

Y de otra D.

(En caso, Arrendador)

(INDICAR TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES)

INTERVIENEN

- I. Los dos primeros **en su carácter de prestamista y pignoraticia** en nombre y representación de la entidad denominada BANCOFAR, S.A. domiciliada en 28010 MADRID, calle Almagro, 8, la cual fue constituida, por tiempo indefinido, con la denominación de “Banco Comercial de Talavera, S.A.”, en escritura autorizada el día 10 de Abril de 1.965 por el Notario de Fuensalida, D. Adolfo Bollaín Lirón; cambiada su denominación por la de Banco de Toledo, S.A. y modificados sus Estatutos, parcialmente, por otra escritura autorizada el 30 de Abril de 1.970, por el Notario de Talavera de la Reina (Toledo) D. Emilio Iturmendi Bañaler; adaptados sus estatutos a la vigente Ley de Sociedades Anónimas mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. José Ignacio Fuentes López, el día 30 de Junio de 1.992, número 2.488 de su protocolo; cambiada su denominación por la actual de “BANCOFAR, S.A.” y modificado el artículo primero de sus Estatutos Sociales, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Luis Maíz Cal, el día 11 de Marzo de 1.994, número 953 de su protocolo y los

artículos 7, 11, 14, 15, 16, 17 de los Estatutos Sociales por otra escritura autorizada por el Notario de Madrid, José Miguel García Lombardía, el día dieciséis de septiembre de dos mil quince, número 3.929 de su protocolo.

Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 10.876, folio 1, sección 8, hoja M-171685, inscripciones 1-2. Con CIF A45002599. En los sucesivo, también denominada “entidad” o “parte acreedora” o “prestamista” o “BANCOFAR”.

Ostentan dicha representación, en virtud del poder que la entidad les confiere mediante escritura autorizada por el Notario de.....,el día, número de su protocolo, copia autorizada fue inscrita en el Registro Mercantil de al tomo, folio,Hoja número, inscripción ... , y son apoderados de la clase.....(A;B;C o D, según el caso).

Me exhiben copia inscrita de dicho poder y de la misma, en orden al presente otorgante, transcribo lo siguiente:

1.- Ordinarias

d) Suscribir pólizas y escrituras de préstamo y crédito, con garantía personal, pignoratícia o hipotecaria

g) Aceptar, en las condiciones que tenga por conveniente establecer, cuantas garantías personales, pignoratícias o hipotecarias constituyan a favor del Banco personas individuales o jurídicas, pudiendo otorgar cartas

de pago de las obligaciones y deudas cubiertas con tales garantías y proceder a la cancelación de estas liberando los bienes gravados. En relación con estas facultades, hacer descripciones de fincas, distribuir responsabilidades hipotecarias entre diversos inmuebles y señalar con absoluta libertad cuantas condiciones son propias de esta clase de operaciones hasta dejar inscritas las escrituras en el Registro de la Propiedad.

Forma de actuación

Las facultades contenidas en los apartados 1, letras d) g) ... se ejercerán como sigue:

- Mancomunadamente con otro apoderado de la clase(A;B;C o D, según el caso), hasta **EUROS** por operación.

Así resulta del documento exhibido, a que me remito, sin que lo omitido altere, condicione, modifique o restrinja lo inserto, asegurándome los comparecientes la vigencia total de sus facultades y que estas no han sido revocadas o alteradas y que no ha variado la capacidad de su representada.

II.- D..... en su carácter de parte prestataria y AVALISTAS en su propio nombre y derecho.

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/D^a..... 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/Dª..... 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. Que el mismo prestatario es propietario del local comercial, sito en....., calle.....en donde está instalada la Oficina de Farmacia referida en el expositivo anterior.

- V. Que formalizan la presente escritura con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

A) CONDICIONES FINANCIERAS

PRIMERA. - CAPITAL DEL PRÉSTAMO

- 1. BANCOFAR, 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 BANCOFAR, 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.

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 BANCOFAR, 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 BANCOFAR, 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 BANCOFAR, 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 BANCOFAR, 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

Las partes pactan expresamente que el presente préstamo posee carácter **oneroso, devengando intereses únicamente a favor de la parte prestamista.**

El capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará, a contar desde el día de hoy y para toda la vigencia del préstamo, es decir, hasta el día [*], un interés nominal fijo del [*] **por ciento** nominal anual, que se liquidará y pagará al Banco mensualmente, junto con la cantidad destinada a amortización de capital.

Los intereses a favor del Banco se devengarán diariamente y serán liquidados y pagados cada uno de los días de vencimiento de cuota. Junto con los intereses, en su caso, se pagarán las cantidades destinadas a amortización de capital, cuando así proceda con arreglo a la Estipulación segunda, "Amortización".

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.

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 BANCOFAR, 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 [*], o la Oficina del Defensor del 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) En caso de **REEMBOLSO ANTICIPADO**, total o parcial del préstamo, BANCOFAR, S.A. percibirá la comisión **CERO EUROS** sobre el importe reembolsado.

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

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 percibirá una **comisión del 0,15 por ciento durante los tres (3) primeros años de vigencia del contrato de préstamo.**

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.

Transcurridos los tres (3) primeros años de vigencia del contrato de préstamo el prestamista 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.

- c) **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.

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 BANCOFAR, 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 Bancofar, 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 Bancofar, 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 Bancofar, 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 Bancofar, 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 BANCOFAR, S.A.
- 7.)** 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 Bancofar, 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 Bancofar, 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 Bancofar, S.A.
- 4.** Los importes correspondientes a la citada transferencia de crédito, serán destinados, necesariamente, por BANCOFAR 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 BANCOFAR SA, hasta donde alcance el importe mensual del crédito cedido, abonando BANCOFAR 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 Bancofar, 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 Bancofar, 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 BANCOFAR 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 BANCOFAR, S.A.
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 Bancofar, S.A.
9. 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

BANCOFAR, 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 BANCOFAR 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 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 sobre. 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 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. Toda vez que el prestatario hipotecante es propietario del local en el que se sitúa el establecimiento mercantil que ha quedado hipotecado, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley Hipotecaria Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión, en caso de ejecución, el adjudicatario adquirirá, de pleno derecho, la cualidad de arrendatario. Las condiciones por las que se regirá dicho arrendamiento serán las siguientes:

- I. La duración de arrendamiento será de años, sin perjuicio de las posibles prorrogas legales y tácita reconducción.
- II. La renta a satisfacer se establece en la cantidad de..... euros anuales, pagaderos por meses adelantados a razón de euros.
- III. La renta quedará incrementada con los impuestos correspondientes en la cuantía y modo que establezca la Ley.

- IV.** La renta se actualizará a instancias del arrendador en la fecha en la que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior, la variación porcentual experimentada por el Índice General de Precios al Consumo, Conjunto Nacional Total, del periodo de seis meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.
- V.** Será de cuenta del arrendatario el pago de los suministros, servicios, licencias, tasas e impuestos que afecten directamente al local arrendado, así como el pago de los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- VI.** En todo lo no previsto en las anteriores condiciones se aplicará lo dispuesto en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

6. 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 Autónoma 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 BANCOFAR, 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 BANCOFAR, S.A., entidad perteneciente al Grupo Banco Caminos-Bancofar cuyo domicilio social está en Calle Almagro nº 8, 28010, Madrid y con NIF A45002599.

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 BANCOFAR. 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 Banco Caminos-Bancofar, 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, BANCOFAR, 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. BANCOFAR 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 Bancofar SA. En caso de desacuerdo, puede dirigir una reclamación, bien telemáticamente, bien por escrito, al Servicio de Reclamaciones del Banco de España, Registro General.

Identificador único de depósito: 28065-20190046905-6

Cualquier información complementaria puede obtenerse en la dirección www.bde.es.