vigo, con domicilio en rúa Águia, 3, 4ºE, y con permiso de residencia X-3397640-B, dueña de la tercera parte indivisa restante de esta finca, en virtud de escritura de poder otorgada el trece de septiembre de dos mil seis, ante el Notario de Vigo don José Piñeiro Prieto, número 1729 de protocolo, y con facultades suficientes para el otorgamiento de la escritura que se despacha, según el Notario autorizante de la misma. Y de otra parte, doña Graciela Judith Fabeiro Antúnez y don Roberto Carbajales García, mayores de edad, vecinos de Vigo, con domicilio en calle Venezuela, 36, y DD.NN.II. 36.126.596-J y 44.460.311-T, respectivamente, en nombre y representación de la entidad "**BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.**", con C.I.F. A-28.000.727, constituida en escritura otorgada el día catorce de Julio de mil novecientos veintiséis, de duración indefinida, con domicilio en Madrid, calle Alcalá, 26, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 3.433 general, 2.710 de la sección 3ª del libro de sociedades, folio 215, Hoja 5.458, inscripción 996ª, facultados en virtud de escritura de poder otorgada el trece de noviembre de dos mil ocho, ante el Notario de Madrid don Ignacio Ramos Covarrubias, número 6048 de protocolo, inscrita en el citado Registro Mercantil, y con facultades suficientes para el otorgamiento de la escritura que se despacha, según el Notario autorizante de la misma. Y ahora, ambas partes, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, han acordado la novación modificativa del préstamo hipotecario relacionado, que a día del otorgamiento de la escritura objeto de este asiento tiene un capital pendiente de CIENTO SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CUARENTA CÉNTIMOS, lo cual llevan a efecto con arreglo a las siguientes estipulaciones: **PRIMERA**. Modifican los plazos de amortización del préstamo, cuya duración es por todo el tiempo que media hasta el día **SEIS DE OCTUBRE DE DOS MIL CUARENTA Y UNO**, que coincidirá con el último pago de amortización. Dicho período de amortización queda de la siguiente forma: - **Periodo de carencia**: Se extenderá desde el día del otorgamiento de la escritura que se despacha, hasta el seis de octubre de dos mil doce. Durante este periodo no se amortizará principal del préstamo, practicándose únicamente liquidaciones mensuales por los intereses devengados. - **Periodo de amortización**: La amortización del principal del préstamo, así como el pago de sus intereses, considerando para el primer periodo de interés el tipo fijo pactado y para los restantes, el tipo resultante de añadir el diferencial pactado al tipo de referencia vigente quince días naturales antes de la fecha de formalización, se llevará a efecto mediante el pago de TRESCIENTAS OCHENTA Y CUATRO cuotas mensuales constantes e iguales, de vencimientos consecutivos del día SEIS DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DOCE, hasta el SEIS DE OCTUBRE DE DOS MIL CUARENTA Y UNO, ambas inclusive, considerándose a todos los efectos a esta última fecha como la de vencimiento y cancelación del préstamo. El importe inicial de la cuota, al tipo de interés que corresponde aplicar a partir de la fecha de formalización de esta escritura es de QUINIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS. Dicha cuota podrá variar como resulta de las modificaciones en el tipo de interés a las que se refiere la Estipulación anterior. Como Anexo I, se incorpora al documento objeto de este asiento la tabla de pagos que recoge las fechas y los importes de las cuotas que han sido



C.S.V. : 2360171258400FC2

calculadas considerando para el primer periodo de interés el tipo fijo inicialmente pactado, y para los restantes periodos de interés el tipo resultante de aplicar el procedimiento acordado para la revisión. **SEGUNDA.-** BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A conviene con la parte deudora D. ANDERSON DAYAN TAVERA ASCENCIO, DOÑA SLENDY MARCELA TAVERSA ASCENCIO Y DOÑA VANESSA FERNANDA TAVERA ASCENCIO la modificación de la cláusula relativa al tipo de interés de la relacionada escritura de préstamo hipotecario, quedando la misma establecida en la forma siguiente: **2.1.- Tipo de Interés Inicial.-** Desde la fecha de formalización de la escritura que se despacha, el capital del préstamo devengará, día a día, sobre las sumas dispuestas y no reembolsadas, hasta la amortización final del mismo, los intereses que a continuación se indican, los cuales serán variables con excepción del primer período de interés, en el que se devengarán intereses a un tipo fijo: **Hasta el seis de octubre de dos mil doce, se aplicará el tipo de interés nominal del cuatro por ciento.** **2.2.- Variación del Tipo de Interés Inicial.** A partir del seis de octubre de dos mil doce, el tipo de interés anual aplicable a las liquidaciones que se produzcan se determinará mediante la adición de **un margen o diferencial de dos enteros cincuenta centésimas de puntos porcentuales** al tipo de interés de referencia. A) A estos efectos, se establece como tipo básico de referencia el **tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre del conjunto de entidades de crédito** y publicado mensualmente en el B.O.E. como índice o tipo de referencia oficial, definido en el apartado 3 del Anexo VIII de la Circular 5/94 del Banco de España. B) Aunque el tipo de interés de referencia corresponda a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la del préstamo objeto del contrato, no se efectuará ningún ajuste o conversión en el tipo de interés de referencia antes de calcular el tipo de interés aplicable. C) En el caso eventual de que dicho tipo de interés de referencia dejara de publicarse definitivamente, se aplicará como índice sustitutorio el **tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre concedidos por los Bancos** y publicado mensualmente en el B.O.E. como índice o tipo de referencia oficial, definido en el apartado 1 del Anexo VIII de la Circular 5/94 del Banco de España. Se entenderá que dicho tipo de interés de referencia ha dejado de publicarse definitivamente por la no aparición en el Boletín Oficial del Estado de tal tipo de referencia durante tres meses consecutivos computados de fecha a fecha y que uno de ellos fuera base para la referencia. **2.3. Redondeos del tipo de interés aplicable.** Si la suma del tipo básico de referencia y el margen o diferencia no fuera múltiplo exacto de un octavo de punto porcentual, el tipo de interés resultante se redondeará al múltiplo más próximo de dicho octavo de punto porcentual. **2.4. Revisión del interés pactado.-** Serán de aplicación las siguientes reglas en orden a la fijación del tipo de interés de referencia y del tipo de interés aplicable al segundo y posteriores períodos de interés: a) A tal efecto, el segundo y posteriores períodos de interés del presente préstamo tendrán una duración de doce meses, computados desde el seis de octubre de un año, hasta la misma fecha del año siguiente. b) Para el primer período, el tipo de interés será el inicialmente pactado. Para dichos segundo y posteriores períodos el tipo de interés a aplicar será el que resulte de lo establecido en esta misma Cláusula tomando como tipo de interés de referencia el último publicado quince días naturales antes de la fecha de revisión. c) La parte interesada en la actualización del tipo de interés, deberá comunicarlo a la otra parte contratante con al menos diez días naturales de antelación a la fecha de revisión del tipo de interés, lo que puede realizar el Banco con la simple consignación del nuevo tipo de interés a aplicar en el período siguiente en cualquier liquidación anterior a dicha fecha, considerándose en tales casos cumplida, a todos los efectos, la notificación prevista. d) Si la parte prestataria no aceptara el nuevo tipo de interés, deberá comunicarlo por escrito al Banco en un plazo de quince días naturales desde la fecha de la notificación, debiendo cancelar el préstamo en el plazo máximo de un mes a contar desde su



C.S.V. : 2360171258400FC2

negativa, liquidándose también este período al tipo que se le venía aplicando. e) Transcurrido el mes indicado en el párrafo anterior sin que la parte prestataria haya reembolsado el principal y los intereses correspondientes, el Banco podrá considerar vencido definitivamente el contrato, quedando expeditas para el Banco las acciones que se derivan del mismo. f) Se pacta expresamente que si por cualquier razón el prestatario no comunicare, o el Banco no recibiera, en tiempo y forma indicados, su decisión al respecto, se entenderá que acepta el tipo de interés comunicado por el Banco, continuando en vigor el presente préstamo con aplicación del nuevo tipo. g) Como consecuencia de la revisión del tipo de interés, el importe de las nuevas cuotas de amortización será el resultante de aplicar el nuevo tipo de interés al capital pendiente hasta el vencimiento del préstamo, sin perjuicio de las nuevas modificaciones que puedan corresponder por aplicación de esta cláusula. h) Independientemente de lo previsto en los apartados anteriores, se acuerda y pacta expresamente por ambas partes, que el préstamo hipotecario devengará un interés mínimo a favor del banco de **cuatro enteros cincuenta centésimas por ciento anual**. i) A efectos meramente hipotecarios, **el tipo máximo de interés a aplicar será del ocho por ciento anual**. 2.5.- **Fecha de inicio de devengo de los intereses y su periodicidad.**- Desde la fecha de formalización de la escritura, los intereses se devengarán diariamente sobre las sumas dispuestas y no reembolsadas, liquidándose los días SEIS de cada mes, de conformidad con lo establecido en el presente apartado. 2.6.- **Número de días del año para períodos de liquidación inferiores al año.**- Para realizar el cálculo de intereses devengados durante períodos inferiores a un año se considerará que el año tiene 360 días. 2.7.- **Mora.**- La parte prestataria incurrirá en mora automáticamente sin necesidad de intimación o reclamación alguna si dejase de pagar al vencimiento correspondiente cualquier cantidad a su cargo por las obligaciones dinerarias dimanantes de esta escritura. En caso de demora de la parte prestataria en el pago de dichas sumas, se pacta expresamente, conforme a los artículos 316 y 317 del Código de Comercio, un interés de demora calculado añadiendo **cuatro puntos** al tipo de interés ordinario que resulte de aplicación en tal momento, de acuerdo con lo establecido en esta cláusula, que se liquidará coincidiendo con una liquidación de intereses ordinarios. **El tipo máximo de interés de demora a efectos hipotecarios será del doce por ciento anual**. El interés de demora se aplicará sobre los saldos debidos e impagados. De conformidad con el artículo 317 del Código de Comercio, los intereses vencidos y no pagados se capitalizarán devengando como aumento de capital a estos solos efectos el interés de demora antes establecido. En los casos de demora, el Banco podrá optar por la resolución y vencimiento anticipado o por la continuación del contrato, percibiendo los intereses indicados. **TERCERA.**- La presente novación del préstamo devengará una comisión de CERO ENTEROS DIEZ CENTÉSIMAS POR CIENTO sobre el préstamo, la cual se liquidará y adeudará de una sola vez. Esta comisión se adeudará en la cuenta de la parte prestataria a la formalización de la escritura que se despacha. **CUARTA.**- En cuanto a las restantes condiciones del préstamo antes relacionado, así como la hipoteca constituida en garantía del mismo, continúan sin novación ni modificación de clase alguna; quedando ratificado y plenamente vigente entre las partes aquí contratantes, el contenido íntegro de la mencionada escritura de hipoteca y posterior modificación, sin que la modificación efectuada implique en modo alguno novación extintiva de la operación de préstamo contenida en la meritada escritura de préstamo. En su virtud, inscribo la modificación de hipoteca relacionadas, a favor de la entidad **"BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A"**. Así resulta de la escritura otorgada el dos de febrero de dos mil doce, ante el Notario de Vigo don José Luis Prieto Fenech, número ciento cincuenta y cinco de protocolo, que fue presentada telemáticamente a las diecisiete horas catorce minutos del mismo día, con el asiento 1102 del diario 113. Alegada exención del impuesto. Vigo, a veintinueve de febrero de dos



C.S.V. : 2360171258400FC2

mil doce."".

1.4) **INSCRIPCION 8ª DE CESION DE CREDITO:**

""El préstamo hipotecario que expresa la **inscripción 3ª de esta finca al folio 34 vuelto del Libro 1348 de Vigo**, que fue modificado por las inscripciones 5ª y 7ª siguientes, es al que se va a referir la presente.- Mediante **instancia suscrita el veintinueve de octubre de dos mil veintiuno** por don Joaquín de Ramos Álvarez y don Javier Marcos Valtierra, mayores de edad, con DD.NN.II. 51.124.249X y 47.046.794H, respectivamente, cuyas firmas fueron legitimadas por el Notario de Valencia don Jorge Barberá Pichó, según testimonio de legitimación de fecha veinticinco de mayo de dos mil veintidós, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil "BANCO SANTANDER, S.A.", con CIF A-39000013, con domicilio social en Santander, Paseo de la Pereda número 9-12, antes "BANCO DE GALICIA, S.A.", resultando su actual denominación de los procesos de fusión por absorción que se relacionan en la inscripción 5ª de la finca 57.363, al folio 182 vuelto del Libro 844 de Vigo, a la que me remito, que actúan en virtud: a) del poder especial concedido por "BANCO SANTANDER, S.A." a favor de "ALTAMIRA ASSET MANAGEMENT, S.A." autorizado por el Notario de Santander don Juan de Dios Valenzuela García el dieciséis de septiembre de dos mil veinte, número 1988 de su protocolo, en el cual se elevó a público el acuerdo de la comisión ejecutiva de la entidad de fecha catorce de septiembre de dos mil veinte, otorgado por don Alberto Ortega Fernández, apoderado del "Banco Santander, S.A." a su vez en escritura de poder autorizada por el Notario de Santander don José María de Prada Díez el diez de marzo de dos mil, inscrita con el número 735ª de la hoja social, y b) a su vez "ALTAMIRA ASSET MANAGEMENT, S.A." concedió poder a don Joaquín de Ramos Álvarez y don Javier Marcos Valtierra en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario de Madrid don Federico Garayalde Niño el seis de noviembre de dos mil veinte, número 1736 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid causando la inscripción 357ª de la hoja social M-566.434, según comunicación interactiva recibida del Registro Mercantil, otorgado en ejecución del acuerdo del Consejo de Administración de tres de noviembre de dos mil veinte por don José Felipe Carbonell García, Vicesecretario no Consejero del Consejo de Administración, el cual a su vez resulta facultado en virtud de escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada por el Notario de Madrid don Alberto Bravo Olciregui el dos de julio de dos mil diecinueve, bajo el número 1303 de su protocolo, inscrito bajo la inscripción 243ª de la hoja social, con facultades suficientes para este otorgamiento a juicio del Notario autorizante del mismo, en la representación invocada solicitan la inscripción de dicha hipoteca a favor del "BANCO SANTANDER, S.A.".- En su virtud, inscribo a favor de la entidad "**BANCO SANTANDER, S.A.**", tras los procesos de fusión por absorción expresados, el derecho de hipoteca constituido a favor del "BANCO DE GALICIA, S.A." que produjo la reseñada inscripción 3ª, por título de cesión.- Así resulta de la relacionada instancia, copia de la cual archivo, presentada a las once horas y treinta minutos del día seis de julio de dos mil veintidós, asiento 1421, diario 140. Declarada no sujeción al impuesto. Vigo, a veintisiete de julio de dos mil veintidós."".

LA HIPOTECA A QUE SE REFIEREN LAS PRECEDENTES INSCRIPCIONES 3ª, 5ª, 7ª y 8ª COPIADAS LITERALMENTE, SE HALLA SUBSISTENTE Y SIN CANCELAR.

2.- Una **HIPOTECA** constituida inicialmente a favor del "BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.", en garantía de un préstamo de trece mil doscientos euros de principal; el importe de dos años de intereses ordinarios al siete enteros con trescientas setenta y cinco milésimas por ciento, máximo previsto; el importe de dos años de



C.S.V. : 2360171258400FC2

intereses de demora al tipo máximo del once enteros con trescientas setenta y cinco milésimas por ciento; y una cantidad adicional del quince enteros por ciento del principal, para costas y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario. Formalizada en virtud de escritura otorgada el treinta y uno de Agosto de dos mil nueve ante el Notario de Vigo don Julio Manuel Díaz Losada, número 1.815 de protocolo. Constituida en la inscripción 4ª, de fecha veintiocho de septiembre de dos mil nueve. **MODIFICADA** en cuanto al tipo de subasta, plazo de devolución del préstamo y determinadas condiciones del tipo de interés, y **AMPLIADA** en la cantidad de catorce mil ochenta y un euros ochenta y dos céntimos, pasando a ser su nueva responsabilidad hipotecaria la siguiente: El total importe de la obligación por principal que asciende a la cantidad de **VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS;** el importe de dos años de intereses ordinarios a diez enteros ciento veinticinco milésimas por ciento anual; el importe de dos años de intereses de demora al tipo máximo de catorce enteros ciento veinticinco milésimas por ciento anual; una cantidad adicional de un quince enteros por ciento del principal para costas y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario. Formalizada en virtud de escritura otorgada el dos de Febrero de dos mil doce, ante el Notario de Vigo don José Luis Prieto Fenech, número 154 de protocolo, que el veintinueve de Febrero de dos mil doce produjo la inscripción 6ª, al folio 121 vuelto del Libro 1.477 de Vigo. El mencionado préstamo hipotecario fue **CEDIDO** a la entidad "**BANCO SANTANDER, S.A.**" en virtud de instancia suscrita el dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno por don Joaquín de Ramos Alvarez y don Javier Marcos Valtierra, cuyas firmas legitima el Notario de Málaga don Luis María Carreño Montejo, según testimonio de legitimación de fecha dos de diciembre de dos mil veintiuno, la cual originó la inscripción 9ª al folio 126 del Libro 1570 de Vigo, el cuatro de noviembre de dos mil veintidós.

3.- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 8ª, de fecha veintisiete de julio de dos mil veintidós.

4.- AFECCIÓN: NO SUJETA A TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 9ª, de fecha cuatro de noviembre de dos mil veintidós.

CUARTO.- La hipoteca objeto del procedimiento, **se halla inscrita a favor del "BANCO SANTANDER, S.A."**. Dicha hipoteca como se dijo 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 lo que se han hecho constar según traslado literal de las citadas inscripciones 3ª, la que se une a la presente al final de la misma mediante certificación literal, 5ª, 7ª y 8ª, bajos los apartados 1.2), 1.3) y 1.4).**

QUINTO.- 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 registral número 75.434, figura inscrita a favor de don **Anderson Dayan Tavera Ascencio**, doña **Slendy Marcela Tavera Ascencio**, y, doña **Vanessa Fernanda Tavera Ascencio**, **contra los que se sigue el procedimiento,**



C.S.V. : 2360171258400FC2

siendo únicamente parte prestataria don Anderson Dayan Tavera Ascencio y doña Slendy Marcela Tavera Ascencio.

2°.- Que seguidamente a esta certificación la Registradora practica, la comunicación prevista en los artículos 659 y 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por correo certificado con acuse de recibo, a los titulares de cargas y derechos posteriores.

3°.- Que resulta del Registro ser la vivienda habitual de don Anderson Dayan Tavera Ascencio, doña Slendy Marcela Tavera Ascencio, y, doña Vanessa Fernanda Tavera Ascencio.

Se advierte que, tratándose de la vivienda habitual, las costas exigibles al deudor ejecutado, no podrán superar el cinco por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.

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 que se certifica, extendiendo la presente certificación que firmo electrónicamente en Vigo, dejando extendida la nota correspondiente.

DILIGENCIA DE COMUNICACIONES A LOS TITULARES POSTERIORES.- A los efectos de los artículos 689 y 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se hace constar que, con esta fecha se ha cumplimentado la oportuna comunicación, remitida por correo certificado con acuse de recibo, al siguiente titular registral posterior a la hipoteca que se ejecuta:

"BANCO SANTANDER, S.A."

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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

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

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

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

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

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



C.S.V. : 2360171258400FC2

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

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARGARITA ALCONCHEL SÁIZ-PARDO registrador/a titular de VIGO NUMERO DOS a día veintisiete de diciembre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2360171258400FC2

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. : 2360171258400FC2