

**MINUTA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO INMOBILIARIO "LCI" SOBRE
LOCAL FARMACIA A TIPO VARIABLE/MIXTO
CARENCIA – DOMICILIACION Y CESION SOE
OBLIGATORIO AVALISTAS
ACTUALIZADA A 16 DE JUNIO 2019**

ESCRITURA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO OTORGADA ENTRE BANCOFAR, S.A. Y

[*] _____

NUMERO

En _____, a _____

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

COMPARECEN

DE UNA PARTE:

(APODERADOS BANCOFAR)

(INDICAR TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES)

DE OTRA PARTE:

PRESTATARIOS, HIPOTECANTES; **AVALISTAS** etc

(INDICAR TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES)

INTERVIENEN

I.- Este último en su propio nombre y derecho y en adelante también será denominado **“el Prestatario” o “parte hipotecante”**

II.- Y los dos primeros en nombre y representación de la entidad denominada **BANCOFAR, SA** 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 autoriza 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, SA” 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. 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 A45/002599. En los sucesivo, también denominada **“entidad” o “parte acreedora” o “Banco”**.

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:....

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, pignoraticias 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 muebles o inmuebles 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 ejercitarán como sigue:

Mancomunadamente con otro apoderado de la clase: ...) 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.

Tienen los comparecientes capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de **PRÉSTAMO HIPOTECARIO** y al efecto.

EXPONEN

EXPONEN:

I.- Que [*] es/son dueño/s de la/s siguiente/s finca/s:

[*] (descripción DEL LOCAL COMERCIAL, título, manifestación de que está libre de cargas y arrendatarios, datos de inscripción, referencia catastral, etc)

TITULO.= [*]

CARGAS.= Manifiestan los comparecientes que la finca descrita, [*]

Yo, el Notario, asevero que la nota informativa, solicitada al Registro de la Propiedad [*], es coincidente con lo precedentemente expuesto en cuanto a la descripción, titularidad y estado de cargas, lo que se ha hecho saber con carácter previo a los otorgantes y ratifican en este momento las partes intervinientes, dejando yo el Notario, la contestación del Registro, unida a esta matriz.

Asimismo, advierto yo el Notario, expresamente a los comparecientes, que sobre la información obtenida, prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro, de la copia autorizada de esta escritura.

SITUACION ARRENDATICIA.- [*]

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES: Manifiesta la parte deudora que el inmueble objeto de hipoteca no tiene deudas pendientes por este impuesto.

TASA DE BASURAS. La parte deudora manifiesta que el inmueble objeto de hipoteca no tiene deudas pendientes por esta tasa.

Asimismo, yo, el Notario, hago a los comparecientes las advertencias previstas en el artículo 65 de la Ley 39/1.988 de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, y las modificaciones introducidas por las Leyes 48/2002 de 23 de diciembre, 51/2002 de 27 de diciembre y 62/2003 de 30 de diciembre, relativas a la afección del inmueble descrito al pago de la totalidad de la cuota tributaria derivada del Impuesto de Bienes Inmuebles, a las responsabilidades derivadas de la falta de presentación, o a la presentación irregular de las declaraciones por el Impuesto.

REFERENCIA y CERTIFICACIÓN CATASTRAL: [*].

Yo, el Notario, doy fe bajo mi responsabilidad de que he obtenido (por los procedimientos telemáticos seguros habilitados de la Dirección General del Catastro) de conformidad con el Real Decreto 45/2.007, en relación con el artículo 171 del Reglamento Notarial, la certificación catastral (acreditativa de la referencia catastral y/o descriptiva-gráfica), solicitada a efectos del presente otorgamiento, dejándola incorporada a la presente formando parte integrante de la misma.

A los efectos previstos en el artículo 18.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario (Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo, en su redacción dada por la Ley de Economía Sostenible, Ley 2/2011 de 4 de Marzo) los otorgantes, a mi requerimiento, manifiestan que la descripción de la finca que contiene la certificación catastral unida a esta escritura se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento de este otorgamiento, y con la descripción anteriormente reseñada.

Manifiesta/n el/los propietario/s que la finca anteriormente descrita se encuentra al corriente en el pago de los gastos de comunidad y cualesquiera otros.

II.- Que [*] ha/n solicitado del Banco la concesión de un préstamo con garantía hipotecaria cuya finalidad es [*].

III.- Que [*], como “propietario de la finca descrita” o “hipotecante no deudor”, manifiesta/n que a la finca descrita se le atribuye/no se le atribuye el carácter de **local de negocio**

IV.- Que [* **hacer constar que ha sido realizada tasación del bien ofrecido como garantía hipotecaria, habiendo resultado una valoración de [*] euros, en los términos previstos en la Orden ECO/805/2003, DE 27 de marzo, y en la LCI, cuya certificación se une a la presente escritura, así como que el Banco ha realizado análisis de riesgos en los términos de la LCI**], habiéndose adoptado en el Comité de Riesgos de BANCOFAR, S.A. (en lo sucesivo el Banco), celebrado el día [*], entre otros, el acuerdo de conceder un préstamo hipotecario por importe de [*], por lo que las partes comparecientes, según intervienen, formalizan el presente contrato, que se registrará por las siguientes

CLAUSULAS:

i. CLAUSULAS FINANCIERAS:

1. PRIMERA.- CAPITAL DEL PRESTAMO.

a) **Importe del préstamo.**- BANCOFAR, S.A. (en adelante el Banco), concede a [*] (en lo sucesivo la/s parte/s prestatarias), con carácter solidario (**cuando exista más de un prestatario mantener “con carácter solidario”, si únicamente existe un prestatario suprimir dicha mención**), un préstamo de [*] **EUROS (0,00 €)**, que la parte prestataria confiesa haber recibido con anterioridad a la firma de esta escritura.

b) **Forma de entrega del importe del préstamo.**- Dicha suma ha sido entregada mediante su ingreso en la cuenta [*], abierta a nombre del/de los prestatario/s en el Banco, los cuales declaran

haberla recibido a su entera satisfacción, en el día de hoy, de la forma y por el importe indicados.

2. SEGUNDA. - AMORTIZACION.

2.1.- PLAZO.

El plazo de duración del préstamo será el de [] años, contados desde hoy y consiguientemente vencerá el mismo día y mes del año [] (si el préstamo se formaliza el último día del mes se deberá hacer constar que vencerá "el último día del mes del año []").

2.2.- NUMERO DE CUOTAS, IMPORTE, PERIODICIDAD Y FECHAS DE LIQUIDACION Y PAGO.

La devolución del préstamo se efectuará en [] cuotas, **comprensivas de capital e intereses.**

Las cuotas vencerán los días [] de todos los meses, comenzando el [] finalizando el [] (si el préstamo se formaliza el último día del mes se deberá hacer constar que las cuotas vencerán "el último día de todos los meses []").

El importe de las [] primeras cuotas, comprendidas dentro del periodo inicial en que se aplique el tipo de interés fijo del [] será de [] EUROS ([] €).

El préstamo comienza a devengar intereses desde el día de la firma de este contrato.

→ Si se pacta carencia, en lugar del párrafo anterior se incluirá el siguiente:

La devolución del préstamo se efectuará en [] **cuotas mensuales, siendo las [] primeras de carencia**, es decir, comprensivas únicamente de intereses, y las [] restantes comprensivas tanto de capital como de intereses.

Las cuotas vencerán los días [] de todos los meses, comenzando el [] finalizando el [].

El importe de las [] primeras cuotas, comprendidas dentro del periodo inicial en que se

aplique el tipo de interés fijo del [] será de [] EUROS (0,00 €)

El préstamo comienza a devengar intereses desde el día de la firma de este contrato.

La fórmula para calcular la cuota será:

$$\text{Cuota} = \text{Co} \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

donde:

C_o = Cantidad nominal del préstamo, capital pendiente.

n = duración de la operación en meses, trimestres, semestres o años.

i = tipo de interés efectivo correspondiente al período considerado, si la duración se ha establecido en meses el tipo de interés tendrá que venir dado en meses.

Para el cálculo de los intereses que van incluidos dentro de cada cuota se aplica la fórmula siguiente: $I = Cx i/n$

donde:

I = Intereses de la cuota

C = Capital pendiente de amortizar

i = Tipo de interés aplicable en el periodo expresado en %

n = Número de pagos anuales

2.3.- REEMBOLSO ANTICIPADO

La parte prestataria podrá en cualquier momento, notificándolo al Banco con 30 días de antelación, como mínimo, reembolsar de forma anticipada, total o parcialmente, la cantidad adeudada.

Una vez manifestada por el prestatario su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo, el Banco le facilitará, en el plazo máximo de tres (3) días hábiles, en papel o en otro soporte duradero, la información necesaria para evaluar esta opción.

En caso de reembolso parcial anticipado, las cantidades abonadas producirán el efecto de

reducir, a elección de la parte prestataria, la cuota de amortización o el plazo de duración del préstamo. Si no se optase expresamente y por escrito en el momento del preaviso, el pago anticipado se aplicará a reducir el importe de la cuota.

El reembolso anticipado no devengará comisión alguna, y la fórmula a utilizar para el cálculo de intereses devengados para el importe que se amortiza anticipadamente será el siguiente:

$$I = C_1 \times i \times t / 360$$

donde

I = Intereses resultantes.

C₁ = Capital que amortiza anticipadamente

i = Tipo de interés vigente para ese periodo acuerdo con la cláusula de revisión del tipo de interés del préstamo en %.

t = Número de días comprendido entre la fecha de vencimiento de la última cuota vencida del préstamo y la fecha en que se realiza la amortización.

2.4.- DOMICILIACION. COMPENSACION

2.4.1. DOMICILIACION: 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.

2.4.2. COMPENSACION: 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.

3. TERCERA. - INTERESES ORDINARIOS

1. Desde la fecha de la firma de la presente escritura hasta el día..... el tipo de interés aplicable al presente préstamo es FIJO e inmodificable del NOMINAL ANUAL (...%).
2. A título informativo, se hace constar que la tasa anual equivalente (TAE), es del% y ha sido calculada con arreglo a la fórmula incluida 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).
3. Transcurrida la anterior fecha y durante cada periodo de seis meses en los que se divide la duración del presente préstamo a efectos del cálculo del tipo de interés y hasta su total cancelación, el tipo de interés aplicable, a partir de entonces, 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.
4. Los intereses de cada cuota, en este periodo, se calcularán multiplicando el capital pendiente de amortización a la fecha de cálculo por el tipo de interés aplicable en los términos pactados y por treinta, cualquiera que sea el número de días naturales del mes, 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.

TERCERA BIS. - INTERÉS VARIABLE.

1. Incremento sobre el Tipo de Referencia.

A partir del día XXXXXXXX, el tipo de interés aplicable al préstamo deja de ser a TIPO FIJO y, hasta la finalización del contrato, pasa a ser TIPO DE INTERÉS VARIABLE LIMITADO aplicándose el Tipo de Referencia que a continuación se establece y que resulte en la fecha de variación INCREMENTADO EN 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:

Finalizado el periodo del préstamo a tipo fijo, las cuotas mixtas de amortización y de intereses del mismo 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. Revisión del Tipo de Interés variable de aplicación:

El tipo de interés variable de aplicación se actualizará cada seis meses a contar desde la fecha en la que se inicia la aplicación del Tipo Variable y se mantendrá igual criterio hasta la conclusión del préstamo. Durante cada uno de estos periodos de seis meses, la cuota resultante será invariable.

5. Formula financiera de aplicación:

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.

6. Tipo de Interés de Referencia Sustitutivo:

Si no pudiera obtenerse dicho tipo de Interés de Referencia por causa ajena a BANCOFAR, SA, 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.”

4.- CUARTA.- COMISIONES

4.1.- COMISION DE APERTURA

El préstamo concedido devenga por una sola vez, a favor del Banco y en este mismo acto, una

comisión de apertura del [] por ciento, sobre su total importe.**

4.2.- COMISION POR REEMBOLSO ANTICIPADO

Según consta estipulado en la cláusula 2.3.- “reembolso anticipado”, en los supuestos de amortización anticipada total o parcial la parte prestataria **no deberá satisfacer al Banco comisión alguna.**

4.3.- COMISION POR SUBROGACION ACREEDORA

En caso de **subrogación de un tercero en los derechos del acreedor** la parte prestataria **no deberá satisfacer al Banco comisión alguna.**

Sin perjuicio de ello, a los efectos previstos en el art. 14.1e) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, se hace constar que, en el caso de producirse la situación arriba indicada, el prestamista subrogante deberá reintegrar al Banco, en su condición de prestamista subrogado, la parte proporcional del impuesto y de los gastos que le correspondieron en el momento de constitución del presten préstamo.

4.4.- COMPENSACION POR RIESGO DE TIPO DE INTERES

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.**

4.5.-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.

5. QUINTA.- INTERESES DE DEMORA

El capital vencido no satisfecho en las fechas estipuladas devengará a favor del Banco, desde el día siguiente al de su vencimiento y sin necesidad de previo requerimiento, un **interés de demora equivalente al interés remuneratorio más tres (3) puntos porcentuales**, de lo que resulta un **11% anual (tres puntos por encima del interés remuneratorio/ordinario pactado en la presente escritura)**.

Vencido el préstamo, de manera anticipada o no, resultará de aplicación el referido tipo de interés de demora hasta el completo pago de cuanto se adeude a el Banco.

El cálculo de los intereses se efectuará diariamente conforme a la fórmula detallada a continuación y se liquidarán el día en que se produzca el cobro de las cantidades impagadas por el Banco:

$i = c.r.d./36.000$ en la que

< c > es el capital vencido no satisfecho;

< r > es el tipo de interés anual de demora y

< d > son los días comprendidos desde el inicio del impago hasta la fecha del cobro por parte de BANCOFAR, S.A.

En ningún caso los intereses de demora serán objeto de capitalización.

Cuando exista una deuda cierta, vencida y exigible que haya resultado impagada, previo requerimiento de pago a la parte deudora, el Banco podrá comunicar los datos relativos al impago a ficheros de información sobre solvencia patrimonial y crédito.

6. SEXTA.- GASTOS

La distribución de los gastos originados como consecuencia del presente préstamo hipotecario se distribuyen 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 de la conservación y del seguro de incendios de la finca hipotecada en los términos que resultan de la cláusula décima "Obligación de asegurar la finca hipotecada".

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.

7. SEPTIMA.- 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 **[1] 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.

8. OCTAVA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRESTAMO.

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 la finca hipotecada en esta escritura, o bien reclamar judicialmente a los prestatarios mediante acción personal, en los términos que más adelante se concretan.

OTRAS CLAUSULAS:

9. NOVENA.- CONSTITUCION DE HIPOTECA.

Sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de la parte prestataria, de conformidad con lo previsto en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, constituye hipoteca voluntaria, que BANCOFAR, S.A., acepta sobre la totalidad de la finca descrita en el Expositivo Primero de esta escritura, en garantía y para responder de la devolución, en los casos, forma y plazos convenidos:

- 1.- De EUROS de PRINCIPAL del préstamo.
- 2.- De..... EUROS DE INTERESES ORDINARIOS, al tipo pactado, correspondientes a 12 mensualidades de los mismos.
- 3.- De..... EUROS DE INTERESES DE DEMORA, correspondientes a 6 meses de los mismos al tipo pactado y con los límites que, en cada caso, establezca la Ley.
- 4.- De.....EUROS correspondientes al CINCO POR CIENTO 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.

Dicha hipoteca se hace extensiva a cuanto determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y además, en virtud de pacto expreso, a los frutos pendientes, a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación y a los objetos muebles colocados permanentemente en la finca hipotecada, a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada y a todas las mejoras y edificaciones y obras de todas clases que existan o en adelante se realicen sobre dicha finca; de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley Hipotecaria y salvo lo dispuesto en el artículo 112 de dicha Ley.

10. DECIMA.- OBLIGACION DE ASEGURAR LA FINCA HIPOTECADA.

La concesión de este préstamo queda supeditada a que la parte prestataria contrate un seguro de incendios que permanezca durante la vigencia del presente contrato, por importe mínimo igual al Valor del Seguro contenido en el informe de Tasación, cuyo certificado se adjunta a la presente escritura, con una compañía aseguradora de reconocida solvencia.

A tales efectos se compromete a comunicar al asegurador la constitución de la hipoteca a favor del Banco, con el propósito de que éste goce de los derechos que la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro reconoce al acreedor hipotecario.

En virtud de ello, el Banco tendrá derecho sobre la indemnización en caso de destrucción del bien hipotecado y, en su caso, deberá prestar su consentimiento para que el asegurado pueda cobrar la indemnización, el cual se compromete a entregar la misma al Banco para que se aplique a la solvencia de su crédito, así como por el capital, como por intereses, o bien a la reparación del daño causado, procediendo en este último caso de común acuerdo.

Si, por cualquier causa, durante la vigencia del contrato la finca hipotecada no se encontrará asegurada, el Banco queda facultado para proteger su derecho y abonar la prima impagada, siendo un gasto de cuenta la parte prestataria, de conformidad con la cláusula sexta, "Gastos a cargo de la parte prestataria", de este contrato.

11. UNDECIMA.- OBLIGACION DE ACREDITAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE PAGO

Queda obligada la parte prestataria a exhibir en todo tiempo a la Entidad acreedora, los comprobantes de haber pagado puntualmente los gastos que le sean imputables a tenor de la estipulación sexta, "Gastos a cargo de la parte prestataria", las primas del seguro de incendios, la contribución territorial y cuantas contribuciones e impuestos afecten al inmueble.

Queda autorizado el Banco para realizar el pago de las anteriores cantidades por cuenta de la parte deudora, si ésta no los realizara, y a cargarle en su cuenta el importe satisfecho.

12. DUODECIMA.- SUPUESTOS DE DESCALIFICACION DE LA FINCA HIPOTECADA Y DE EXPROPIACION

12.1.- DESCALIFICACIÓN DE LA FINCA HIPOTECADA EN CASO DE ESTAR ACOGIDA A LOS BENEFICIOS DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.

En el supuesto de que la finca hipotecada se halle acogida a los beneficios de las Viviendas de Protección oficial, la parte hipotecante, apodera expresamente, de forma irrevocable, al Banco para que, en el supuesto de haber de instar la venta judicial de la garantía para resarcirse de su crédito, pueda, en nombre y representación de la propiedad, tramitar, ante el organismo administrativo competente, la descalificación de la finca hipotecada. En tal caso, la parte prestataria, asume el pago íntegro no solo de los gastos de toda clase derivados del expediente de descalificación sino también de las bonificaciones fiscales de las que se hubieran beneficiado la finca y su propietario.

12.2.- EXPROPIACION

Caso de expropiación, total o parcial, el Banco podrá invertir el importe de la expropiación a la cancelación total o parcial del préstamo, y al cobro de sus intereses vencidos y no satisfechos, a cuyos efectos, la parte deudora o, en su caso, el hipotecante no deudor, concede al propio Banco, poder especial irrevocable, para intervenir en el expediente de expropiación y cobrar su importe, para aplicarlo hasta donde proceda, a las finalidades expuestas.

13. DECIMOTERCERA.- PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE EJECUCION HIPOTECARIA

Si llegara el caso de que el Banco tuviera que hacer efectiva por la vía judicial la totalidad o parte del capital, intereses, comisiones y gastos garantizados con la finca hipotecada, podrá ejercitar a su plena elección cualquiera de los procedimientos declarativos o ejecutivos admitidos en Derecho y, en particular, la acción ejecutiva del art. 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la acción hipotecaria regulada en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V, o la venta extrajudicial del/de los bien/es hipotecado/s, conforme al artículo 1858 del Código Civil.

En el supuesto de que el Banco optara por ejercitar la **acción para exigir el pago de las deudas garantizadas directamente contra el bien hipotecado, en los términos establecidos en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento civil**, las partes contratantes acuerdan:

13.1. Domicilio contractualmente pactado para notificaciones y requerimientos: Se señala

como domicilio legal de la parte deudora, de la parte hipotecante y de los avalistas si los hubiere para la práctica de los requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar, **[*] (*1**

establecer según las circunstancias de la operación. Si la parte deudora y la hipotecante no coinciden en la misma persona habrá de diferenciarse entre el domicilio señalado a tales efectos por la parte deudora y el de la hipotecante, que generalmente será la finca hipotecada)(*2

Ejemplos: el señalado en la comparecencia, la propia finca hipotecada...)(*3 Si la hipoteca se constituye sobre un establecimiento mercantil se tendrá por domicilio necesariamente el local en el que está instalado el establecimiento que se hipoteca).

13.2. Precio en que las partes tasan la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta:

Se señala como precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta el de **[*] EUROS ([*] €)(*1 No podrá ser en ningún caso inferior al 75% del valor señalado en la tasación)(*2 Ha de adjuntarse siempre a la hipoteca el certificado de la tasación realizada).**

13.3. Administración de la finca hipotecada: En caso de reclamación judicial, según prevé el

artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, podrá el Banco solicitar y obtener la administración de los bienes hipotecados y la posesión interina de los mismos, con facultad de cobrar las rentas vencidas y las que falten por vencer, cubriendo con ellas los gastos de explotación y

conservación que exija el bien, hasta donde alcance, y aplicando el sobrante, si lo hubiera, previa deducción de un cinco por ciento que hará suyo como premio de administración, al pago de los intereses y del capital de su crédito en este orden. Obtenida la administración y posesión interina de los bienes el Banco podrá hacer constar por acta, bajo fe de Notario, el acto de toma de posesión.

A los efectos previstos en el art. 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se advierte que en aquellos casos en los que el préstamo estuviese concluido por una persona física y garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, se deberá estar a lo prescrito en la cláusula Octava "vencimiento anticipado del préstamo, en la cual se explicitan los requisitos previstos en el artículo 24 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y en el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria.

14. DECIMOCUARTA.- 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.

15.- DECIMOQUINTA.- 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 de la finca hipotecada**, 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:

15.1. Valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta: El valor en que los interesados tasan la finca 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 13, “Procedimiento Judicial de Ejecución Hipotecaria”, apartado 2.

15.2. 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 13., “Procedimiento Judicial de Ejecución Hipotecaria”, apartado 1.

15.3. 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 de la finca hipotecada.

15.4. 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 la finca hipotecada, el precio mínimo que se pacta es el establecido en el apartado 14.1 de esta cláusula.

16.- DECIMOSEXTA. - CESIÓN DEL CRÉDITO

La Entidad acreedora podrá ceder o transmitir en favor de terceras personas o entidades de crédito derivado del préstamo concedido, 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.

17.- DECIMOSEPTIMA.- TRANSMISION DE LA FINCA HIPOTECADA POR LA PARTE HIPOTECANTE

Si se transmitiera el bien inmueble objeto de este préstamo hipotecario, el adquirente no se entenderá subrogado en dicho préstamo, a no ser que se autorice expresamente por la Entidad acreedora.

De producirse la compraventa con subrogación hipotecaria sin el consentimiento de BANCOFAR, éste podrá continuar reclamando las cuotas de amortización e intereses y demás gastos y cantidades pendientes que resulten exigibles conforme a la presente escritura.

18.- DECIMOCTAVA.- AFIANZAMIENTO

[*] garantiza personal y solidariamente, todas las obligaciones y responsabilidades contenidas en esta Escritura de Préstamo Hipotecario, y que estos contraen con renuncia expresa a los beneficios de división y previa excusión, con arreglo a lo establecido en los artículos 439 y siguientes del Código de Comercio y 1.822, 1.144 y 1.831 y demás concordantes del Código Civil, relevando al Banco de toda notificación por la falta de pago de la parte prestataria, y con especial renuncia a lo dispuesto en el artículo 1.851 del Código Civil, haciendo extensiva esta fianza a cualesquiera prórrogas, renovaciones, novaciones o modificaciones de cualquier tipo, quedando subsistente la fianza mientras no quede totalmente extinguida la obligación contenida

en esta Escritura de Préstamo Hipotecario, sin que pueda solicitarse ni procederse a la cancelación de la fianza mientras no haya sido satisfecha íntegramente.

El avalista ha sido informado expresamente, por BANCOFAR, S.A y el notario otorgante, según establecen la Ley 5/2019, de contratos de crédito inmobiliario, la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, la 2012 Ley 1/2012 de la Comunidad de Madrid y la Circular 5/2012 del Banco de España, respecto a las obligaciones y responsabilidades que contraen como avalistas de este préstamo hipotecario.

19. DECIMONOVENA. – DOMICILIACION Y CESION DE CREDITO.

Si el prestatario es farmacéutico titular de Oficina de Farmacia:

1. DOMICILIACIÓN BANCARIA:

Las condiciones financieras de la presente operación están determinadas atendiendo a la condición de Farmacéutico y titular de Oficina de Farmacia del Prestatario sita en, calle de quedando obligado a domiciliar en BANCOFAR, S.A. los abonos que por cuenta de la Seguridad Social, o de entidad análoga, que le correspondan, así como el pago de los recibos que le gire su principal proveedor de medicamentos.

2. CESIÓN DE CRÉDITO Y OBLIGACIONES DE NO HACER:

Como garantía complementaria de la hipoteca que se constituye, sin perjuicio de la misma y para asegurar el exacto cumplimiento de las obligaciones asumidas en la presente escritura, el Prestatario y D/a (en su caso, su cónyuge).....:

- a) 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 que se cita en el apartado precedente de esta estipulación, así como los demás derechos de crédito que les correspondan por la explotación de la misma Oficina de Farmacia.

- b) Esta cesión comprende, particularmente, 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 médica o farmacéutica de cargo de la Seguridad Social y cuantos derechos y acciones sean inherentes.
- c) La cesión se mantendrá vigente hasta la total liquidación y pago del préstamo a satisfacción de Bancofar, S.A.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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 ni a establecer carga alguna sobre sus instalaciones, establecimiento, mercaderías y demás mobiliario sin expresa autorización de BANCOFAR, S.A.
- g) 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 de la autorización administrativa correspondiente que le habilita para la apertura y funcionamiento del establecimiento hipotecado.

20.- VIGESIMA.- CALIFICACION REGISTRAL

Si la calificación registral de la presente escritura estimase que cualquiera de los pactos, cláusulas, menciones o apartados de este título no es inscribible, los otorgantes solicitan la inscripción parcial del mismo para que quede constituida la hipoteca, sin renunciar a la notificación de dicha calificación negativa, en el domicilio indicado por el presentante de esta escritura, según lo previsto en los arts.322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Asimismo, en el caso de que la escritura previa de declaración de obra de la finca hipotecada resultase defectuosa, los otorgantes solicitan la inscripción de la hipoteca constituida sobre el terreno o solar, aceptando el Banco y la parte hipotecante que el objeto de la hipoteca recaiga sobre la descripción registral anterior a la que resulte de la declaración de obra nueva defectuosa.

21.- VIGESIMAPRIMERA.- 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.

22.- 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).

23.- VIGESIMOTERCERA. SERVICIO DE RECLAMACIONES:

1.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.

2.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.

3.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.

4.Ante cualquier queja, reclamación, consulta o sugerencia, debe dirigirse directamente a GRUPO BANCO CAMINOS-BANCOFAR 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. Cualquier información complementaria puede obtenerse en la dirección www.bde.es