



# CONDICIONS GENERALS DEL CRÈDIT AMB GARANTIA HIPOTECÀRIA DE BANCA MARCH S.A.

**LCCI 5/2019, DE 15 DE MARÇ, REGULADORA DELS CONTRACTES DE CRÈDIT INMOBILIARI**

Les presents Condicions Generals substitueixen les Condicions Generals del CRÈDIT AMB GARANTIA HIPOTECÀRIA DE BANCA MARCH, S.A., LCCI 5/2019, de 15 de març, inscrites en el Registre de Béns Mobles de Mallorca el 7 d'octubre de 2019. Foli 5.

## ESTIPULACIONS

### 1. CONCESSIÓ DEL CRÈDIT, IMPORT (LÍMIT) I VENCIMENT

BANCA MARCH, S.A., concedeix al Sr. / Sra. \_\_\_\_\_, d'ara endavant l'acreditat, un crèdit estructurat en forma de compte corrent, número \_\_\_\_\_ fins a un límit de \_\_\_\_\_ euros.

S'estableix com a data de **venciment** d'aquest crèdit el dia \_\_\_\_\_.

#### *(En cas de pactar reduccions del límit abans del venciment, incloure el següent paràgraf)*

Aquest límit quedarà automàticament reduït en les quanties i dates que s'indiquen a continuació, de forma que en la data de venciment anteriorment assenyalada quedi completament cancel·lat el crèdit per principal, interessos, despeses comissions i compensacions:

El dia \_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_, reducció de \_\_\_\_\_ euros, amb un límit romanent de \_\_\_\_\_ euros.

El dia \_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_, reducció de \_\_\_\_\_ euros, amb un límit romanent de \_\_\_\_\_ euros.

El dia \_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_, reducció de \_\_\_\_\_ euros, amb un límit romanent de \_\_\_\_\_ euros.

#### *(Indicar tantes reduccions com estiguin pactades)*

#### *(En l'última reducció del límit, abans del venciment, tindrà la següent redacció)*

El dia \_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_, reducció de \_\_\_\_\_ euros, amb un límit romanent de \_\_\_\_\_ euros, que es mantindrà inalterable fins al venciment indicat anteriorment.

El saldo deutor que registri el compte corrent de crèdit no podrà excedir en cap moment el límit màxim assenyalat en cada període.

En conseqüència, s'acorda expressament que l'acreditat realitzarà els ingressos pertinents, a fi d'ajustar en tot moment el saldo del compte als límits previstos en cada període de temps.

#### *(Incloure el paràgraf següent en cas de crèdit amb diversos acreditats)*

**Els Acreditats assumeixen, solidàriament, totes les obligacions que es deriven d'aquest contracte i els actes realitzats o les decisions que prenguin en l'execució i dins dels terminis del crèdit.**

## 2. COMISSIONS

Aquest crèdit és mercantil, funcionarà a través del compte corrent ja mencionat i meritarà les següents **comissions**:

### 2.1. Comissió d'obertura.

Aquest préstec meritarà a favor de la Banca una comissió d'obertura del \_\_\_\_\_ per cent sobre l'import total concedit (amb un mínim de 860 euros), liquidable i exigible d'una sola vegada a la data de l'atorgament de la present escriptura.

*(Incloure una de las dues opcions següents, segons la comissió de no disponibilitat sigui FIXA o VARIABLE)*

*(En cas que sigui FIXA)*

## **2.2. Comissió de no disponibilitat FIXA.**

La comissió de no disponibilitat és del \_\_\_\_\_ % i es calcularà sobre el saldo mitjà no disposat del límit del crèdit, essent liquidable i exigible per \_\_\_\_\_ *(mesos/trimestres/semestres/anualitats)* que hagin vençut.

*(En cas que sigui VARIABLE)*

## **2.2. Comissió de no disponibilitat VARIABLE.**

La comissió de no disponibilitat, que serà calculada sobre el saldo mitjà no disposat del límit del crèdit, essent liquidable i exigible per \_\_\_\_\_ *(mesos/trimestres/semestres/anualitats)* que hagin vençut, és variable, de forma que aquesta comissió variarà en funció del percentatge no disposat del límit del crèdit, d'acord amb els següents termes:

<b>Percentatge no disposat del límit del crèdit</b>	<b>Comissió</b>
_____	_____
_____	_____
_____	_____

## **2.3. Comissió per reemborsament o amortització anticipada.**

La part acreditada podrà anticipar l'amortització del crèdit, que podrà ser total (inclosa la subrogació, en cas que es permeti) o parcial (rebaixa del seu límit, amb independència que estigui o no disposat), independentment del termini de venciment establert, i en tal supòsit estarà obligada a satisfer la comissió per reemborsament anticipat corresponent.

La part acreditada haurà de comunicar a la Banca la seva intenció de fer una amortització anticipada, total o parcial (rebaixa del límit), amb una antelació d'un mes sobre la data prevista per fer-la, tret que la Banca accepti la notificació amb una antelació inferior a la indicada. En cas d'amortització anticipada parcial (rebaixa del límit) totes les parts que intervinguin hauran de formalitzar un escrit o document firmat en què consti l'import de la reducció del límit i la data en què tindrà efecte.

En tots els casos, aquesta comissió es meritara sobre el límit del crèdit vigent en el moment d'efectuar-se aquesta cancel·lació (amortització total) o rebaixa del límit (amortització parcial), amb independència de l'import disposat, i serà liquidable i exigible en el moment de produir-se.

En cas d'amortització o cancel·lació anticipada total del crèdit, si s'ha contractat una assegurança amb la finalitat de cobrir els riscos que poguessin afectar la capacitat de reemborsament del crèdit (assegurança de protecció de pagaments o d'amortització), s'extingirà el contracte d'assegurança accessori al crèdit del qual sigui beneficiari el prestador (banc acreditador), tret que l'acreditat comuniqui expressament a la companyia asseguradora el seu desig que el contracte d'assegurança mantingui la seva vigència; en aquest cas, es procedirà a designar un nou beneficiari. En cas d'extinció del contracte d'assegurança, la part acreditada tindrà dret a l'extorn de la part de la prima no consumida per part de qui la va percebre.

*(Incloure l'opció segons el tipus d'interès sigui variable, fix o amb un període fix i un altre variable)*

**OPCIÓ 1. Interès variable (incloure sempre el primer paràgraf i després una de les dues opcions següents, que s'exclouen entre si):**

- a. En cas de reemborsament o amortització anticipada total o parcial (rebaixa del límit) del crèdit durant els 5 primers anys de vigència del contracte de crèdit, s'estableix una compensació o comissió a favor del banc acreditador que no podrà excedir l'import de la pèrdua financera que pogués patir la Banca, de conformitat amb la forma de càlcul prevista a continuació, amb el límit del 0,15 per cent del capital reemborsat anticipadament (si és parcial, es calcularà sobre l'import de la rebaixa del límit).

**o**

- b. En cas de reemborsament o amortització anticipada total o parcial (rebaixa del límit) del crèdit durant els 3 primers anys de vigència del contracte de crèdit, s'estableix una compensació o comissió a favor del banc acreditador que no podrà excedir l'import de la pèrdua financera que pogués patir la Banca, de conformitat amb la forma de càlcul prevista a continuació, amb el límit del 0,25 per cent del capital reemborsat anticipadament (si és parcial, es calcularà sobre l'import de la rebaixa del límit).

**OPCIÓ 2. Interès fix.**

- a. En cas de reemborsament o amortització anticipada total o parcial (rebaixa del límit) del crèdit durant els 10 primers anys de vigència del contracte de crèdit, s'estableix una compensació o comissió a favor del banc acreditador que no podrà excedir l'import de la pèrdua financera que pogués patir la Banca, de conformitat amb la forma de càlcul prevista a continuació, amb el límit del 2 per cent del capital reemborsat anticipadament (si és parcial, es calcularà sobre l'import de la rebaixa del límit),

**i**

- b. En cas de reemborsament o amortització anticipada total o parcial (rebaixa del límit) del crèdit des de la finalització del període assenyalat a la lletra a) fins al final de la vida del crèdit, s'estableix una compensació o comissió a favor del banc acreditador que no podrà excedir l'import de la pèrdua financera que pogués patir la Banca, de conformitat amb la forma de càlcul prevista a continuació, amb el límit de l'1,5 per cent del capital reemborsat anticipadament (si és parcial, es calcularà sobre l'import de la rebaixa del límit).

***A partir d'aquí s'inclou en tots els casos, de la següent forma:***

La pèrdua financera patida pel prestador (banc acreditador) a la qual s'alludeix anteriorment es calcularà, proporcionalment al capital reemborsat, per diferència negativa entre el capital pendent (límit del crèdit) en el moment del reemborsament anticipat i el valor present de mercat del crèdit.

El valor present de mercat del crèdit es calcularà com la suma del valor actual de les liquidacions pendents de pagament fins a la següent revisió del tipus d'interès i del valor actual del capital pendent (límit del crèdit) que restaria en el moment de la revisió en cas de no produir-se la cancel·lació anticipada. El tipus d'interès d'actualització serà el de mercat aplicable al termini restant fins a la següent revisió. L'índex o tipus d'interès de referència serà l'Interest Rate Swap (IRS) al termini de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 i 30 anys, que publicarà el Banc d'Espanya i al qual s'afegirà un diferencial del \_\_\_\_\_. Aquest diferencial correspon a la diferència existent, en el moment de la formalització d'aquest crèdit, entre el tipus d'interès de l'operació i l'IRS al termini que més s'aproxima, en aquest moment, fins a la següent data de revisió del tipus d'interès o fins a la data del venciment. S'aplicarà el tipus d'interès de referència dels anteriors que més s'aproximi al termini del crèdit que resti des de la cancel·lació anticipada fins a la propera data de revisió del tipus d'interès o fins a la data del venciment.

En cas de novació del tipus d'interès aplicable o de subrogació d'un tercer en els drets del creditor, sempre que en tots dos casos suposi l'aplicació durant la resta de vigència del contracte d'un tipus d'interès fix en substitució d'una altra variable, la compensació o comissió per reemborsament o amortització anticipada no podrà superar la pèrdua financera que pogués patir el prestador (banc acreditador), amb el límit de 0,15 per cent del capital reemborsat anticipadament, durant els 3 primers anys de vigència del contracte de crèdit.

Transcorreguts els 3 primers anys de vigència del contracte de crèdit, el prestador (banc acreditador) no podrà exigir cap compensació o comissió en cas de novació del tipus d'interès aplicable o de subrogació de creditor en què es pacti l'aplicació, per endavant i per a la resta de la vida del crèdit, d'un tipus d'interès fix.

En tots els casos, la compensació o comissió es meritara sobre l'import principal objecte d'amortització (import de rebaixa del límit) i serà liquidable i exigible en el moment de produir-se.

## **2.4. Comissió per administració.**

Es meritara una comissió per administració de \_\_\_\_\_ euros per apunt. Aquesta comissió no s'aplicarà en els supòsits de deutes xecs, deutes comissions, abonaments/deutes interessos, ingressos en efectiu i reintegraments en compte. Aquesta comissió serà liquidable i exigible per \_\_\_\_\_ (*mesos/trimestres/semestres/anualitats*) que hagin vençut.

## **2.5. Comissió per excés o sobregir.**

Els excessos sobre el límit que registri eventualment el saldo del compte estaran sotmesos al pagament d'una comissió del \_\_\_ %, amb un mínim de \_\_\_\_\_-€, que es calcula sobre l'excés més gran que hagi registrat el compte en el període (*mensual /trimestral /semestral /anual*) de liquidació i serà liquidable i exigible per \_\_\_\_\_ (*mesos/trimestres/semestres/anualitats*) que hagin vençut.

# 3. DISPOSICIÓ DEL CRÈDIT I TIPUS D'INTERÈS (ORDINARI, DE DEMORA I D'EXCÉS O SOBREGIR)

## **3.1. Disposició del crèdit.**

Les quantitats que per raó d'aquest crèdit hagin estat lliurades, així com les reintegrades, es carregaran i acreditaran respectivament en el compte corrent de crèdit obert sota el número ja indicat en l'Oficina de la Banca March, S.A. situada a \_\_\_\_\_. Al mateix compte de crèdit es carregaran les liquidacions d'interessos i comissions.

La Banca March, S.A. facilitarà, a petició de l'acreditat, un talonari de xecs/pagarés per disposar dels fons del compte, amb el benentès que, mentre no estigui a les seves mans el justificant de recepció del talonari, els xecs/pagarés no s'han de considerar per a disposició. L'acreditat s'oblga a custodiar amb tota diligència els talonaris de xecs/pagarés que rebí en evitació de danys i perjudicis que puguin derivar-se de la seva pèrdua o sostracció, i en aquest cas haurà de posar-ho en coneixement de la Banca March, S.A. al més aviat possible.

(A continuació es recullen les opcions de tipus d'interès variable o fix)

### 3.2. Tipus d'interès ordinari.

#### OPCIÓ 1. Operació a Tipus Variable.

El saldo deutor que presenti el compte meritarà diàriament a favor de Banca March, S.A. l'interès que s'indica a continuació, i el que pugui presentar a favor de l'acreditat meritarà un interès del \_\_\_\_\_ % nominal anual per \_\_\_\_\_ (indicar mesos, trimestres, semestres, anual) que hagin vençut, prenent-se com a interès efectiu aquest tipus nominal per ser inferior a l'1,00 %.

El saldo disposat del crèdit (dins del límit concedit) meritarà els següents interessos:

- Des del dia d'avui fins al dia \_\_\_\_ (data de 1ª revisió menys un dia), un interès nominal fix del \_\_\_\_ % anual.
- A partir del dia \_\_\_\_, data en què s'efectuarà la primera revisió d'interessos, l'interès serà variable, reajustant-se \_\_\_\_\_ [anual/ semestral/ trimestral/ mensual] fins al venciment del crèdit, d'acord al següent procediment: el tipus d'interès nominal aplicable serà el resultat d'addicionar \_\_\_\_ punts percentuals al tipus de referència. El tipus de referència serà la Referència interbancària a un any (EURIBOR), corresponent a l'últim mes publicat, que té caràcter oficial i publica mensualment el Banc d'Espanya en el Butlletí Oficial de l'Estat i està disponible en la pàgina electrònica del Banc d'Espanya, conforme al que es disposa en l'article 27 de l'Ordre EHA/2899/2011 i que es defineix en el punt 4 de l'Annex 8 de la Circular 5/2012 del Banc d'Espanya, com la mitjana aritmètica simple dels valors diaris dels dies amb mercat de cada mes, del tipus de comptat publicat per la Federació Bancària Europea per a les operacions de dipòsit en euros a termini d'un any calculat a partir del que s'ofereix per una mostra de bancs per a operacions entre entitats de similar qualificació. En cas que es deixi de publicar, s'aplicarà el tipus de referència que, en el seu cas, la normativa legal estableixi en el seu lloc.

En cas que resultés impossible, per raons alienes a les parts, la determinació del tipus d'interès de referència previst i no fos substituït legalment, s'aplicarà com substitutiu i pel temps que duri aquella impossibilitat, el següent tipus d'interès: el tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys per a l'adquisició de l'habitatge lliure, del conjunt d'entitats de crèdit a Espanya, publicat mensualment pel Banc d'Espanya en el Butlletí Oficial de l'Estat i està disponible en la seva pàgina electrònica, i es recull en l'article 27 de l'Ordre indicada anteriorment, i es defineix en el punt 1 de l'Annex 8 de la Circular 5/2012 del Banc d'Espanya.

El tipus d'interès remuneratori (tipus de referència + diferencial) no podrà ser negatiu.

Els interessos es calcularan aplicant, per a cada tipus d'interès, la següent fórmula:

$$(C \times d \times r) / 36.000$$

**ESSENT:**

**C** = el capital pendent del crèdit a l'inici del període de liquidació.

**d** = el nombre de dies comercials que consta el període de liquidació, considerant els anys de 360 dies, els mesos de 30 dies els períodes inferiors a un mes, restant de 30 dies els dies transcorreguts del mes.

**r** = el tipus d'interès anual.

A efectes informatius, es fa constar que la Taxa Anual Equivalent (TAE) corresponent a la present operació és del [\_\_\_\_%] i ha estat calculada conforme a l'Annex II de la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari.

## OPCIÓ 2. Operació a Tipus Fix.

El saldo deutor que presenti el compte meritarà diàriament a favor de Banca March, S.A. un interès del \_\_\_\_\_ % nominal anual, i el que pugui presentar a favor de l'acreditat meritarà un interès del \_\_\_\_\_ % nominal anual, liquidables i exigibles per \_\_\_\_\_ (*indicar mesos, trimestres, semestres, anual*) que hagin vençut, prenent-se com a interès efectiu aquest tipus nominal per ser inferior a l'1,00 %.

Els interessos es calcularan aplicant, per a cada tipus d'interès, la següent fórmula:

$$(C \times d \times r) / 36.000$$

**ESSENT:**

**C** = el capital pendent del crèdit a l'inici del període de liquidació.

**d** = el nombre de dies comercials que consta el període de liquidació, considerant els anys de 360 dies, els mesos de 30 dies els períodes inferiors a un mes, restant de 30 dies els dies transcorreguts del mes.

**r** = el tipus d'interès anual.

A efectes informatius, es fa constar que la Taxa Anual Equivalent (TAE) corresponent a la present operació és del [\_\_\_\_%] i ha estat calculada conforme a l'Annex II de la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari.

### 3.3. Excés o sobregir.

L'excés o sobregir que pugui produir-se en relació amb el límit en vigor del crèdit, qualsevol que sigui la causa que l'hagi motivat, i fins i tot si es deu a càrrec d'interessos i comissions o a la reducció automàtica del límit previst en el pacte primer, haurà de reintegrar-lo la part acreditada en el terme irrevocable de **tres dies hàbils** sense necessitat que se li requereixi expressament.

Els saldos deutors que eventualment superin el límit del crèdit meritran per l'excés o sobregir un interès equivalent a **l'interès ordinari pactat incrementat en tres punts percentuals**, que es meritarà diàriament i serà exigible juntament amb la liquidació \_\_\_\_\_ (*indicar mensual, trimestral, semestral o anual, segons correspongui a la periodicitat de liquidació de l'operació*) d'interessos.

### 3.4. Tipus d'interès de demora.

La Banca i la part acreditada convenen que el principal pendent de pagament, que estigués vençut i no satisfet, meritarà un interès de demora equivalent a **l'interès ordinari pactat incrementat en tres punts percentuals**, vigent en el moment de la meritació dels interessos esmentats. L'interès de demora serà anual, liquidable i exigible juntament amb el pagament de la quantitat que es deu i només podrà meritarse sobre el principal vençut pendent de pagament. Els interessos de demora esmentats no es podran capitalitzar en cap cas, excepte en el supòsit previst a l'article 579.2.a) de la Llei d'Enjudiciament Civil.

## 4. DESPESES

### **4.1. Aniran a compte i càrrec de la part prestatària les despeses i impostos compresos en els següents conceptes:**

- a. Els de taxació dels immobles necessaris per a la concessió del crèdit, realitzada per una societat de taxació o un servei de taxació homologats, inscrits en el Registre Oficial de Societats de Taxació del Banc d'Espanya, així com les despeses que es puguin meritjar durant la vigència del crèdit per a l'actualització del valor de taxació, en compliment del que es disposa en les normes comptables del Banc d'Espanya i altres disposicions vigents en cada moment.
- b. Les despeses corresponents a la comprovació de la situació registral dels immobles.
- c. Els corresponents a les còpies de l'escriptura notarial del crèdit que se sol·licitin per la seva part.
- d. Els derivats de la conservació de l'immoble hipotecat i de la seva assegurança de danys; així com les despeses de comunitat i l'Impost sobre Béns Immobles i la resta que gravin directament la finca.
- e. Els derivats de l'assegurança de vida del l'acreditat, si s'hagués concertat.

### **4.2. Aniran a compte i càrrec de la part acreditadora, és a dir, Banca March, S.A.:**

- a. L'aranzel notarial corresponent a l'escriptura de crèdit hipotecari, és a dir, l'escriptura matriu.
- b. Els corresponents a les còpies de l'escriptura notarial del crèdit hipotecari que se sol·licitin per la seva part.
- c. Els aranzels registrals per a la inscripció de la hipoteca.
- d. Les despeses de gestoria per la tramitació davant el Registre de la Propietat i l'Oficina Liquidadora d'Impostos de l'escriptura de crèdits hipotecaris.
- e. Els impostos relatius a l'operació hipotecària que es formalitza en la present escriptura, és a dir, la liquidació de l'Impost sobre Actes Jurídics Documentats, de conformitat amb l'establert en la normativa tributària aplicable.

**4.3.** Aniran a compte de la part acreditada les despeses de gestoria relatives a l'adquisició de l'immoble, sempre que aquesta es formalitzi juntament amb la hipoteca, i aquells relatius a la situació registral (cancel·lació de càrregues, declaració d'obra nova) les despeses i impostos de la qual podran ser satisfetes per la Banca amb càrrec a la quantitat prestada, si la part acreditada no fes l'oportuna provisió de fons independent, i per tractar-se de requisit previ per a la inscripció registral de la hipoteca.

**4.4.** La Banca queda facultada en aquest acte per la part acreditada i/o hipotecant per suplir els pagaments deguts per aquests segons el pactat en l'epígraf precedent i per carregar-los en el compte de la part acreditada en qualsevol moment.



## 5. CAUSES DE RESOLUCIÓ I VENCIMENT ANTICIPAT DEL PRÉSTEC

La Banca podrà donar per resolt el crèdit i per vençuda anticipadament l'obligació d'amortització, i procedir a la immediata reclamació del deute mitjançant exercici de les accions corresponents, en els següents casos:

1. Que la part acreditada es trobi en mora per existir un excés o sobregir en el límit del crèdit o bé alguna amortització de capital (rebaixa del límit) pactada i no atesa, si el deute vençut i exigible equival, almenys:
  - i. Al tres per cent de la quantia del capital concedit (límit inicial del crèdit), si la mora es produeix dins de la primera meitat de la durada del crèdit. Es considerarà complert aquest requisit quan l'excés o sobregir es mantingui durant el termini de dotze mesos.
  - ii. Al set per cent de la quantia del capital concedit (límit inicial del crèdit), si la mora es produeix dins de la segona meitat de la durada del crèdit. Es considerarà complert aquest requisit quan l'excés o sobregir es mantingui durant el termini de quinze mesos.

A més dels requisits indicats, serà condició per declarar el venciment anticipat del contracte que la Banca hagi requerit el pagament a l'acreditat amb la concessió un termini d'almenys un mes per al seu compliment i amb l'advertiment que, en cas de no ser atès, reclamarà el reemborsament total degut del crèdit.

2. L'existència d'alguna càrrega o gravamen de qualsevol caràcter que tingués rang registral prioritari a l'hipoteca constituïda en aquesta escriptura a favor de la Banca i que no sigui recollida i per tant admesa en l'escriptura.
3. Si aquesta escriptura no fos inscrita en el Registre de la Propietat dins del termini de quatre mesos des que el Registre estengui nota de suspensió o denegació de la inscripció, per motius atribuïbles o la resolució de la qual correspongui a la part acreditada. No serà motiu de resolució si la falta d'inscripció fos deguda a causa imputable a l'Entitat creditora.

## 6. CONDICIONS DE LA HIPOTECA

### 6.1. Obligacions de la part prestatària i/o hipotecant.

La part acreditada i, si és el cas, la hipotecant, s'obliguen al següent:

1. Conservar l'immoble amb la diligència deguda i comunicar immediatament al creditor i reparar qualsevol novetat danyosa, així com qualsevol circumstància que pogués perjudicar la finca o limitar l'exercici del dret de propietat.
2. Acreditar, en qualsevol moment en què així ho requereixi l'entitat creditora, estar al corrent en el pagament de tots els impostos, les taxes, les contribucions i les despeses, en especial les de la comunitat de propietaris, que ara o en endavant gravin la finca hipotecada.
3. Assegurar la finca hipotecada contra danys durant tota la vigència del crèdit, per import equivalent al de la pèrdua de valor que es produiria en cas de destrucció total de l'immoble. En la pòlissa d'assegurança, la part assegurada designarà com a beneficiària de la indemnització l'entitat creditora, que queda irrevocablement apoderada per percebre aquestes indemnitzacions mentre estigui vigent i sense cancel·lar el present crèdit.

Per al cas de falta de pagament de la prima per part del prenedor de l'assegurança, es pactarà a la pòlissa que l'assegurador ho comunicarà a l'entitat creditora abans que hagi expirat el termini de gràcia per al pagament de la prima; en aquest cas, la Banca quedarà facultada per pagar, a compte i càrrec del deutor assegurat, la prima expressada i amb facultat de reemborsament segons s'estableix en aquesta escriptura.

En cas de sinistre, l'entitat creditora queda subrogada en tots els drets de l'assegurat i facultada expressament per fixar i percebre l'import de la indemnització i aplicar-lo íntegrament, fins a on procedeixi, a l'extinció del crèdit, que en tal cas es considerarà vençut si així ho decideix l'entitat creditora.

4. Si procedeix a l'execució forçosa de les finques hipotecades, és d'aplicació el principi de purga als contractes d'arrendament formalitzats amb posterioritat a la hipoteca.

## **6.2. Extensió de la hipoteca.**

Les parts convenen expressament en el fet que la hipoteca es faci extensiva a tot el que prevenen i determinen els articles 109, 110 i 111 de la Llei Hipotecària, amb inclusió dels que es comprenen en els últims tres números de l'article 111; així com a totes les millores, obres i edificacions que es construeixin en la finca hipotecada i els mobles col·locats permanentment en la finca hipotecada, sempre que els hagi costejat la part hipotecant. En cas que la finca passés a un tercer posseïdor, d'acord amb el que preveu l'article 112 de la Llei Hipotecària, no serà extensiva la hipoteca als mobles col·locats permanentment en els edificis, ni a les millores que no consisteixen en obres de reparació, seguretat o transformació, sempre que uns i altres els hagi costejat el nou propietari, ni als fruits pendents i les rentes vençudes que siguin del nou propietari.

## **6.3. Inscripció d'obres en la finca hipotecada.**

Malgrat el pacte exprés d'extensió d'hipoteca continguts en el precedent apartat 6.2., i a fi que els llibres del Registre de la Propietat reflecteixin l'estat físic i real de la finca hipotecada, la part acreditada i/o hipotecant s'obliga, cas que a la Banca així pogués interessar-li, a inscriure i descriure amb tot detall qualsevol obra o instal·lació que es realitzi en la finca hipotecada, a fi que tot això quedi degudament inscrit en la hipoteca que es constitueix. En cas que s'incompleixi el punt anterior, la Banca podrà sol·licitar la inscripció en el Registre de les noves obres o de les ja realitzades, i amb aquest efecte la Banca queda apoderada irrevocablement per practicar-les en nom de la propietat o la part hipotecant.

# 7. CONDICIONS COMUNES

## **7.1. Solidaritat.**

Es pacta expressament que totes les obligacions assumides per la part acreditada en la present escriptura de crèdit tenen caràcter solidari entre els acreditats. Igualment, són solidaries aquelles obligacions i responsabilitats que incumbeixen a les parts acreditada i hipotecant, si són diferents.

## **7.2. Normes processals.**

Arribat el venciment del termini del crèdit, o considerant-se vençut per alguna de les circumstàncies previstes en aquesta escriptura, Banca March, S.A. podrà, en el seu cas, executar-lo mitjançant l'exercici de qualsevol dels procediments següents:

**7.2.1. Procediment judicial per exercici de l'acció personal.** Aquesta acció personal s'exercitarà pel procediment d'execució dinerària previst en el Títol IV del Llibre III de la Llei d'Enjudiciament Civil i, a efecte del qual disposa l'article 573.1r i 2n d'aquesta Llei, els contractants pacten expressament que la Banca practicarà la liquidació per determinar el deute executivament reclamable i expedirà l'oportuna certificació que reculli el saldo que presenti el compte de crèdit al dia del tancament. Aquesta certificació es complementarà amb els documents restants previstos en el citat article 573 de la Llei d'Enjudiciament Civil (i, en particular, amb l'acta notarial que acredita que la liquidació del deute s'ha practicat en la forma pactada per les parts en aquesta escriptura i que el saldo coincideix amb el que apareix en el compte obert a la part acreditada) així com amb la documentació prevista en l'art. 574 d'aquest Cos Legal per al cas que els interessos s'haguessin pactat variables.

Per al supòsit que la Banca exerciti aquesta acció personal, les parts convenen expressament assenyalar com a lloc de compliment de totes les obligacions contractuals derivades del present contracte la localitat on es troba ubicada l'oficina de la Banca en la qual es comptabilitza la present operació, en ser en aquesta localitat i oficina on han de fer-se les disposicions dels fons, les liquidacions previstes en l'escriptura i les amortitzacions del principal.

**7.2.2. Procediment judicial per a l'exercici de l'acció hipotecària.** Aquesta acció real s'exercitarà mitjançant incoació del procediment previst en el Títol IV del Llibre III de la Llei d'Enjudiciament Civil, amb les especialitats del seu Capítol V (articles 681 i següents), amb la inclusió del pacte de liquiditat en els termes indicats en el punt anterior, i servirà com a títol per a l'execució la present escriptura i es pactarà, a aquests efectes, el següent:

A) Domicili per a requeriments i notificacions:

1. La part acreditada/deutora assenyala com el seu domicili legal als esmentats efectes el següent: \_\_\_\_\_ (**< aquí haurà d'indicar-se expressament un domicili que haurà d'estar situat a Espanya**)
2. La part hipotecant no deutora assenyala com el seu domicili legal a aquests efectes el següent: \_\_\_\_\_ (**< aquí haurà d'indicar-se expressament un domicili que haurà d'estar situat a Espanya**)
3. En el supòsit que es produís qualsevol subrogació per un possible adquirent de la finca hipotecada, el domicili serà el de la mateixa finca.

B) La Banca podrà demanar que se li confereixi la possessió i administració del bé hipotecat en el cas referit a l'art. 690 de la Llei d'Enjudiciament Civil.

C) Perquè serveixi de tipus a la subhasta judicial que se celebri, fixen com a valor de la finca hipotecada la quantitat de \_\_\_\_\_.-€, que correspon al 100 % del valor assenyalat en la taxació realitzada conforme a les disposicions de la Llei 2/1981, de 25 de març, de Regulació del Mercat Hipotecari, segons s'acredita amb el Certificat de Taxació que s'incorpora protocolitzat en la present escriptura.

D) Serà Jutge competent per conèixer del procediment el de Primera Instància del partit en el qual radica la finca hipotecada, i si aquesta radica en més d'un partit judicial, el mateix que si fossin diverses i radiquessin diferents partits, el de Primera Instància de qualsevol, a elecció del demandant.

**7.2.3. Procediment d'execució extrajudicial de la hipoteca.** A efectes de l'execució extrajudicial de la hipoteca prevista pels articles 129 i 129 bis de la Llei Hipotecària i 234 i següents del seu Reglament, el procediment del qual pacten expressament els atorgants, amb caràcter indistint al judicial regulat en la clàusula anterior, es fa constar:

A) La Banca podrà optar lliurement per aquest procediment d'execució extrajudicial, conforme a l'article 1.858 del Codi Civil, i només per al cas que concorrin conjuntament els següents requisits:

- a. Que la part acreditada es trobi en mora per existir un excés o sobregir en el límit del crèdit, o bé alguna amortització de capital (rebaixa del límit) pactada i no atesa.
- b. Que el deute vençut i exigible equivalgui, almenys:

- a. Al tres per cent de la quantia del capital concedit, si la mora es produeix dins de la primera meitat de la durada del crèdit. Es considerarà complert aquest requisit quan l'excés o sobregir es mantingui durant el termini de dotze mesos.
- b. Al set per cent de la quantia del capital concedit, si la mora es produeix dins de la segona meitat de la durada del crèdit. Es considerarà complert aquest requisit quan l'excés o sobregir es mantingui durant el termini de quinze mesos.

B) Perquè serveixi de tipus a la subhasta que se celebri, fixen com a valor de la finca hipotecada el consignat en l'anterior apartat 7.2.2.C).

C) La part acreditada/deutora, la hipotecant no deutora i l'eventual subrogatòria assenyalen com a domicili legal a efectes de requeriments i notificacions el mateix assenyalat per al procediment judicial.

D) La part hipotecant nomena mandatari a la Banca per atorgar en representació seva, en el seu dia, l'escriptura de venda, amb facultat de substitució.

E) La realització extrajudicial de la hipoteca es portarà a terme davant el Notari hàbil per actuar en el lloc on radica la finca hipotecada.

F) En compliment del que estableixen els articles 21-3 i 129-2-b) de la Llei Hipotecària, es fa constar que la finca registral núm. \_\_\_\_\_, hipotecada en virtut de la present escriptura, té / no té (**triar una de les dues opcions**) el caràcter d'habitatge habitual.

## 8. CONSTITUCIÓ D'HIPOTECA

### 8.1. Hipoteca.

A més de la responsabilitat personal i il·limitada de la part prestatària, aquesta (o "la part hipotecant"), constitueix hipoteca voluntària a favor de Banca March, S.A., i els representants de Banca March, S.A. l'accepten en aquest acte, sobre la finca descrita en l'expositiu\* d'aquesta escriptura, en garantia de la devolució del crèdit, interessos i altres conceptes que s'especifiquen en l'epígraf següent.

**El paràgraf indicat a continuació ha d'incorporar-se quan la finca hipotecada sigui un habitatge:**

En compliment del que estableixen els articles 21-3 de la Llei Hipotecària, es fa constar que la finca registral núm. \_\_\_\_\_, hipotecada en virtut de la present escriptura, té / no té (**triar una de les dues opcions**) el caràcter d'habitatge habitual.

### 8.2. Quantitats garantides amb la hipoteca.

**8.2.1.** Saldo del compte corrent de crèdit, fins un màxim de \_\_\_\_\_ euros.

**8.2.2.** Interessos ordinaris, corresponents al termini de 15 mesos, al tipus màxim del \_\_\_ % nominal anual i fins un màxim de \_\_\_\_\_ euros.

**8.2.3.** Interessos de demora, corresponents al termini de \_\_\_ anys, al tipus màxim del \_\_\_ % nominal anual i fins un màxim de de \_\_\_\_\_ euros.

**8.2.4.** Costes i despeses: \_\_\_\_\_ euros.

### ***En cas que s'hipotequi l'habitatge habitual, s'inclou el següent paràgraf:***

Sense perjudici que, en cas d'execució de la garantia hipotecària, les costes exigibles al deutor executat no podran superar el 5 % de la quantitat que es reclami en la demanda executiva si en aquest moment la finca hipotecada fos habitatge habitual.

### **8.3. Distribució de la hipoteca** (en cas d'hipotecar-se diverses finques).

La responsabilitat hipotecària es distribueix entre les \_\_\_\_\_ finques hipotecades i s'atribueix a cadascuna les quantitats per principal, interessos moratoris, costes i altres despeses que s'indiquen separatament per a cadascuna en el 'quadre' estès en un full escrit únicament en el seu anvers i que els atorgants, després de signar-ho en la meua presència, em lliuren i jo el Notari incorporo a aquesta matriu.

## 9. FIANÇAMENT

Sense perjudici de la responsabilitat personal i il·limitada de la part acreditada, així com de la garantia hipotecària, el Sr./la Sra. \_\_\_\_\_ garanteix solidàriament amb aquesta part totes les obligacions assumides en la present escriptura, amb expressa renúncia als beneficis d'excussió, divisió i ordre, d'acord amb els articles 439 i següents del Codi de Comerç i amb subjecció als articles 1.144, 1.822 i 1.831 del Codi Civil. Aquesta garantia estarà vigent mentre no quedin totalment cancel·lades les obligacions que resultin del contracte garantit entre la part acreditada i la Banca i, en especial, les que es refereixen al pagament de principal, interessos ordinaris i de demora, comissions, compensacions i despeses.

## 10. CESIÓ

L'entitat creditora es reserva en el que fos menester la facultat de transferir a qualsevol altra persona o entitat tots els drets, accions i obligacions que provinguin d'aquest contracte (o una quota dels mateixos), juntament amb la garantia hipotecària i personal, en el seu cas.

## 11. ESMENA O ACLARIMENT D'AQUESTA ESCRIPTURA

La part hipotecant s'obliga a atorgar pel seu compte les escriptures d'esmena o aclaridores que es precisin perquè la present escriptura s'inscriu en el Registre de la Propietat, en el termini que l'entitat creditora determini, i aquesta entitat podrà declarar vençut anticipadament el crèdit i exigir la seva cancel·lació si la part hipotecant no procedeix en la forma i els termini indicats anteriorment.

A part d'això, la part hipotecant, en la mesura que li correspon, apodera irrevocablement a la Banca per sol·licitar i realitzar tot el que sigui pertinent en ordre a la inscripció d'aquesta escriptura en el Registre de la Propietat; i per tant es compromet a realitzar l'oportuna provisió de fons o a consentir-ne el càrrec en el seu compte, per fer front a les despeses necessàries per a la inscripció i a les despeses a què s'ha fet referència en la clàusula QUARTA.

En iguals termes, les parts que compareixen s'apoderen recíprocament per poder esmenar i complementar en el seu cas aquesta escriptura quan obste a la seva inscripció en el Registre.

## 12. CLÀUSULA RELATIVA A DADES PERSONALS

Les dades de caràcter personal (*d'ara endavant, les "Dades"*) que el titular del present contracte, i/o qualsevol tercer que hi intervingui, inclosos, sense caràcter limitador, avaladors, garants, representants i/o persones de contacte del titular del contracte, en cas de ser persones físiques (*d'ara endavant, respectivament, l'"Interessat" i conjuntament, els "Interessats"*) facilitin a Banca March, S.A. (*d'ara endavant, el "Banc"*) en relació amb el present contracte, seran tractades pel Banc en qualitat de responsable del tractament, principalment, per a les següents finalitats:

- i. La contractació, manteniment i seguiment de la relació contractual objecte del present contracte.
- ii. Les finalitats relacionades amb el compliment d'una obligació legal, com ara la prevenció del blanqueig de capitals i el finançament del terrorisme o la prevenció del frau, entre d'altres.
- iii. L'interès legítim del Banc, com ara l'oferta i personalització de productes concrets del Banc semblants als que ha contractat i la cessió de dades entre entitats del Grup Banca March per a objectius administratius, de control i de creació d'informes.
- iv. La gravació de la veu dels Interessats per mantenir la qualitat del servei, quan es dirigeixin per via telefònica al Banc, i utilitzar les gravacions com prova en judici i fora de judici, en cas necessari.
- v. La realització de procediments d'anonimització, després dels quals el Banc ja no estarà en disposició d'identificar als Interessats. La finalitat d'aquests procediments és utilitzar la informació anonimitzada amb fins estadístics i per a l'elaboració de models de comportament.
- vi. La comunicació de les Dades dels interessats en casos d'impagament a sistemes comuns d'informació creditícia.

El Banc no cedirà les Dades a tercers tret que hi hagi l'interès legítim abans citat o obligació legal que imposi tal cessió. El Banc conservarà les Dades durant la vigència d'aquest contracte. Una vegada finalitzi el contracte es conservaran d'acord al que disposa la normativa aplicable.

Els Interessats podran exercitar enfront del Banc els seus drets d'accés, rectificació, supressió, així com exercitar la resta de drets indicats en la informació ampliada a través del correu: [atencion\\_cliente@bancamarch.es](mailto:atencion_cliente@bancamarch.es).

Així mateix, l'interessat pot posar-se en contacte amb el Delegat de Protecció de Dades de Banca March per mitjà de la següent adreça electrònica: [dpo@bancamarch.es](mailto:dpo@bancamarch.es).

Per obtenir més informació sobre la protecció de les seves dades personals, pot consultar la informació ampliada sobre la Política de Protecció de Dades a <http://www.bancamarch.es/>, o bé sol·licitar una còpia impresa d'aquesta política a qualsevol de les nostres oficines.

## 13. QUALIFICACIÓ REGISTRAL

Si la qualificació registral estimés sota la seva responsabilitat que qualsevol dels pactes, paràgrafs, mencions o apartats d'aquesta escriptura no és inscriptible, els atorgants accepten tal qualificació i consenten que, denegant la inscripció d'aquells, s'inscrigui aquest títol i quedi constituïda la hipoteca. Tot això sense perjudici del dret de les parts a interposar els recursos o exercitar les accions que estimin oportunes en relació a aquesta qualificació.

En cas que sigui remesa una qualificació registral de defectes respecte la escriptura atorgada conforme a la present minuta, com conseqüència de la comunicació telemàtica de la mateixa, s'ha de fer arribar aquesta a la següent adreça o al següent correu electrònic:

**PROSEGUR AVOS ESPAÑA S.L.**  
Polígono La Grela, Edificio WorkCenter  
C/ Copérnico, 1. 15008 A Coruña.  
[incidencias.hipotecarias-banca-march@prosegur.com](mailto:incidencias.hipotecarias-banca-march@prosegur.com)

## 14. CÒPIES I ESMENA O ACLARIMENT D'AQUESTA ESCRITURA

**14.1. Els compareixents**, segons intervenen, solliciten del Notari autoritzant que expedeixi còpia autoritzada electrònica de la present escriptura i la presenti telemàticament en el Registre competent, a través del Sistema d'Informació Central del Consell General del Notariat, deixant constància en la matriu de totes les incidències i comunicacions preceptives que derivin del procediment administratiu registral.

**14.2. La part hipotecant** s'obliga a atorgar pel seu compte les escriptures d'esmena o aclaridores que es precisin perquè la present escriptura s'inscrigui en el Registre de la Propietat, en el termini que l'entitat creditora determini, compromentent-se per tant a realitzar l'oportuna provisió de fons, o a consentir el càrrec de la mateixa en el seu compte, per fer front a les despeses necessàries per a la inscripció, i a les que s'ha fet referència en la clàusula QUARTA.

## 15. APODERAMENT

Sense perjudici del caràcter de presentant (per mandat legal) del Notari autoritzant, de conformitat amb l'article 112.1 de la Llei 24/2001 de 27 de desembre, l'article 249 del Reglament Notarial i la Resolució de la DGRN de 4 de juny de 2007 entre altres VINCULANTS, i de l'obligació del Sr. Registrador de remetre al Notari les comunicacions previstes per l'article 112.4 de la citada Llei 24/2001, ELS ATORGANTS:

- a. confereixen mandat exprés i designen com apoderat a **PROSEGUR AVOS ESPAÑA, S.L.**, amb domicili a aquests efectes en c/ Pajaritos, 24 – 28007 - Madrid i amb N.I.F. B87311270; en la forma més ampla com en dret sigui necessari, perquè en el seu nom i representació, pugui efectuar l'íntegra gestió i tramitació documental del present atorgament, i quants altres documents hagin pogut formalitzar-se i/o es formalitzin, necessaris per a la inscripció del mateix en els Registres de la Propietat corresponents en els termes convinguts.

Així mateix, es faculta expressament per actuar en el seu nom davant qualsevol Administració o Registre Públic, sigui el de la Propietat, els Mercantils o de qualsevol altre tipus, inclosos els civils, en substitució de qui fins ara hagi tingut encomanada aquesta gestió i/o figuri com a presentador del document, i a fer totes les gestions necessàries per a l'obtenció de la liquidació efectiva de tots els tributs al fet que resultessin obligats la inscripció registral efectiva, i regularitat administrativa, del que s'atorga en els documents, de la seva cancel·lació, o la seva rectificació o esmena en els supòsits en què procedeixi, inclosa expressament la facultat de sol·licitar i obtenir còpies d'escriptures notariales, d'informacions registrals, promoure la cancel·lació de càrregues de tot tipus i la presentació d'escrits i recursos davant l'autoritat administrativa o el Registre corresponents, firmant en el seu llibre si fos procedent, i expressament, facultant-li a retirar les escriptures dels assentaments vigents, de sol·licitar la pròrroga d'aquests, i en general, tot el que sigui necessari a aquestes finalitats, així com a rebre quantes comunicacions i notificacions siguin necessàries procedents d'aquests.

D'igual manera es faculta a l'apoderat perquè, amb independència del mitjà utilitzat pel Notari per a la pràctica de l'assentament de presentació (fax, presentació telemàtica o qualsevol altre), continui

la tramitació dels documents atorgats, fins a aconseguir la pràctica de la inscripció o assentament corresponent (fins i tot amb presentació, si és el cas, d'una còpia autoritzada, en paper, d'aquesta escriptura o escriptures) i podent, per tant, rebre del Registre les notificacions i qualificacions d'aquest document o documents, així com satisfer els corresponents honoraris, i portar a terme quantes actuacions siguin necessàries fins a aconseguir la pràctica de l'assentament o els assentaments registrals, podent també sol·licitar la intervenció de Registrador Substitut o interposar recursos o reclamacions de qualsevol classe.

Sol·liciten expressament els atorgants s'entenguin amb l'apoderat totes les actuacions i notificacions que provinguin de la tramitació del present atorgament.

- b. confereixen a favor de **BANCA MARCH, S.A.**, poder irrevocable, tan ampli com en dret sigui necessari, amb inclusió expressa de la facultat d'auto contractació, perquè, en nom i per compte d'aquests, pugui atorgar quantes escriptures d'aclariment, esmena o rectificació siguin necessàries, en ordre a la correcta inscripció de la garantia hipotecària en el Registre de la Propietat a la vista de la qualificació registral que correspongui, per patir aquesta escriptura d'algun defecte esmenable. Aquest poder es confereix encara que l'Entitat apoderada incorri en conflicte d'interessos o múltiple representació i es mantindrà en vigor mentre subsisteixi qualsevol obligació en virtut d'aquest contracte. La revocació unilateral d'aquest poder per part de la part acreditada i/o hipotecant no deutora no tindrà cap efecte.

## 16. ACEPTACIÓ

Tots els compareixents, per si o en la representació que ostenten, accepten el contingut íntegre de la present escriptura pública.

***El notari ha de recollir una adreça electrònica (correu electrònic) de l'acreditat, per enviar-li còpia simple de l'escriptura.***





Banca March, S.A., amb domicili social a l'av. Alexandre Rosselló, 8. 07002 Palma de Mallorca - Balears - Espanya, i inscrita en el Registre Mercantil de Balears, foli 76, tom 410, llibre 334, Full PM-644, NIF-A- 07004021. Entitat de crèdit subjecta a la supervisió del Banc d'Espanya i inscrita al Registre administratiu especial amb el número 0061.