

NOTA: El contrato de arrendamiento tiene que estar inscrito en el Registro de la Propiedad

MINUTA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO MOBILIARIO "LCI" SOBRE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL A INTERÉS VARIABLE/MIXTO CARENIA – DOMICILIACION O CESION SOE LOCAL ARRENDADO

PRÉSTAMO CON GARANTÍA DE HIPOTECARIA MOBILIARIA, otorgado por la Entidad a favor de

NUMERO

En , a

Ante mí Notario de esta Ciudad, perteneciente el Ilustre Colegio de

COMPARECEN

De una parte:

D. Y D.

(Apoderados de Banco Caminos)

(INDICAR TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES)

Y de otra D.

Y DOÑA

(Prestatario Hipotecante y, AVALISTAS)

(INDICAR TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES)

Y de otra D.

(En caso, Arrendador)

(INDICAR TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES)

INTERVIENEN

- I. [*], en nombre y representación de **BANCO CAMINOS, S.A.**, domiciliada en Madrid, calle Almagro, 8, con N.I.F. número A-28/520666, fue constituida con la denominación de CAJA DE CRÉDITO DEL COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO LIMITADA, con fecha 2 de febrero de 1.977, inscrita en el Registro General de Cooperativas del Ministerio de Trabajo, con el número 22.450 y en Banco de España, con el número 5 de la sección CB, cambiada su denominación por CAJA CAMINOS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, y modificados sus Estatutos a la vigente Ley, por acuerdo adoptado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de la Entidad, en su reunión de fecha 18 de Junio de 1.990, ratificada por dicha Asamblea, en su reunión de fecha

24 de junio de 1.991, elevada a público en escritura autorizada en Madrid, el 7 de Noviembre de 1.991, por el Notario Don Fernando Cano Jiménez, bajo el número 3.795 de orden de protocolo, subsanada por otra, ante el mismo Notario, el 7 de Octubre de 1.992, bajo número 3.346 de orden de su protocolo. Inscrita en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, en el Registro de Cooperativas, sección Central, con el número 22.450, al tomo XLIII, folio 4.263, asiento nº 17, clase número 1.419SMT, con fecha 25 de Noviembre de 1.991 y en Registro Mercantil de Madrid, al tomo 4.997, folio 200, sección 8, hoja número M81.730, inscripción 1ª, con fecha 18 de febrero de 1.993, **transformada en Sociedad Anónima con la denominación de BANCO CAMINOS, S.A.**, y trasladado su domicilio a la calle Almagro, 8, en escritura autorizada en Madrid, el 8 de Febrero de 2.008, por el Notario Don José Luis López de Garayo y Gallardo, bajo el número 427 de orden de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 23.454, folio 173, sección 8ª, Hoja M-81730, inscripción 95, siendo su objeto social, la actividad financiera, manifestando el

compareciente que los datos de identificación de la persona jurídica y especialmente, el objeto social, no han variado respecto de los consignados en el documento fehaciente presentado.

Hace uso, del poder, cuya vigencia me asegura, por haber sido ratificado en la reseñada escritura de Transformación a Sociedad Anónima, otorgado, a su favor en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo Rector de la Entidad, en su reunión celebrada el [*], elevado a público en escritura autorizada por el Notario de [*], Don [*], el [*], bajo el número [*] de orden de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo [*], folio [*], libro [*], hoja [*], inscripción [*].

Tengo a la vista copia autorizada de dicho documento, debidamente inscrita, que juzgo suficiente para este acto, y de ella resulta que se acordó apoderar a:

“[*].

Para que cualquiera de ellos de forma solidaria, puedan en nombre y representación de BANCO CAMINOS, S.A., ejercitar las siguientes facultades:

[*]”.

A los efectos prevenidos en el artículo 98 de la Ley 24/2001, reformado por la Ley 24/2005 y de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 20 de septiembre de 2006, hago constar que a mi juicio, considero suficientes las facultades representativas, en los términos que a continuación se indican.

II. - D./D.ª [*], en su propio nombre y derecho/ en virtud de poder conferido [*], en nombre y representación de [*] (en lo sucesivo el/los “Prestatario/s” o la “Parte Prestataria” o el “Deudor”).

- (en su caso) D./D.ª [*], en su propio nombre y derecho/ en virtud de poder conferido [*], en nombre y representación de [*] (en lo sucesivo el “Hipotecante no Deudor”).

- (en su caso) D./D.ª [*], en su propio nombre y derecho/ en virtud de poder conferido [*], en nombre y representación de [*] (en lo sucesivo el/los “Pignorante/s”).

- (en su caso) D./D.ª [*], en su propio nombre y derecho/ en virtud de poder conferido [*], en nombre y representación de [*] (en lo sucesivo el/los “Fiadores”).

En tal concepto, tienen, a mi juicio la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de **PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA MOBILIARIA** a tal efecto,

EXPONEN

- I. Que D/Dª..... es Director/a técnico/a y titular propietario/a de la oficina de Farmacia abierta al público en el local bajo de la casa número de la calle de esta ciudad, con la pertinente autorización otorgada por el órgano de la Administración Pública sanitaria competente.

Título: La oficina de farmacia, según manifiesta la compareciente, le pertenece, con carácter privativo, por: *(Compraventa/ adjudicación etc. Indicar lo que corresponda, así como la fecha y el título (Notario, Resolución, etc.) correspondiente por el que le pertenece)*

- II. En el establecimiento se sitúan los siguientes elementos destinados de modo permanente a satisfacer las necesidades de su explotación: un ordenador personal, instrumentos de laboratorio, las estanterías, mobiliario y enseres propios del negocio de Oficina de Farmacia y mostrador para la atención al público que, en su conjunto, se valoran en euros.
- III. Además, en la oficina de farmacia existen almacenados los medicamentos y productos farmacéuticos y de parafarmacia destinados a la explotación propia del establecimiento, reponiéndose las existencias con arreglo a los usos de comercio, que se valoran en su conjunto en euros a precio de almacén.

Declara D/D^a..... que la Oficina de Farmacia, sus elementos propios de negocio y las existencias en ella almacenadas, son de su propiedad, no están hipotecados ni pignorados ni embargados y que

sobre los mismos no existe constituida ninguna otra carga, estando íntegramente pagados.

IV. El local en el que se encuentra instalada dicha Oficina de Farmacia es propiedad de D/ña domiciliado en calle de y lo ocupa Don a título de arrendamiento que se concertó sobre dicho local el día por una duración de y *está /o no (indicar lo que proceda)* sujeto a prorroga forzosa.

Del contrato citado de arrendamiento, que se me exhibe, destaco del mismo lo siguiente:

- 1. FECHA Y PARTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** El arrendamiento consta concertado en documento privado el día....., de....., de....., entre Don..... como **ARRENDADOR** y Don..... como **ARRENDATARIO**.
- 2. OBJETO y DESTINO:** El citado arrendamiento recae sobre el local nº .., sito en la casa nº. de la calle de de la localidad de para ser destinado a OFICINA DE FARMACIA.

- 3. RENTA:** La renta pactada en dicho contrato de arrendamiento es deEUROS ANUALES, pagaderos por meses adelantados..
- 4. PLAZO DEL ARRENDAMIENTO:** El citado arrendamiento está concertado por el plazo de años a contar desde la fecha de su celebración.
- 5. CESIÓN o TRASPASO:** El arrendatario tiene derecho a la cesión del arrendamiento o traspaso.
- 6. INSCRIPCIÓN:** Dicho arrendamiento consta inscrito en el Registro de la Propiedad número ..., de los de, al Tomo, Folio Finca, Inscripción
- V.** Que el Banco ha puesto a disposición del/de los Prestatario/s, del/de los Fiador/es y del Hipotecante no Deudor (elimínense las relaciones que no procedan), con antelación suficiente y cumpliendo los plazos legalmente establecidos, la siguiente documentación precontractual en los términos exigidos por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, al objeto de que este/estos tengan conocimiento de las condiciones jurídicas y económicas del Préstamo que van a contratar:
- Ficha Europea de Información Normalizada (“FEIN”).
 - Ficha de Advertencias Estandarizadas (“FIAE”).

- Documento separado con referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por el prestatario en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.
- Copia del proyecto de contrato.
- Documento informativo sobre distribución de gastos.
- Información del seguro de daños a contratar en garantía del inmueble objeto de garantía hipotecaria.
- Advertencia al prestatario de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija para la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo.

VI. Que el Banco ha informado al Prestatario [y el/los Fiador/es] de que, sin perjuicio de la garantía real hipotecaria constituida, responden frente al Banco con todos sus bienes presentes y futuros de las obligaciones dimanadas del presente contrato, encontrándose facultado el Banco para dirigirse frente a cualquiera de ellos para la reclamación de la totalidad de la deuda a través de la vía judicial y/o extrajudicial.

VII. Que, en la reunión de la Comisión/Comité [*], celebrada el día [*], se tomó entre otros el acuerdo de conceder al/los Prestatarios un Préstamo que se registrará por las siguientes

VIII. Que formalizan la presente escritura con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

A) CONDICIONES FINANCIERAS

PRIMERA. - CAPITAL DEL PRÉSTAMO

1. BANCO CAMINOS, S.A. presta a la cantidad de EUROS.
2. Forma de entrega del importe del préstamo: El Banco entrega la cantidad prestada a la parte prestataria, que declara recibirla a su entera satisfacción, mediante abono en la cuenta corriente número abierta en la entidad BANCO CAMINOS, S.A., Sucursal de....., calle de
3. El préstamo se destina por el prestatario, exclusivamente, a *(financiar la compraventa de la oficina de farmacia relacionada en la parte expositiva; etc; indicar con toda claridad lo que proceda)* por lo que interviene en este contrato como profesional o empresario.

4. SEGUNDA. - AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO

1. *Fechas del Primer y último pago de amortización del préstamo:*

- a) El primer pago de las amortizaciones del presente préstamo será el día de de
- b) El último pago, en el que deberá quedar totalmente amortizado el presente préstamo, será el día de de

2. **Número, periodicidad y cuantía de las cuotas en que se divide la amortización del préstamo:**

- a) **Número**: la amortización de préstamo se efectuará progresivamente mediante el abono de cuotas.
- b) **Periodicidad**: las cuotas de amortización del préstamo se pagarán por (*meses vencidos, trimestres vencidos, etc., según el caso*) a contar desde el día del otorgamiento de la presente escritura de préstamo.
- c) **Cuantía**: las cuotas de amortización del préstamo comprenderán capital e intereses, según el sistema francés de amortización.
- d) A efectos de determinación del interés, el plazo de duración pactado se divide en períodos de **seis meses** cada uno, iniciados a partir del día: *********

1.) Transcurrida la fecha anterior, las cuotas de amortización del préstamo serán iguales durante cada periodo de **seis meses** en los que se divide el plazo de duración del préstamo.

2.) Hasta el día: ***** la cuantía de la cuota (*mensual o trimestral, según el caso*), es de **EUROS**.

3.) Las cuotas correspondientes a los sucesivos períodos de **seis meses** se ajustarán al alza o la baja, al tipo de interés vigente en cada momento.

3. **Condiciones para el ejercicio de la facultad de reembolso anticipado:**

a) La parte prestataria podrá acelerar la amortización del préstamo reembolsando en un mismo vencimiento, al menos, el 10% de la deuda pendiente por principal no amortizado, coincidiendo con la fecha de vencimiento de la cuota.

b) El reembolso anticipado devengará a favor de BANCO CAMINOS, S.A. la comisión expresada en la Condición Quinta de la presente escritura.

c) Si el reembolso anticipado se produce de forma parcial, la prestataria podrá optar entre acortar la duración prevista del préstamo,

manteniendo el importe de las cuotas corrientes, a excepción de la primera que servirá de cuota de regularización o disminuir el importe de las cuotas manteniendo el plazo inicialmente previsto.

- d) La prestataria efectuará todos los pagos a BANCO CAMINOS, S.A. en su domicilio, sin que pueda suponer novación de este pacto las facilidades que el Banco pueda conceder a efectos de cobro de cuotas, tales como domiciliación de recibos, admisión de giros, transferencias o cualquier otro procedimiento similar.

4.- Domiciliación y Compensación.

a) Domiciliación: El pago de las amortizaciones de capital e intereses a que se refiere esta Cláusula, así como el de las comisiones, gastos pactados e impuestos a cargo de la parte prestataria se efectuará, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante cargo en la cuenta señalada en la Cláusula PRIMERA "Capital del Préstamo", o en cualquier otra que aquélla designe al efecto en el futuro abierta a su nombre en BANCO CAMINOS, S.A., comprometiéndose la parte prestataria a mantener saldo acreedor suficiente en la indicada cuenta, y quedando el Banco desde ahora

facultado para destinar saldo acreedor bastante de la expresada cuenta a fin de atender los pagos mencionados.

b) Compensación: La parte prestataria reconoce el derecho del Banco y le autoriza irrevocablemente para cargar las cantidades que adeude a éste como consecuencia de este contrato, tanto en la cuenta de domiciliación, como en cualesquiera otras cuentas corrientes o de ahorro, o de cualquier otra naturaleza que la parte prestataria tenga o pueda tener abiertas en el Banco, así como para compensar las deudas procedentes de este contrato con cualquier depósito a la vista o a plazo de que aquella fuera titular en el propio Banco, concediéndole cuantas facultades sean precisas a tales efectos, entre ellas las de proceder al traspaso de fondos necesarios que tenga o en lo sucesivo tuviese depositados en el Banco la parte prestataria. En el supuesto de tratarse de imposiciones a plazo, podrá el Banco bloquear el saldo acreedor depositado hasta el momento de su vencimiento, momento a partir del cual podrá proceder a la compensación.

(SI PROCEDE):

SEGUNDA BIS. PERIODO DE CARENCIA DE AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO.

Ambas partes establecen un periodo de carencia de las amortizaciones del presente préstamo que se inicia en la fecha de este otorgamiento y finaliza el díade.....del año 2.....

- a) Durante el periodo de carencia, el Prestatario solo pagará a BANCO CAMINOS, S.A., los intereses que devengue el total prestado en la forma, tiempo, modo, cuantía y variación que se pacta en la presente escritura.
- b) Concluido el periodo de carencia se iniciarán las cuotas ordinarias de amortización del préstamo en la forma y modo que se contiene en el resto del condicionado de esta escritura.

TERCERA. - INTERESES ORDINARIOS

- a) Desde la fecha de la firma de la presente escritura **hasta el día.....**
el tipo de interés aplicable al presente préstamo es del%.
- b) **TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAE).**

A efectos meramente informativos se hace constar que el interés, las comisiones, los impuestos y otros gastos conocidos por la Entidad y relativos al contrato precedente, son equivalentes a la tasa anual equivalente variable de [*] por ciento, y que para su cálculo se ha tenido en consideración una provisión de gastos asumidos por el cliente, no habiéndose tenido en cuenta los gastos de Notaría, tal como marca la regulación vigente.

Dicha tasa anual equivalente ha sido calculada partiendo de la fórmula matemática que figura en el Anexo II, epígrafe I de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito.

Esta TAE se ha calculado bajo la hipótesis de que no se produce ninguna cancelación ni total ni parcial a lo largo de toda la duración del préstamo.

Además, tenga en cuenta que para los contratos de crédito respecto de los que se haya convenido un tipo deudor en relación con el período inicial, al final del cual se determinará un nuevo tipo deudor, que se ajustará periódicamente con arreglo a un indicador o un tipo de referencia interno

convenidos, para el cálculo de la tasa anual equivalente se partirá del supuesto de que, al final del periodo del tipo deudor fijado, el tipo deudor es el mismo que el vigente en el momento de calcularse la tasa anual equivalente, en función del valor del indicador o tipo de referencia interno convenidos en ese momento, sin ser inferior al tipo deudor fijado.

Esta TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían; por tanto, esta TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés.

c) Transcurrida la anterior fecha, durante cada periodo de **seis meses** en los que se divide la duración del presente préstamo y hasta su total cancelación, el tipo de interés aplicable será el que se establece en la Condición TERCERA BIS siguiente, incrementado en el número de puntos que se determinan en la misma condición, ajustándose al alza o la baja, según corresponda.

d) Los intereses de cada cuota se calcularán multiplicando el capital pendiente de amortización a la fecha de cálculo por el tipo de interés aplicable en los términos pactados en esta escritura y por *(treinta o noventa días, según el caso)*, cualquiera que sea el número de días naturales del *(mes o trimestre según el caso)*; dividiendo la cifra resultante por treinta y seis mil. Si se produce un período de devengo inferior a una cuota, los intereses se devengarán por días naturales efectivamente transcurridos, tomando como base un año de trescientos sesenta días y serán líquidos y exigibles al término de cada período. El tipo de Interés aplicable para cada período de seis meses en los que se divide la duración del préstamo es inmodificable.

e) La fórmula financiera que determinará la composición y cuantía de cada una de las cuotas mixtas de amortización y abono de intereses del préstamo, una vez producida la variación del tipo de interés remuneratorio pactado, será la siguiente:

$$a = \frac{C}{a_{n|i}}$$

$$a_{n|i} = \frac{1-(1+i)^{-n}}{i}$$

C = Capital pendiente en el momento de la variación.

a = Mensualidad del préstamo.

i = Nuevo tipo de interés aplicable en tanto por uno mensual.

N = Número de meses que faltan hasta el vencimiento.

TERCERA BIS. - INTERÉS VARIABLE.

1. INCREMENTO SOBRE EL TIPO DE REFERENCIA.

El Tipo de Interés aplicable al préstamo para los sucesivos periodos de **seis meses** en los que se divide el plazo de duración pactado, será aquel que resulte de sumar al Tipo de Referencia resultante en la fecha de variación, **PUNTOS.**

2. TIPO DE REFERENCIA "EURIBOR"

El Índice o tipo oficial de referencia aplicable al presente préstamo es el de "Referencia Interbancaria a un año" (EURIBOR) definido en la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, sobre

transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos (BOE de 6 de julio) como *“la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación.”*

3. TIPO DE APLICACIÓN

Las cuotas mixtas de amortización y de intereses del préstamo se acomodarán, automáticamente, al Tipo de Referencia citado que publique el Banco de España correspondiente **al segundo mes natural inmediatamente anterior a la fecha en la que corresponda la revisión del tipo de interés.**

4. TIPO DE INTERÉS DE REFERENCIA SUSTITUTIVO.

Si no pudiera obtenerse dicho tipo de Interés de Referencia pactado por causa ajena a BANCO CAMINOS, S.A., se aplicará como Tipo de Interés de Referencia Sustitutivo de aquel, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para la adquisición de vivienda libre del

conjunto de entidades de crédito, vigente en el momento de la revisión, que el Banco de España publica, oficial y periódicamente, en el Boletín Oficial del Estado para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda y definido en la citada Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos como *“la 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 y las cajas de ahorros en el mes a que se refiere el índice.”*

5. **LÍMITE MÍNIMO EN EL TIPO DE INTERÉS APLICABLE**

En ningún caso, el tipo de interés nominal anual aplicable será inferior al **0,00% anual** cualquiera que fuese el tipo resultante por aplicación de los mecanismos de revisión pactados.

CUARTA.- COMUNICACION DE LAS REVISIONES DEL TIPO DE INTERES

El Banco comunicará a la parte prestataria la modificación del tipo de interés con una antelación mínima de quince (15) días naturales antes de que esta se aplique, en los términos establecidos en Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera.

La variación se aplicará automáticamente con efecto del citado vencimiento una vez transcurrido el plazo de veinte días contados a partir de la fecha de dicha comunicación, sin que la parte prestataria haya manifestado oposición alguna en contrario.

En caso de que la parte prestataria no aceptara el tipo a aplicar durante el nuevo periodo de interés, deberá comunicarlo al Banco antes del comienzo del período de interés de que se trate, entendiéndose en caso contrario que acepta el nuevo tipo de interés.

Las comunicaciones expresadas en los párrafos anteriores podrán efectuarse por cualquier medio hábil en derecho y, preferentemente, en los términos establecidos en el artículo 11 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, realizándose mediante papel, remitiendo cartas al domicilio contractualmente pactado en este contrato, en formato electrónico, telemático o cualquier otro soporte duradero.

En el supuesto de no aceptación, la parte prestataria deberá reembolsar al Banco el principal del préstamo pendiente de amortizar e intereses y gastos, en la fecha de inicio del nuevo período de interés, a cuyo fin deberá disponer en su cuenta en el Banco, en dicha fecha, de un saldo en firme que permita el adeudo por el Banco de las cantidades correspondientes.

En el supuesto de aceptación por la parte prestataria del tipo a aplicar durante el nuevo período de interés, se establecerá por BANCO CAMINOS, S.A. el correspondiente cuadro de amortización comprensivo de las nuevas cuotas, en función de dicho tipo de interés a aplicar.

En el caso de que la parte prestataria discrepe del cálculo efectuado del tipo de interés aplicable, podrá formular la oportuna reclamación ante la sucursal del Banco, o en su caso, ante el Servicio de Atención al Cliente [*].

QUINTA. – COMISIONES:

1. **COMISIÓN DE APERTURA.** Además del interés, la entidad acreedora percibirá por una sola vez, en el momento del otorgamiento de la escritura de préstamo, mediante el adeudo en la cuenta corriente de la parte prestataria, una comisión **del (.....%)** sobre el importe del préstamo, en concepto de comisión de apertura.

2. **OTRAS COMISIONES:**

a) **COMISION POR REEMBOLSO DURANTE EL PERIODO DE APLICACIÓN DEL TIPO DE INTERES VARIABLE.**

En los supuestos de amortización anticipada total o parcial la parte prestataria deberá satisfacer al Banco una comisión del (*) sobre el capital amortizado anticipadamente total durante los primeros (*) años de vigencia del préstamo o una comisión del (*) sobre el capital

amortizado anticipado parcialmente durante los primeros (*) años de vigencia del préstamo.

La comisión por cancelación anticipada total o parcial nunca podrá ser superior al 0,25 por ciento del capital reembolsado anticipadamente durante los primeros tres años de vigencia del préstamo, ni superior al 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente durante los primeros cinco años de vigencia del préstamo de conformidad con lo previsto en las letras a y b del apartado 5 del artículo 23 de la Ley 5/2019, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.

b) COMISION POR REEMBOLSO DURANTE EL PERIODO DE APLICACIÓN DEL TIPO DE FIJO. (APLICA EN PRESTAMOS MIXTOS SUPRIMIR RESTO DE CASOS)

En los supuestos de amortización anticipada total o parcial la parte prestataria deberá satisfacer al Banco una comisión del (*) sobre el capital amortizado anticipadamente total durante los primeros (*) años de vigencia del préstamo o una comisión del (*) sobre el capital

amortizado anticipado parcialmente durante los primeros (*) años de vigencia del préstamo.

La comisión por cancelación anticipada total o parcial nunca podrá ser superior al 2 por ciento del capital reembolsado anticipadamente durante los primeros diez años de vigencia del préstamo, ni superior al 1,5 por ciento del capital reembolsado anticipadamente la de vigencia del préstamo mientras se aplique el tipo de interés fijo de conformidad con lo previsto en las letras a y b del apartado 5 del artículo 23 de la Ley 5/2019, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.

La comisión por cancelación anticipada total o parcial en ningún caso podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el Banco, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado 8 del artículo 23 de la Ley 5/2019.

Transcurridos los plazos anteriormente indicados el Banco no podrá exigir compensación o comisión alguna en caso de amortización anticipada total o parcial.

- c) En caso de **SUBROGACIÓN DEL PRÉSTAMO, SEA EN LA POSICIÓN DEUDORA O ACREEDORA,**

En caso de que se produzca una subrogación de acreedor hipotecario las Partes establecen una compensación o comisión a favor del Banco que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el Banco de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado 8 del artículo 23 de la Ley 5/2019, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

La referida comisión se aplicará sobre el importe pendiente de amortizar en el momento de la subrogación, debiéndose realizar su pago con anterioridad a la formalización de dicha subrogación.

En caso de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que esta suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, el Banco únicamente percibirá la citada comisión durante los tres (3) primeros años de vigencia del contrato de préstamo.

Transcurridos los plazos anteriormente indicados el Banco no podrá exigir compensación o comisión alguna en caso de subrogación de acreedor en los que se pacte la aplicación, en adelante y para el resto de la vida del préstamo, de un tipo de interés fijo.

A los efectos de esta cláusula se entiende por pérdida financiera la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del Préstamo.

El valor presente de mercado del Préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del

tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la revisión. Dicho tipo de interés de actualización será el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años, según la Orden EHA/2899/2011, conforme a la redacción conferida por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril , más un diferencial.

Este diferencial se fijará como la diferencia existente, en el momento de contratación de la operación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. A estos efectos se fija como diferencial [*].

Se aplicará el tipo de interés de referencia de los anteriores que más se aproxime al plazo del préstamo que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. El diferencial así calculado se incorporará al documento

contractual en todos aquellos préstamos sujetos a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

De conformidad a la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario, El Banco no percibirá una compensación por riesgo de tipo de interés en caso de subrogación de acreedor hipotecario o de amortización anticipada total, ya que los períodos de revisión de tipo de intereses estipulados en esta escritura poseen una periodicidad inferior a doce meses.

d) COMISIÓN POR RECLAMACIÓN DE POSICIONES DEUDORAS (amortizaciones, cuotas, intereses o comisiones): La entidad acreedora podrá percibir el importe fijo de 30,00 euros por una sola vez y por cada reclamación que efectúe al PRESTATARIO de importes vencidos no satisfechos.

e) COMISIÓN POR NOVACIÓN DE TIPO DE INTERÉS.

De conformidad con el artículo 23.6 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, en caso de subrogación acreedora o novación del tipo de interés aplicable siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de

vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, la compensación o comisión que la entidad acreedora percibirá, por una sola vez, en cualquiera de los dos casos, en el momento del otorgamiento de la novación de la presente escritura, será de 0,05% sobre el importe amortizado del préstamo en la novación por el concepto de “comisión por novación”.

La comisión por novación no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el Banco, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado 8 del artículo 23 de la Ley 5/2019.

SEXTA. - GASTOS.

La distribución de los gastos originados como consecuencia del presente préstamo hipotecario se distribuye del siguiente modo:

DE CUENTA DEL BANCO:

Notaría: Todos los aranceles notariales, excepto los gastos correspondientes a la expedición de copias notariales en interés del Cliente, que serán asumidas por este.

Registro de la Propiedad: Los gastos derivados de la inscripción registral de la presente escritura.

Impuestos: Actos Jurídicos Documentados derivados de la presente operación.

Gestoría y Tramitación: Todos los gastos de tramitación ante la oficina liquidadora de impuestos derivados de esta escritura y de la inscripción registral de la misma.

DE CUENTA DEL PRESTATARIO:

Tasación: gastos de tasación del inmueble hipotecado, aceptándose cualquier tasación aportada por el cliente, siempre que, sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

Seguro de incendios y conservación: Los gastos derivados del aseguramiento del local de la farmacia contra el riesgo de incendios, daños y destrucción en los términos que resultan de la cláusula décima “Obligación de asegurar el bien hipotecado”.

Comunicaciones: Los gastos de comunicación y requerimientos originados en que pueda incurrir el Banco para exigir a la parte deudora el pago de sus

obligaciones de acuerdo con las tarifas o aranceles que se encuentren vigentes en cada momento.

El prestatario declara conocer el importe de gastos e impuestos que origina la presente operación y acepta que el pago de los mismos sea adeudado en su cuenta particular abierta en la entidad prestamista.

Si los gastos a cargo de la parte prestataria no fueran satisfechos por ésta, podrán ser suplidos por la parte acreedora, quien podrá repetir su importe desde ese momento.

En caso de no ser inmediatamente satisfechos, las sumas anticipadas devengarán intereses al tipo vigente del préstamo.

SEPTIMA. - INTERESES DE DEMORA.

En caso de mora de la parte prestataria, las cantidades vencidas devengarán, sin necesidad de requerimiento alguno y hasta su abono efectivo, intereses de demora, **al tipo de interés vigente del préstamo en cada momento incrementado en TRES PUNTOS.**

Los intereses de demora se liquidarán y serán exigibles por meses vencidos y en la fecha de abono definitivo de las cantidades adeudadas.

No obstante lo anterior, los intereses moratorios quedaran limitados al máximo que, en cada caso, autorice la Ley.

A los meros efectos informativos, se hace constar que el tipo máximo a la fecha de constitución del presente préstamo es **del xxx%** (*indicar tipo inicial más TRES PUNTOS*)

OCTAVA. - RESOLUCIÓN ANTICIPADA.

La/s parte/s prestataria/s perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del presente contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- a) Que el/los prestatario/s se encuentre/n en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al

menos:

- i) Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo.

Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

- ii) Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo.

Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

- c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso

total adeudado del préstamo

Concurriendo dichos presupuestos el Banco podrá ejercitar acción hipotecaria contra el bien hipotecado en esta escritura, o bien reclamar judicialmente a los prestatarios mediante acción personal, en los términos que más adelante se concretan.

NOVENA. - OTRAS CONDICIONES.

- 1. DOMICILIACIÓN BANCARIA:** Siendo el Prestatario titular de Oficina de Farmacia, se obliga a domiciliar en BANCO CAMINOS, S.A., los abonos que, por cuenta de la Seguridad Social u organismo de la Comunidad Autónoma correspondiente le pertenezcan, así como el pago de los recibos que le gire su principal proveedor de medicamentos.

(SOLO DOMICILIACION SOE):

- 2. CESIÓN DE CRÉDITO Y OBLIGACIONES DE NO HACER:** En garantía del exacto cumplimiento de las obligaciones asumidas en la presente escritura, el Prestatario y D/a

1.) En este acto, ceden y transmiten a Banco Caminos, S.A. que recibe, el total crédito a su favor que le corresponda frente a la Seguridad Social u Organismo de la Comunidad Autónoma correspondiente, por el concepto de facturación de recetas del Seguro Obligatorio de Enfermedad (SOE), o denominación análoga correspondiente a la Comunidad Autónoma de la que depende la Oficina de Farmacia descrita en la Exposición -I- de esta escritura, así como los que les corresponda por la explotación de la misma Oficina de Farmacia cuya titularidad le pertenece.

2.) Esta cesión comprende la total facturación mensual por el Prestatario a la Seguridad Social u Organismo de la Comunidad Autónoma correspondiente por prestaciones farmacéuticas dispensadas a los asegurados y beneficiarios del Seguro de Enfermedad, Beneficencia, ISFAS, MUFACE, Sociedades de Asistencia Médica, Farmacéutica, Accidentes de Trabajo y demás entidades análogas, así como cualquier otra prestación médico o

farmacéutica de cargo de la Seguridad Social y cuantos derechos y acciones sean inherentes.

3.) La cesión se mantendrá vigente hasta la total liquidación y pago del préstamo a satisfacción de Banco Caminos, S.A.

4.) El Banco acreedor podrá hacer uso de esta cesión en cualquier momento durante la vigencia del presente préstamo y solo en el caso que el Prestatario incumpliese cualquiera de las obligaciones de su cuenta contraídas en esta escritura, bastando para ello la notificación de esta cesión al Colegio Oficial de Farmacéuticos correspondiente o a la entidad pagadora que pueda sustituirle, para que la misma surta plenos efectos.

5.) A los fines señalados, queda, expresamente, autorizada Banco Caminos, S.A. para notificar al organismo pagador la cesión del crédito citado con el fin de que el mismo ingrese en la cuenta que a este fin señale Banco Caminos, S.A. los importes correspondientes a favor del Prestatario que comprende la presente cesión de crédito, manteniéndose la misma durante el tiempo preciso hasta que con su producto se haga pago, hasta

donde alcance, del total de las responsabilidades contraídas por el Prestatario en la presente escritura y que puedan encontrarse pendientes de pago.

- 6.)** El Prestatario se obliga a no ceder, traspasar, transmitir, gravar, trasladar, enajenar, total o parcialmente, la autorización de Oficina de Farmacia de la que es titular y que ha quedado reseñada en esta escritura, ni a establecer carga alguna sobre sus instalaciones, establecimiento, mercaderías y demás mobiliario sin expresa autorización de BANCO CAMINOS, S.A.
- 7.)** El Prestatario responderá civil y en la penal que procediese en todos los casos que, maliciosamente y en perjuicio de la entidad acreedora, hubiese dado lugar a la resolución del contrato de arrendamiento concertado sobre los locales comerciales en los que se ubica la citada Oficina de Farmacia o de la autorización administrativa correspondiente que le habilita para la apertura de las mismas.
- 8.)** Estas limitaciones permanecerán vigentes hasta la total liquidación y pago de las obligaciones que el Prestatario asume

en la presente escritura hasta la plena satisfacción de Banco Caminos, S.A., **requiriendo, en este acto, la entidad acreedora al Notario Autorizante para que notifique al organismo correspondiente las obligaciones asumidas por el Prestatario en la presente escritura y, en particular, las referentes con la obligación contenida en el apartado número – 6 – anterior,** a fin de que se inscriba dicha carga en el Registro Oficial que corresponda, siendo de cuenta del mismo los gastos que ello origine.

(SOLO CESION DIRECTA DEL SOE):

2.-CESIÓN DE CRÉDITO Y OBLIGACIONES DE NO HACER: En garantía del exacto cumplimiento de las obligaciones asumidas en la presente escritura y con independencia de la responsabilidad ilimitada de la parte PRESTATARIA que impone el artículo 1.911 del Código Civil y de la garantía mobiliaria que se constituye, el Prestatario y D/a

1. En este acto, ceden y transmiten a Banco Caminos, S.A., que recibe, el total crédito a su favor que les corresponde frente a la Seguridad

Social u Organismo de la Comunidad Autónoma de la que depende la Oficina de Farmacia descrita en la Exposición -I- de esta escritura, por el concepto de facturación de recetas del Seguro Obligatorio de Enfermedad (SOE), o denominación análoga correspondiente, que liquida el Colegio Oficial de Farmacéuticos al que se encuentra adscrito el PRESTATARIO Don

2. Esta cesión comprende la total facturación mensual por el PRESTATARIO a la Seguridad Social u Organismo de la Comunidad Autónoma correspondiente, por prestaciones farmacéuticas dispensadas a los asegurados y beneficiarios del Seguro de Enfermedad, Beneficencia, ISFAS, MUFACE, Sociedades de Asistencia Médica, Farmacéutica, Accidentes de Trabajo y demás entidades análogas, así como cualquier otra prestación médico o farmacéutica de cargo de la Seguridad Social y cuantos derechos y acciones sean inherentes.
3. La cesión se mantendrá vigente hasta la total liquidación y pago del presente préstamo a satisfacción de Banco Caminos, S.A.

4. Los importes correspondientes a la citada transferencia de crédito, serán destinados, necesariamente, por BANCO CAMINOS SA al pago total o parcial de las cuotas mensuales del préstamo constituido en esta escritura, a sus intereses, sean ordinarios o moratorios, comisiones y demás gastos, así como al pago y liquidación de cualquier posición deudora que presente esta operación o cualquiera de las cuentas que la parte PRESATARIA mantenga abiertas en BANCO CAMINOS SA, hasta donde alcance el importe mensual del crédito cedido, abonando BANCO CAMINOS SA., previa liquidación, el exceso, si lo hubiera, en la cuenta de la titularidad de la parte PRESTATARIA que indique a estos efectos.
5. A los fines señalados, queda, expresamente, autorizada Banco Caminos, S.A. para notificar al organismo pagador la cesión del crédito citado con el fin de que el mismo ingrese en la cuenta que a este fin señale Banco Caminos, S.A. los importes correspondientes a favor del Prestatario que comprende la presente cesión de crédito, manteniéndose la misma durante el tiempo preciso hasta que, con su producto, se haga pago, hasta donde alcance, del total de las

responsabilidades contraídas por el Prestatario en la presente escritura.

6. La presente transferencia de crédito a favor de BANCO CAMINOS SA, tiene los efectos contemplados en el artículo 347 del Código de Comercio y en los artículos 1.526 y siguientes del Código Civil.
7. El PRESTATARIO se obliga a no ceder, traspasar, transmitir, gravar, trasladar, enajenar, total o parcialmente, la autorización de Oficina de Farmacia de la que es titular y que ha quedado reseñada en esta escritura, ni a establecer carga alguna sobre sus instalaciones, establecimiento, mercaderías y demás mobiliario sin expresa autorización de BANCO CAMINOS, S.A.
8. El PRESTATARIO responderá civil y en la penal que procediese, en todos los casos que, maliciosamente y en perjuicio de la entidad acreedora, hubiese dado lugar a la resolución del contrato de arrendamiento concertado sobre los locales comerciales en los que se ubica la citada Oficina de Farmacia o de la autorización administrativa correspondiente que le habilita para la apertura de la misma.

9. Estas limitaciones permanecerán vigentes hasta la total liquidación y pago de las obligaciones que el Prestatario asume en la presente escritura hasta la plena satisfacción de Banco Caminos, S.A.

10. Las partes requieren, en este acto, al Notario Autorizante para que notifique a los organismos correspondientes, las obligaciones asumidas por la parte prestataria en la presente escritura y, en particular, notifique a dichos organismos la transferencia de crédito que se pacta, a fin de que los importes correspondientes a dicha cesión se transfieran directamente a la cuenta de la titularidad de BANCO CAMINOS, SA, **cuenta número: -******* con expresa indicación de que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley y a partir de la fecha de notificación de la transferencia de crédito citada, no se reputará pago legítimo aquel que no se haga a BANCO CAMINOS SA en virtud de todo cuanto antecede.

B) CONDICIONES NO FINANCIERAS

DECIMA. - CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

Sin perjuicio de su responsabilidad personal y solidaria de la parte prestataria, Don/ña constituye hipoteca mobiliaria voluntaria a favor de la entidad acreedora que por medio de su representante la acepta, sobre el establecimiento mercantil destinado a Oficina de Farmacia, descrito en el Exponendo -I- de esta escritura, el cual queda respondiendo de:

- a) De EUROS de **principal** del préstamo.
- b) De..... EUROS DE **INTERESES ORDINARIOS**, al tipo pactado, correspondientes a **12 meses** de los mismos.
- c) De..... EUROS DE **INTERESES DE DEMORA**, correspondientes a **6 meses** al tipo pactado.
- d) De.....EUROS correspondientes al **5%** del principal que se fija para **COSTAS Y GASTOS**, en su caso, incluyendo en esta cifra los gastos de ejecución extrajudicial, de conformidad con lo dispuesto legalmente.

UNDECIMA. - EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA-

La hipoteca constituida se extiende a los medicamentos y demás mercaderías y a cuanto le sea inherente, así como a lo que determinan los artículos 20, 21, 22 y 23 de la Ley Hipotecaria

Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión en cuanto los bienes allí determinados reúnan los requisitos exigidos, **así como a la Licencia concedida al Prestatario para desarrollar la actividad de Oficina de Farmacia** en establecimiento mercantil **y los derechos inherentes a la explotación de la oficina, incluido al derecho de traspaso o de cesión de esta.**

También se extiende la hipoteca al derecho de traspaso del local en el que se encuentra ubicado el establecimiento mercantil dedicado a Oficina de Farmacia de acuerdo con la misma Ley.

DUODÉCIMA. - CONSERVACIÓN DE LA GARANTÍA.

Con la finalidad de conservar la garantía hipotecaria y su valor, la parte prestataria hipotecante se obliga:

- 1) A conservar diligentemente los bienes hipotecados, realizando en ellos las obras y reparaciones que sean precisas, comprometiéndose a notificar al acreedor hipotecario todos los menoscabos, desperfectos e incidencias que aquellos experimenten y a efectuar las reposiciones de mercaderías y medicamentos necesarios y su normal explotación y uso

para que no sufran deterioro ni mengüen sus productos, así como a cumplir las prescripciones legales para el funcionamiento ordinario de la citada Oficina de Farmacia.

- 2) A notificar inmediatamente al acreedor hipotecario la iniciación de cualquier expediente de expropiación forzosa que afecte al local comercial arrendado y al órgano expropiante la existencia de la hipoteca. A estos efectos conferirá al acreedor hipotecario o a la persona física o jurídica que el mismo designe, poder especial con amplias facultades para intervenir en el expediente de expropiación, fijar el justo precio y recibirlo hasta donde alcance la parte de préstamo pendiente de amortización.
- 3) A mantener asegurado el local de la farmacia contra el riesgo de incendios, daños y destrucción en compañías de seguros de primer orden y de ámbito nacional e, igualmente, el contenido de la Oficina de Farmacia hipotecada por una suma no inferior al valor de los elementos destinados de modo permanente a satisfacer las necesidades de su explotación y no inferior al valor de los medicamentos y productos farmacéuticos y de parafarmacia destinados a la explotación propia del

establecimiento que se han reseñado en la parte expositiva de este contrato. Igualmente se compromete a notificar a la compañía aseguradora la existencia de esta hipoteca, y a designar como beneficiario del seguro al acreedor hipotecario hasta el importe del préstamo pendiente de amortización, conviniendo además con la compañía aseguradora que, en caso de falta de pago de las primas del seguro por parte del deudor hipotecario, aquélla notificará tal circunstancia al acreedor hipotecario antes de que haya expirado el plazo de gracia para realizar tal pago después de su vencimiento.

- 4) A satisfacer puntualmente toda clase de impuestos, tasas, contribuciones y arbitrios que recaigan sobre lo hipotecado y que originen preferencias o acción real para su sobro. Igualmente deberá satisfacer puntualmente los gastos que recaigan con igual afección, sobre los bienes hipotecados.
- 5) La parte prestataria hipotecante queda obligada a continuar el comercio y conservar el establecimiento mercantil hipotecado con arreglo a los usos del comercio y la diligencia de un buen padre de familia, a fin de que no disminuya su valor, poniendo en conocimiento de la entidad

acreedora, dentro del término de ocho días, todos los menoscabos que sufra por cualquier causa o cuanto le haga desmerecer de valor, de conformidad con el artículo 27 de la Ley Hipotecaria Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión.

- 6) A notificar al Banco acreedor cualquier circunstancia que afecte al arrendamiento concertado sobre el local en el que se sitúa el establecimiento mercantil.

DECIMOTERCERA. - AMPLIACIÓN DE HIPOTECA.

- 1) Si por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia el valor de lo hipotecado desmereciese del valor fijado para la subasta en más de un veinte por ciento, el acreedor hipotecario, acreditándolo mediante tasación realizada a su instancia, podrá exigir del prestatario la ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la diferencia producida entre el valor de los bienes hipotecados y el crédito que se garantiza.

- 2) Tal tasación no podrá ser efectuada por los servicios del acreedor hipotecario ni por sociedad de tasación vinculada o dependiente del mismo.
- 3) La parte deudora podrá optar por ampliar la hipoteca o por la devolución total 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 préstamo.
- 4) Si dentro del plazo de dos meses, desde que fuera requerida para la ampliación, la parte deudora no se aviniera a la misma ni devolviera la parte del préstamo a que se refiere el párrafo anterior, se entenderá que ha optado por la devolución total del préstamo, quedando, pues, éste vencido anticipadamente y siendo exigible por la cantidad pendiente de amortización mediante el ejercicio de las acciones pactadas.

DECIMOCUARTA. - AFIANZAMIENTO

D.....y D^a., garantizan las obligaciones contraídas por la parte prestataria en iguales condiciones y términos, solidariamente con esta y, en su caso, con los restantes fiadores, con expresa renuncia a

los beneficios de excusión, orden, división y cualquier otro que pudiera corresponderles. La garantía prestada es irrevocable y tendrá plena eficacia hasta el total cumplimiento de las obligaciones nacidas de la presente escritura, aunque la entidad acreedora no exija a su vencimiento la devolución de la cantidad prestada, ni reclame en cualquier otra forma su cumplimiento. Cuantos gastos e impuestos causen este afianzamiento, serán de cuenta de la PRESTATARIA.

DECIMOQUINTA. - PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN JUDICIAL.

1. La entidad acreedora podrá exigir el pago de las cantidades garantizadas mediante la presente hipoteca, ejercitando la correspondiente acción por cualquiera de los medios establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil.
2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 682 de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes acuerdan:
 - a. Ambas partes, **valoran el establecimiento mercantil** destinado a Oficina de Farmacia, objeto de esta escritura, en la cantidad **de EUROS.**

b. Asimismo, ambas partes, **tasan el establecimiento mercantil** destinado a Oficina de Farmacia para que sirva tipo de subasta en la **cantidad de EUROS.**

3 . Se fija como domicilio de la parte deudora e hipotecante, para toda clase de notificaciones y requerimientos, el del local en el que se encuentra instalado el establecimiento que se hipoteca.

4 . Expresamente se pacta por todos los intervinientes que la cantidad exigible en el caso de ejecución será la que resulte de la liquidación efectuada por el banco en la forma convenida por las partes en la presente escritura, que se acreditará mediante certificación, intervenida por Notario, certificación esta que admiten, desde ahora, todos los obligados, a los efectos legales de considerar líquida la cantidad exigible.

5 . El prestatario otorga a favor de la entidad acreedora apoderamiento especial, para que pueda ejercitar las siguientes facultades, con facultad de sustitución:

“Representar al Prestatario ante toda clase de Organismos de la Administración Central, Provincial, Municipal o Autonómica y ante

cualquier persona natural o jurídica, para que, caso de ejecución de la garantía constituida, pueda, en su nombre, suscribir, firmar y otorgar todo tipo de documentos públicos o privados que se precisen en relación con la transmisión de la Oficina de Farmacia que ha quedado descrita en la Exposición -I- de esta escritura, a favor del adjudicatario de dichos bienes en la forma y condiciones establecidas en la legislación correspondientes, quedando, asimismo, facultada para interponer, en su nombre, los recursos administrativos, económico-administrativos o de otra naturaleza que se estimen necesarios, seguirlos hasta su fallo definitivo o desistir de los mismos.”

DECIMOSEXTA.- PACTO DE LIQUIDEZ

A efectos de lo dispuesto en los artículos 572 y 573 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los contratantes pactan expresamente que la liquidación para determinar la deuda ejecutivamente reclamable se practicará por el Banco en la forma convenida por las partes en este

contrato, el cual expedirá la oportuna certificación que recoja el saldo que presente el préstamo, al día del cierre.

En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación de esta escritura, juntamente con la certificación expedida por el Banco, del saldo que resulte a cargo del beneficiario, en dicho certificado hará constar el fedatario público que intervenga, a requerimiento del Banco, que dicho saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta a la parte deudora y que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada en esta cláusula por las partes.

En este caso se notificará, judicial o notarialmente, a la parte deudora un extracto de la cuenta, pudiendo ésta alegar, en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes, error o falsedad, siendo de aplicación en tales supuestos las normas contenidas en los cuatro últimos párrafos del art. 153 de la Ley Hipotecaria.

DECIMOSEPTIMA.- PROCEDIMIENTO DE EJECUCION EXTRAJUDICIAL

En el supuesto de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada en los términos de la cláusula Octava “vencimiento anticipado

del préstamo”, el Banco también podrá optar por ejercitar la acción hipotecaria mediante la **venta extrajudicial del bien hipotecado**, conforme al artículo 1858 del Código Civil y al artículo 129 de la Ley Hipotecaria.

En este caso la venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario, a cuyo fin se hace constar:

1. Valor en que los interesados tasan el bien hipotecado para que sirva de

tipo en la subasta: El valor en que los interesados tasan el bien hipotecado para que sirva de tipo en la subasta es el mismo indicado en esta escritura para el procedimiento de ejecución judicial directa establecido en la cláusula 15, “Procedimiento Judicial de Ejecución Hipotecaria”.

2. Domicilio pactado para la práctica de requerimientos y notificaciones:

Del mismo modo, el domicilio señalado por el hipotecante para la práctica de requerimientos y de notificaciones es idéntico al establecido en la cláusula 15., “Procedimiento Judicial de Ejecución Hipotecaria”.

3. Otorgamiento de la escritura de venta en representación de la parte

hipotecante: las partes contratantes designan como mandatario al Banco para que, a través de cualquiera de sus apoderados, con facultades para conceder préstamos hipotecarios, o para enajenar por precio bienes inmuebles, pueda en representación de la parte hipotecante, otorgar en su día la escritura de venta del bien hipotecado.

4. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 129.2.b de la Ley Hipotecaria, la parte hipotecante manifiesta que la finca objeto de hipoteca antes descrita [tiene/no tiene] el carácter de vivienda habitual.

5. Para el caso de que, de conformidad a lo previsto en el apartado 4 del art. 155 de la Ley Concursal, se efectuase venta directa sin subasta de el bien hipotecado, el precio mínimo que se pacta es el establecido en el apartado 14.1 de esta cláusula.

DECIMOCTAVA. - CESIÓN DEL CRÉDITO

La Entidad acreedora podrá ceder o transmitir en favor de terceras personas o entidades de crédito derivado de los préstamos concedidos, así como la hipoteca que lo garantiza. Asimismo, podrá afectar el crédito

hipotecario a la emisión de cédulas o bonos hipotecarios, con los requisitos y formas exigidas por la Ley. También podrá emitir participaciones hipotecarias del mismo, en los términos y condiciones de la expresada legislación reguladora del mercado.

DECIMONOVEMA. -SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN

Solicitan del Señor Registrador la práctica de las oportunas operaciones registrales. A estos efectos, prestan su expreso consentimiento a la no inscripción de aquellas estipulaciones que carecieran de trascendencia real, por comprender sólo obligaciones de carácter personal.

Para el supuesto de que de la calificación registral resultara la existencia de defecto subsanable y éste no resultara subsanado durante los sesenta días del plazo de vigencia del asiento de presentación, solicitan entonces la práctica de la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley hipotecaria.

No obstante, los otorgantes solicitan del Registrador, al amparo de lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley hipotecaria, que, en el supuesto de que alguno de los actos jurídicos o cláusulas contenidos en el presente título

adolezca de algún defecto, practique tanto la inscripción de los restantes actos o cláusulas no afectados como, en la medida en que sea posible, la inscripción parcial del acto o cláusula afectada prescindiendo en este supuesto de los extremos defectuosos.

VIGESIMA. - EXENCIÓN

Al ser esta operación negocio regular de la Entidad acreedora, se encuentra sujeta, pero exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, solicitando la exención en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, si ello procediera.

VIGESIMOPRIMERA. - COPIAS DE LA ESCRITURA.

1. Se solicita del Sr. Notario autorizante que expida copia autorizada, sin efectos ejecutivos, para la parte acreedora.
2. Igualmente, el Prestatario presta su conformidad para que, las segundas copias que de la misma escritura pueda solicitar BANCO CAMINOS, S.A., incluso copias parciales, tengan carácter ejecutivo y de esta forma se haga constar en la nota de expedición de estas.

VIGESIMOSEGUNDA.- PROTECCION DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

De conformidad con el Reglamento General de Protección de Datos Europeo y la normativa vigente, los intervinientes quedan informados de que sus datos personales serán tratados como Responsable del Tratamiento por BANCO CAMINOS, S.A., entidad perteneciente al Grupo Banco Caminos cuyo domicilio social está en Calle Almagro nº 8, 28010, Madrid y con NIF A28520666.

La finalidad del tratamiento de sus datos es la gestión y ejecución del presente contrato y la oferta de productos y servicios de acuerdo con los intereses legítimos de BANCO CAMINOS. También podremos tratar sus datos para cumplir con las obligaciones legales impuestas.

Los intervinientes autorizan la comunicación o cesión de los mencionados datos a las Sociedades pertenecientes al Grupo Caminos, sociedades que puede consultar en www.bancocaminos.es.

Con la finalidad de cumplir con la normativa vigente, podremos ceder sus datos a las administraciones públicas o autoridades competentes.

De la misma manera, dichos datos pueden ser cedidos, por motivos de carácter financiero, a la entidad EXPERIAN BUREAU DE CRÉDITO, S.A., NIF A-82120601 o a otros ficheros de solvencia patrimonial. De conformidad con lo previsto en el art.60 de la Ley 44/2002 de Medidas de Reforma del sistema financiero, BANCO CAMINOS, S.A. podrá solicitar información a la Central de Información de Riesgos del Banco de España a quien deberá, por su parte, comunicar los datos relativos a las personas o riesgos haciendo constar, si fuere el caso, que se trata de un empresario individual que actúa en el ejercicio de su actividad.

Conservaremos sus datos para llevar a cabo las finalidades señaladas, y en todo caso durante los plazos previstos en la normativa aplicable.

Como interesado, le corresponden los siguientes derechos: acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad. BANCO CAMINOS los atenderá a través de las siguientes vías:

Mediante correo postal: Calle Almagro N.º 8, 28010, Madrid (España).

Mediante correo electrónico: dpd@bancocaminos.es.

En todo caso, tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia

Española de Protección de Datos (Calle Jorge Juan nº6, 28001, Madrid (España).

Además, si quiere ampliar la información sobre los derechos que le asisten, puede contactar con nuestro Delegado de Protección de Datos o visitar la política de privacidad de nuestra página web (www.bancocaminos.es).

VIGESIMOTERCERA. -SERVICIO DE RECLAMACIONES:

- a) El Banco de España cuenta con un Servicio de Reclamaciones quien resuelve las quejas y reclamaciones que presentan los usuarios de las entidades supervisadas por el Banco de España, que estén relacionadas con sus intereses y derechos legalmente reconocidos y que deriven de presuntos incumplimientos por las entidades reclamadas, de la normativa de transparencia y protección de la clientela o de las buenas prácticas y usos financieros.
- b) Atiende también las consultas que puedan formular aquellos sobre las normas aplicables en materia de transparencia y protección a la

clientela, así como sobre los cauces legales existentes para el ejercicio de sus derechos.

- c) Las reclamaciones pueden referirse al funcionamiento de los servicios prestados y a operaciones y hechos concretos que perjudiquen los intereses o derechos del reclamante por incumplimiento de contratos, de la normativa de transparencia y protección de la clientela, o de las buenas prácticas y usos financieros.
- d) Ante cualquier queja, reclamación, consulta o sugerencia, debe dirigirse directamente a GRUPO BANCO CAMINOS Servicio de Atención al Cliente; C/ Almagro, 8 - 28010 Madrid, o bien a través de la Red de Oficinas de Banco Caminos SA. En caso de desacuerdo, puede dirigir una reclamación, bien telemáticamente, bien por escrito, al Servicio de Reclamaciones del Banco de España, Registro General. Cualquier información complementaria puede obtenerse en la dirección www.bde.es.

VIGÉSIMOCUARTA – CONFORMIDAD DEL ARRENDADOR CON LA HIPOTECA:

(Solo para el caso que el Prestatario sea ARRENDATARIO del local de la Farmacia y asista a la firma de la escritura)

D....., en su condición de propietario y Arrendador del local comercial sito en, calle de, queda enterado de la constitución de la presente hipoteca sobre el derecho de traspaso del arrendamiento concertado sobre dicho local comercial y que ha quedado reseñado en esta escritura y, expresamente, presta su conformidad con la hipoteca que se constituye, quedando enterado que, conforme lo dispuesto en la de la Ley Hipotecaria Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión no surtirá efecto alguno en perjuicio de la entidad acreedora la renuncia por el Prestatario-Arendatario de los derechos derivados del contrato de arrendamiento hecha por el mismo durante la vigencia de la hipoteca que se constituye y que, siguiendo lo dispuesto en la misma Ley, queda obligado a notificar a la entidad acreedora la sentencia judicial que, en su caso, pueda dictarse resolviendo el citado arrendamiento, debiendo notificar, asimismo, a la misma entidad acreedora cualquier circunstancia que afecte al arrendamiento o a la renta del mismo.

