



CONDICIONES GENERALES DEL CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA DE BANCA MARCH S.A.

LCCI 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Las presentes Condiciones Generales sustituyen a las Condiciones Generales del CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA DE BANCA MARCH, S.A., LCCI 5/2019, de 15 de marzo, inscritas en el Registro de Bienes Muebles de Mallorca en fecha 7 de octubre de 2019. Folio 5.

ESTIPULACIONES

1. CONCESIÓN DEL CRÉDITO, IMPORTE (LÍMITE) Y VENCIMIENTO

BANCA MARCH, S.A., concede al Sr. / Sra. _____, en adelante el acreditado, un crédito estructurado en forma de cuenta corriente, número _____ hasta un límite de _____ euros.

Se establece como fecha de **vencimiento** de este crédito el día _____.

(En caso de pactar reducciones del límite antes del vencimiento incluir el siguiente párrafo)

Dicho límite quedará automáticamente reducido en las cuantías y fechas que se indican a continuación, de forma que a la fecha del vencimiento anteriormente señalada quede completamente cancelado el crédito por principal, intereses, gastos, comisiones y compensaciones:

El día __ de _____ de 20__, reducción de _____ euros, quedando un límite de _____ euros.

El día __ de _____ de 20__, reducción de _____ euros, quedando un límite de _____ euros.

El día __ de _____ de 20__, reducción de _____ euros, quedando un límite de _____ euros.

(Indicar tantas reducciones como estén pactadas)

(En la última reducción del límite, antes del vencimiento, tendrá la siguiente redacción)

El día __ de _____ de 20__, reducción de _____ euros, quedando un límite de _____ euros, que se mantendrá inalterable hasta el vencimiento anteriormente indicado.

El saldo deudor que registre la cuenta corriente de crédito no podrá exceder en ningún momento del límite máximo señalado en cada periodo.

En consecuencia, se acuerda expresamente que el acreditado realizará los ingresos pertinentes, a fin de ajustar en todo momento el saldo de la cuenta a los límites previstos en cada periodo de tiempo.

(Incluir el siguiente párrafo en caso de crédito con varios acreditados)

Los Acreditados asumen, solidariamente, todas las obligaciones dimanantes de este contrato, y los actos realizados o las decisiones tomadas por el mismo/alguno de ellos en la ejecución y dentro de los términos del crédito.

2. COMISIONES

Este crédito es mercantil y funcionará a través de la cuenta corriente de crédito ya mencionada, y devengará las siguientes **comisiones**:

2.1. Comisión de Apertura.

Este crédito devengará a favor de la Banca una comisión de apertura del _____ por ciento sobre el límite convenido (con un mínimo de 860 euros), liquidable y exigible de una sola vez a la fecha de otorgamiento de la presente escritura.

(Incluir una de las dos opciones siguientes, según la Comisión de No Disponibilidad sea FIJA o VARIABLE)

(En caso de que sea FIJA)

2.2. Comisión de no disponibilidad FIJA.

La comisión de no disponibilidad es del _____ % y será calculada sobre el saldo medio no dispuesto del límite del crédito, siendo liquidable y exigible por _____ *(meses /trimestres/semestres/ anualidades)* vencidos.

(En caso de que sea VARIABLE)

2.2. Comisión de no disponibilidad VARIABLE.

La comisión de no disponibilidad, que será calculada sobre el saldo medio no dispuesto del límite del crédito, siendo liquidable y exigible por _____ *(meses /trimestres/semestres/ anualidades)* vencidos, es variable, de forma que dicha comisión variará en función del porcentaje no dispuesto del límite del crédito, conforme a los siguientes términos:

Porcentaje no dispuesto del límite del crédito	Comisión
_____	_____
_____	_____
_____	_____

2.3. Comisión por Reembolso o amortización anticipada.

La parte acreditada podrá anticipar la amortización del crédito, que podrá ser total (incluyendo la subrogación, en caso de que esté permitido) o parcial (rebaja del límite del mismo, con independencia de que esté o no dispuesto), no obstante el plazo de vencimiento establecido, viniendo obligada en tal supuesto a satisfacer la comisión por reembolso anticipado correspondiente.

La parte acreditada deberá comunicar a la Banca su intención de realizar una amortización anticipada, total o parcial (rebaja del límite), con una antelación de un mes a la fecha prevista para la realización de la misma, salvo que la Banca acepte la notificación con una antelación inferior a la indicada. En caso de amortización anticipada parcial (rebaja del límite) se deberá formalizar escrito o documento firmado por todas las partes intervinientes, en el que conste el importe de la reducción del límite y la fecha en que tendrá efecto.

En todos los casos, esta comisión se devengará sobre el límite del crédito vigente en el momento de efectuarse dicha cancelación (amortización total) o rebaja del límite (amortización parcial), con independencia del importe dispuesto, y será liquidable y exigible en el momento de producirse la misma.

En caso de amortización o cancelación anticipada total del crédito, si se ha contratado un seguro con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a la capacidad de reembolso del crédito (Seguro de Protección de Pagos o de Amortización), se extinguirá el contrato de seguro accesorio al crédito del que sea beneficiario el prestamista (banco acreditante), salvo que el acreditado comunique expresamente a la Compañía Aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia, procediendo a designar un nuevo beneficiario. En caso de extinción del contrato de seguro la parte acreditada tendrá derecho al extorno de la parte de la prima no consumida por parte de quien la percibió.

(Incluir la opción según el tipo de interés sea variable, fijo, o con un período fijo y otro variable)

OPCIÓN 1. Interés variable (incluir siempre el primer párrafo, y después una de las dos siguientes opciones, que son excluyentes entre sí):

- a. En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial (rebaja del límite) del crédito durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de crédito, se establece una compensación o comisión a favor del banco acreditante que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la Banca, de conformidad con la forma de cálculo prevista a continuación, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente (si es parcial, se calculará sobre el importe de la rebaja del límite).

o

- b. En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial (rebaja del límite) del crédito durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de crédito, se establece una compensación o comisión a favor del banco acreditante que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la Banca, de conformidad con la forma de cálculo prevista a continuación, con el límite del 0,25 por ciento del capital reembolsado anticipadamente (si es parcial, se calculará sobre el importe de la rebaja del límite).

OPCIÓN 2. Interés fijo.

- a. En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial (rebaja del límite) del crédito durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de crédito, se establece una compensación o comisión a favor del banco acreditante que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la Banca, de conformidad con la forma de cálculo prevista a continuación, con el límite del **2** por ciento del capital reembolsado anticipadamente (si es parcial, se calculará sobre el importe de la rebaja del límite),

y

- b. En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial (rebaja del límite) del crédito desde el fin del período señalado en la letra a) hasta el final de la vida del crédito, se establece una compensación o comisión a favor del banco acreditante que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la Banca, de conformidad con la forma de cálculo prevista a continuación, con el límite del **1,5** por ciento del capital reembolsado anticipadamente (si es parcial, se calculará sobre el importe de la rebaja del límite).

A partir de aquí se incluye en todos los casos, de la siguiente forma:

La pérdida financiera sufrida por el prestamista (banco acreditante) a la que se alude anteriormente se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente (límite del crédito) en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del crédito.

El valor presente de mercado del crédito se calculará como la suma del valor actual de las liquidaciones pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente (límite del crédito) que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El índice o tipo de interés de referencia será el Interest Rate Swap (IRS) al plazo de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años, que publicará el Banco de España y al que se añadirá un diferencial del _____. Este diferencial corresponde a la diferencia existente, en el momento de la formalización de éste crédito, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxima, en este momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. Se aplicará el tipo de interés de referencia de los anteriores que más se aproxime al plazo del crédito que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista (banco acreditante), con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de crédito.

Transcurridos los 3 primeros años de vigencia del contrato de crédito, el prestamista (banco acreditante) no podrá exigir compensación o comisión alguna en caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de acreedor en los que se pacte la aplicación, en adelante y para el resto de la vida del crédito, de un tipo de interés fijo.

En todos los casos, la compensación o comisión se devengará sobre el importe de principal objeto de amortización (importe de rebaja del límite) y será liquidable y exigible en el momento de producirse la misma.

2.4. Comisión por administración.

Se devengará una comisión por administración de _____ euros por apunte. Esta comisión no se aplicará en los supuestos de adeudos cheques, adeudos comisiones, abonos/adeudos intereses, ingresos en efectivo y reintegros en cuenta. Esta comisión será liquidable y exigible por _____ (*meses /trimestres/ semestres/anualidades*) vencidos.

2.5. Comisión por exceso o sobregiro.

Los excesos sobre el límite que registre eventualmente el saldo de la cuenta estarán sometidos al pago de una comisión del ___ %, con un mínimo de _____-€, que se calcula sobre el mayor exceso que haya registrado la cuenta en el período (*mensual /trimestral /semestral /anual*) de liquidación y será liquidable y exigible por _____ (*meses /trimestres/semestres/ anualidades*) vencidos.

3. DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO Y TIPO DE INTERÉS (ORDINARIO, DE DEMORA Y DE EXCESO O SOBREGIRO)

3.1. Disposición del crédito.

Las cantidades que por razón de este crédito hayan sido entregadas, así como las reintegradas, se adeudarán y acreditarán respectivamente en la cuenta corriente de crédito abierta bajo el número ya indicado en la Oficina de la Banca March S.A. sita en _____. En la misma cuenta de crédito se adeudarán las liquidaciones de intereses y comisiones.

La Banca March S.A. facilitará a petición del acreditado, un talonario de cheques/pagarés para disponer de los fondos de la cuenta, en el bien entendido que mientras no obre en su poder el acuse de recibo de dicho talonario, no han de considerarse útiles sus cheques/pagarés para disposición. El acreditado se obliga a custodiar con toda diligencia los talonarios de cheques/pagarés que reciba en evitación de daños y perjuicios que puedan derivarse de su extravío o sustracción, en cuyo caso deberá ponerlo en conocimiento de la Banca March S.A. a la mayor brevedad posible.

(A continuación se recogen las opciones de Tipo de interés Variable o Fijo)

3.2. Tipo de interés ordinario.

OPCIÓN 1. Operación a Tipo Variable.

El saldo deudor que presente la cuenta devengará diariamente a favor de la Banca March, S.A. el interés que se indica a continuación, y el que pueda presentar a favor del acreditado devengará un interés del _____ % nominal anual, ambos liquidables y exigibles por _____ (**indicar meses, trimestres, semestres, anual**) vencidos, tomándose como interés efectivo dicho tipo nominal por ser inferior al 1,00%.

El saldo dispuesto del crédito (dentro del límite concedido) devengará los siguientes intereses:

- Desde el día de hoy hasta el día ____ (**fecha de 1ª revisión menos un día**), un interés nominal fijo de ____ % anual.
- A partir del día ____, fecha en que se efectuará la primera revisión de intereses, el interés será variable, reajustándose _____ [**anual/ semestral/ trimestral/ mensual**] hasta el vencimiento del crédito, con arreglo al siguiente procedimiento: el tipo de interés nominal aplicable será el resultante de adicionar ____ puntos porcentuales al tipo de referencia. El tipo de referencia será la Referencia interbancaria a un año (EURIBOR), correspondiente al último mes publicado, que tiene carácter oficial y se publica mensualmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado y está disponible en la página electrónica del Banco de España, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la Orden EHA/2899/2011 y que se define en el punto 4 del Anejo 8 de la Circular 5/2012 del Banco de España, 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. En caso de que se deje de publicar se aplicará el tipo de referencia que, en su caso, la normativa legal establezca en su lugar.

En caso de que resultara imposible, por razones ajenas a las partes, la determinación del tipo de interés de referencia previsto y no fuera sustituido legalmente, se aplicará como sustitutivo y por el tiempo que dure aquella imposibilidad, el siguiente tipo de interés: el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para la adquisición de vivienda libre, del conjunto de entidades de crédito en España, publicado mensualmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado y está disponible en su página electrónica, y se recoge en el artículo 27 de la Orden indicada anteriormente, y se define en el punto 1 del Anejo 8 de la Circular 5/2012 del Banco de España.

El tipo de interés remuneratorio (tipo de referencia + diferencial) no podrá ser negativo.

Los intereses se calcularán aplicando, para cada tipo de interés, la siguiente fórmula:

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

SIENDO:

- C** = el capital pendiente del crédito al inicio del período de liquidación.
d = el número de días comerciales de que consta el período de liquidación, considerando los años de 360 días, los meses de 30 días y los períodos inferiores a un mes, restando de 30 días los días transcurridos del mes.
r = el tipo de interés anual.

A efectos informativos se hace constar que la Tasa Anual Equivalente (T.A.E.) correspondiente a la presente operación es la del [____ %] y ha sido calculada conforme al Anexo II de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

OPCIÓN 2. Operación a Tipo Fijo.

El saldo deudor que presente la cuenta devengará diariamente a favor de la Banca March, S.A. un interés del _____ % nominal anual, y el que pueda presentar a favor del acreditado devengará un interés del _____ % nominal anual, liquidables y exigibles por _____ (*indicar meses, trimestres, semestres, anual*) vencidos, tomándose como interés efectivo dicho tipo nominal por ser inferior al 1,00%.

Los intereses se calcularán aplicando, para cada tipo de interés, la siguiente fórmula:

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

SIENDO:

C = el capital pendiente del crédito al inicio del período de liquidación.

d = el número de días comerciales de que consta el período de liquidación, considerando los años de 360 días, los meses de 30 días y los períodos inferiores a un mes, restando de 30 días los días transcurridos del mes.

r = el tipo de interés anual.

A efectos informativos se hace constar que la Tasa Anual Equivalente (T.A.E.) correspondiente a la presente operación es la del [____%] y ha sido calculada conforme al Anexo II de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

3.3. Exceso o sobregiro.

El exceso o sobregiro que pueda producirse en relación al límite en vigor del crédito, cualquiera que sea la causa que lo haya motivado, e incluso si se debe a cargo de intereses y comisiones o a la reducción automática del límite prevista en el pacto primero, habrá de ser reintegrado por la parte acreditada en el término irrevocable de **tres días hábiles** sin necesidad de ser expresamente requerido para ello.

Los saldos deudores que eventualmente superen el límite del crédito, devengarán por dicho exceso o sobregiro un interés equivalente al **interés ordinario pactado incrementado en tres puntos porcentuales**, devengándose diariamente y siendo exigible junto con la liquidación _____ (*indicar mensual, trimestral, semestral o anual, según corresponda a la periodicidad de liquidación de la operación*) de intereses.

3.4. Tipo de interés de demora.

La Banca y la parte acreditada convienen que el principal pendiente de pago, que estuviere vencido y no satisfecho, devengará un interés de demora equivalente al **interés ordinario pactado incrementado en tres puntos porcentuales**, vigente en el momento del devengo de dichos intereses. El interés de demora será anual, liquidable y exigible junto al pago de la cantidad adeudada y sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4. GASTOS

4.1. Serán de cuenta y cargo de la parte acreditada los gastos e impuestos comprendidos en los siguientes conceptos:

- a. Los de tasación del/de los inmueble/s necesario para la concesión del crédito, realizada por sociedad de tasación o servicio de tasación homologados, inscrito en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España, así como los gastos que se puedan devengar durante la vigencia del crédito para la actualización del valor de tasación, en cumplimiento de lo dispuesto en las normas contables del Banco de España y demás disposiciones vigentes en cada momento.
- b. Los gastos correspondientes a la comprobación de la situación registral del/de los inmuebles.
- c. Los correspondientes a las copias de la escritura notarial del crédito que se soliciten por su parte.
- d. Los derivados de la conservación del inmueble hipotecado y del seguro de daños del mismo; así como los gastos de comunidad y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y cuantos otros graven directamente la finca.
- e. Los derivados del seguro de vida del acreditado, si se hubiere concertado.

4.2. Serán de cuenta y cargo de la parte acreditante, es decir, Banca March, S.A.:

- a. El arancel notarial correspondiente a la escritura de crédito hipotecario, es decir, la escritura matriz.
- b. Los correspondientes a las copias de la escritura notarial del crédito hipotecario que se soliciten por su parte.
- c. Los aranceles registrales para la inscripción de la hipoteca.
- d. Los gastos de gestoría por la tramitación ante el Registro de la Propiedad y la Oficina Liquidadora de Impuestos de la escritura de crédito hipotecario.
- e. Los impuestos relativos a la operación hipotecaria que se formaliza en la presente escritura, es decir, la liquidación del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable.

4.3. Serán de cuenta de la parte acreditada los gastos de gestoría relativos a la adquisición del inmueble, siempre que la misma se formalice junto a la hipoteca, y aquellos relativos a la situación registral (cancelación de cargas, declaración de obra nueva, etc.) cuyos gastos e impuestos podrán ser satisfechos por la Banca con cargo a la cantidad prestada, si la parte acreditada no hiciera la oportuna provisión de fondos independiente, y por tratarse de requisito previo para la inscripción registral de la hipoteca.

4.4. La Banca queda facultada en este acto por la parte acreditada y/o hipotecante, para suplir los pagos debidos por éstos según lo pactado en el epígrafe precedente, y cargarlos en la cuenta de la parte acreditada en cualquier momento.

5. CAUSAS DE RESOLUCIÓN Y VENCIMIENTO ANTICIPADO

La Banca podrá dar por resuelto el crédito y por vencida anticipadamente la obligación de amortización, procediendo a la inmediata reclamación de la deuda mediante ejercicio de las acciones correspondientes, en los siguientes casos:

1. Que la parte acreditada se encuentre en mora por existir un exceso o sobregiro en el límite del crédito, o bien alguna amortización de capital (rebaja del límite) pactada y no atendida, si la deuda vencida y exigible equivalen, al menos:
 - i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido (límite inicial del crédito), si la mora se produce dentro de la primera mitad de la duración del crédito. Se considerará cumplido este requisito cuando el exceso o sobregiro se mantenga durante el plazo de doce meses.
 - ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido (límite inicial del crédito), si la mora se produce dentro de la segunda mitad de la duración del crédito. Se considerará cumplido este requisito cuando el exceso o sobregiro se mantenga durante el plazo de quince meses.

Además de los requisitos indicados, será condición para declarar el vencimiento anticipado del contrato, que la Banca haya requerido el pago al acreditado 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 crédito.

2. La existencia de alguna carga o gravamen de cualquier carácter que tuviere rango registral prioritario a la hipoteca constituida en esta escritura a favor de la Banca, y que no sea recogida y por tanto admitida en la propia escritura.
3. Si esta escritura no fuera inscrita en el Registro de la Propiedad dentro del término de cuatro meses desde que el aludido Registro extienda nota de suspensión o denegación de la inscripción, por motivos atribuibles o cuya resolución competa a la parte acreditada. No será motivo de resolución si la falta de inscripción fuera debida a causa imputable a la Entidad acreedora.

6. CONDICIONES DE LA HIPOTECA

6.1. Obligaciones de la parte acreditada y/o hipotecante.

La parte acreditada y, en su caso, la hipotecante, se obligan a lo siguiente:

1. Conservar el inmueble con la diligencia debida, comunicando inmediatamente al acreedor y reparando cualquier novedad dañosa, así como cualquier circunstancia que pudiera perjudicar a la finca o limitar el ejercicio del derecho de propiedad.
2. Acreditar, en cualquier momento en que así lo requiera la entidad acreedora, hallarse al corriente en el pago de todos los impuestos, tasas, contribuciones y gastos, en especial los de comunidad de propietarios, que ahora o en lo sucesivo graven la finca hipotecada.
3. Asegurar la finca hipotecada contra daños durante toda la vigencia del crédito, por importe equivalente al de la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble. En la póliza de seguro la parte asegurada designará como beneficiaria de la indemnización a la entidad acreedora, la que queda irrevocablemente apoderada para percibir dichas indemnizaciones mientras esté vigente y sin cancelar el presente crédito.

Para el caso de falta de pago de la prima por el tomador del seguro, se pactará en la póliza que el asegurador lo comunicará a la entidad acreedora antes de que haya expirado el plazo de gracia para el pago de la prima; quedando en tal caso la Banca facultada para pagar, por cuenta y cargo del deudor asegurado, la expresada prima y con facultad de reembolso según lo establecido en esta escritura.

En caso de siniestro la entidad acreedora queda subrogada en todos los derechos del asegurado y facultada expresamente para fijar y percibir el importe de la indemnización, y aplicarlo íntegramente, hasta donde proceda, a la extinción del crédito, que en tal caso se considerará vencido si así lo decidiere la entidad acreedora.

4. Si se procede a la ejecución forzosa de la/s finca/s hipotecada/s, es de aplicación el principio de purga a los contratos de arrendamiento formalizados con posterioridad a la hipoteca.

6.2. Extensión de la hipoteca.

Las partes convienen expresamente en que la hipoteca se haga extensiva a todo cuanto previenen y determinan los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria, con inclusión de los que se comprenden en los últimos tres números del artículo 111; así como a todas las mejoras, obras y edificaciones que se construyan en la finca hipotecada, y muebles colocados permanentemente en la misma, siempre que hubieren sido costeados por la parte hipotecante. En caso en que la finca pasare a un tercer poseedor, de acuerdo con lo previsto en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, no será extensiva la hipoteca a los muebles colocados permanentemente en los edificios, ni a las mejoras que no consistan en obras de reparación, seguridad, transformación, siempre que unos y otras se hayan costeados por el nuevo dueño, ni a los frutos pendientes y rentas vencidas que sean de la pertenencia del mismo.

6.3. Inscripción de obras en la finca hipotecada.

Pese al pacto expreso de extensión de hipoteca que se contiene en el precedente apartado 6.2., y a fin de que los libros del Registro de la Propiedad reflejen el estado físico y real de la finca hipotecada, la parte acreditada y/o hipotecante se obliga, caso de que a la Banca así pudiera interesarle, a inscribir y describir con todo detalle cualquier obra o instalación que se realice en la finca hipotecada, a fin de que todo ello quede debidamente inscrito en la hipoteca que se constituye. Para el caso de que se incumpla lo anterior, la Banca podrá solicitar la inscripción en el Registro de las nuevas obras o de las ya realizadas, a cuyo efecto la Banca queda apoderada irrevocablemente para practicarlas en nombre de la propiedad o parte hipotecante.

7. CONDICIONES COMUNES

7.1. Solidaridad.

Todas las obligaciones asumidas por la parte acreditada en la presente escritura de crédito se pactan expresamente que tienen carácter solidario entre los acreditados. Igualmente son solidarias aquellas obligaciones y responsabilidades que incumben a las partes acreditada e hipotecante, si fueren distintas.

7.2. Normas procesales.

Llegado el vencimiento del plazo del crédito, o considerándose vencido por alguna de las circunstancias previstas en esta escritura Banca March, S.A. podrá, en su caso, ejecutar el mismo mediante el ejercicio de cualquiera de los procedimientos siguientes:

7.2.1. Procedimiento judicial para ejercicio de la acción personal. Dicha acción personal se ejercitará por el procedimiento de ejecución dineraria previsto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y a efecto de lo dispuesto en el artículo 573.1.º y 2.º de dicha Ley, se pacta expresamente por los contratantes que la liquidación para determinar la deuda ejecutivamente reclamable, se practicará por la Banca, la cual

expedirá la oportuna certificación que recoja el saldo que presente la cuenta de crédito al día del cierre. Dicha certificación se complementará con los restantes documentos previstos en el citado artículo 573 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (y, en particular, con el acta notarial acreditando que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada por las partes en esta escritura, y que el saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta a la parte acreditada) así como con la documentación prevista en el art. 574 de dicho Cuerpo Legal para el caso de que los intereses se hubieren pactado variables.

Para el supuesto de que la Banca ejercite esta acción personal, las partes convienen expresamente en señalar como lugar de cumplimiento de todas las obligaciones contractuales derivadas del presente contrato, el de la localidad donde se encuentra ubicada la oficina de la Banca en la que se contabiliza la presente operación, al ser en dicha localidad y oficina donde deben realizarse las disposiciones de los fondos, las liquidaciones previstas en la escritura y las amortizaciones del principal.

7.2.2. Procedimiento judicial para el ejercicio de la acción hipotecaria. Dicha acción real se ejercitará mediante incoación del procedimiento previsto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades de su Capítulo V (artículos 681 y siguientes), incluyéndose el pacto de liquidez en los términos indicados en el punto anterior, sirviendo como título para la ejecución la presente escritura, y pactándose a dichos efectos lo siguiente:

A) Domicilio para requerimientos y notificaciones:

1. La parte acreditada/deudora señala como su domicilio legal a los citados efectos el siguiente: _____ (*< aquí deberá indicarse expresamente un domicilio que deberá estar situado en España >*)
2. La parte hipotecante no deudora señala como su domicilio legal a tales efectos el siguiente: _____ (*< aquí deberá indicarse expresamente un domicilio que deberá estar situado en España >*)
3. En el supuesto que se produjera cualquier subrogación por un posible adquirente de la finca hipotecada, el domicilio será el de la misma finca.

B) La Banca podrá pedir que se le confiera la posesión y administración del bien hipotecado en el caso a que se refiere el art. 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

C) Para que sirva de tipo a la subasta judicial que se celebre, fijan como valor de la finca hipotecada la cantidad de _____.-€, que corresponde al 100% del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, según se acredita con el Certificado de Tasación que se incorpora protocolizado en la presente escritura.

D) Será Juez competente para conocer del procedimiento el de Primera Instancia del partido en que radica la finca hipotecada, y si ésta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren diferentes partidos, el de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante.

7.2.3. Procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca. A efectos de la ejecución extrajudicial de la hipoteca prevista por los artículos 129 y 129 bis de la Ley Hipotecaria y 234 y siguientes de su Reglamento, cuyo procedimiento pactan expresamente los otorgantes, con carácter indistinto al judicial regulado en la cláusula anterior, se hace constar:

A) La Banca podrá optar libremente por este procedimiento de ejecución extrajudicial, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, y sólo para el caso de que concurran conjuntamente los siguientes requisitos:

- a. Que la parte acreditada se encuentre en mora por existir un exceso o sobregiro en el límite del crédito, o bien alguna amortización de capital (rebaja del límite) pactada y no atendida.
- b. Que la deuda vencida y exigible equivalga, al menos:

- a. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produce dentro de la primera mitad de la duración del crédito. Se considerará cumplido este requisito cuando el exceso o sobregiro se mantenga durante el plazo de doce meses.
- b. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produce dentro de la segunda mitad de la duración del crédito. Se considerará cumplido este requisito cuando el exceso o sobregiro se mantenga durante el plazo de quince meses.

Además de los requisitos indicados, será condición para declarar el vencimiento anticipado del contrato, que la Banca haya requerido el pago al acreditado 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 crédito.

B) Para que sirva de tipo a la subasta que se celebre, fijan como valor de la finca hipotecada el consignado en el anterior apartado 7.2.2.C).

C) La parte acreditada/deudora, la hipotecante no deudora y la eventual subrogataria señalan como domicilio legal a efectos de requerimientos y notificaciones el mismo señalado para el procedimiento judicial.

D) La parte hipotecante nombra mandatario a la Banca para otorgar en su representación, en su día, la escritura de venta, con facultad de sustitución.

E) La realización extrajudicial de la hipoteca se llevará a cabo ante el Notario hábil para actuar en el lugar donde radica la finca hipotecada.

F) En cumplimiento de lo establecido en los artículos 21-3 y 129-2-b) de la Ley Hipotecaria, se hace constar que la finca registral nº _____, hipotecada en virtud de la presente escritura, tiene / no tiene **(elegir una de las dos opciones)** el carácter de vivienda habitual.

8. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

8.1. Hipoteca.

Además de la responsabilidad personal e ilimitada de la parte acreditada, ésta (o “la parte hipotecante”), constituye hipoteca voluntaria a favor de Banca March, S.A., cuyos representantes la aceptan en este acto, sobre la finca descrita en el expositivo * de esta escritura, en garantía de la devolución del crédito, intereses y demás conceptos que se especifican en el epígrafe siguiente.

El párrafo indicado a continuación tiene que incorporarse cuando la finca hipotecada sea una vivienda:

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 21-3 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que la finca registral nº _____, hipotecada en virtud de la presente escritura, tiene / no tiene **(elegir una de las dos opciones)** el carácter de vivienda habitual.

8.2. Cantidades garantizadas con la hipoteca.

8.2.1. Saldo de la cuenta corriente de crédito, hasta un máximo de _____ euros.

8.2.2. Intereses ordinarios, correspondientes al plazo de 15 meses, al tipo máximo de ___ % nominal anual y hasta un máximo de _____ euros.

8.2.3. Intereses de demora, correspondientes al plazo de ____ años, al tipo máximo del ___ % nominal anual y hasta un máximo de _____ euros.

8.2.4. Costas y gastos: _____ euros.

En caso de que se hipoteque la vivienda habitual, se incluye el siguiente párrafo:

Sin perjuicio de que, en caso de ejecución de la garantía hipotecaria, las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5% de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva si en ese momento la finca hipotecada fuera vivienda habitual.

8.3. Distribución de la hipoteca (en caso de hipotecarse varias fincas).

La responsabilidad hipotecaria se distribuye entre las _____ fincas hipotecadas atribuyendo a cada una las cantidades por principal, intereses moratorios, costas y otros gastos que se indican separadamente para cada una en el '**cuadro**' extendido en un folio escrito únicamente en su anverso y que los otorgantes, tras firmarlo a mi presencia, me entregan y yo el Notario incorporo a esta matriz.

9. AFIANZAMIENTO

Sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de la parte acreditada, así como de la garantía hipotecaria, Don _____ garantiza solidariamente con aquélla, todas las obligaciones asumidas en la presente escritura, con expresa renuncia a los beneficios de excusión, división y orden, con arreglo a los artículos 439 y siguientes del Código de Comercio y con sujeción a los artículos 1.144, 1.822 y 1.831 del Código Civil. Esta garantía estará vigente mientras no queden totalmente canceladas las obligaciones resultantes del contrato garantizado entre la parte acreditada y la Banca y, en especial, las que se refieren al pago de principal, intereses ordinarios y de demora, comisiones, compensaciones y gastos.

10. CESIÓN

La acreedora se reserva en lo que fuere menester la facultad de transferir a cualquier otra persona o entidad todos los derechos, acciones y obligaciones dimanantes de este contrato (o una cuota de los mismos), junto con la garantía hipotecaria y personal en su caso.

11. SUBSANACIÓN Y ACLARACIÓN

La parte hipotecante se obliga a otorgar por su cuenta las escrituras de subsanación o aclaratorias que se precisen para que la presente escritura se inscriba en el Registro de la Propiedad, en el plazo que la entidad acreedora determine, pudiendo ésta declarar vencido anticipadamente el crédito y exigir su cancelación si la parte hipotecante no procede en la forma y plazo antes indicados.

Aparte de ello, la parte hipotecante, en la medida que le corresponde, apodera irrevocablemente a la Banca para solicitar y realizar todo lo que sea pertinente en orden a la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad; comprometiéndose por tanto a realizar la oportuna provisión de fondos, o a consentir el cargo de la misma en su cuenta, para hacer frente a los gastos necesarios para la inscripción, y a los que se ha hecho referencia en la cláusula CUARTA.

En iguales términos, las partes compareciente se apoderan recíprocamente para que puedan subsanar y complementar en su caso esta escritura en cuanto obste a la inscripción de la misma en el Registro.

12. CLÁUSULA RELATIVA A LOS DATOS PERSONALES

Los datos de carácter personal (*en adelante, los "Datos"*) que el titular del presente contrato, y/o cualquier tercero que intervenga en el mismo, incluyendo, sin carácter limitativo, avalistas, garantes, representantes y/o personas de contacto del titular del contrato, en caso de ser personas físicas (*en adelante, respectivamente, el "Interesado" y conjuntamente, los "Interesados"*) faciliten a Banca March, S.A. (*en adelante, el "Banco"*) en relación con el presente contrato, serán tratados por el Banco en calidad de responsable del tratamiento, principalmente, para las siguientes finalidades:

- i. La contractación, mantenimiento y seguimiento de la relación contractual objeto del presente contrato.
- ii. Los relativos al cumplimiento de una obligación legal, como puede ser, entre otros, la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo o la prevención del fraude.
- iii. El interés legítimo del Banco, como puede ser la oferta y personalización de productos concretos del Banco similares a los contratados, así como la cesión de datos entre entidades del Grupo Banca March para fines administrativos, de control y reporte.
- iv. La grabación de la voz de los Interesados para mantener la calidad del servicio, cuando éstos se dirijan por vía telefónica al Banco, y utilizar las grabaciones como prueba en juicio y fuera de él, en caso necesario.
- v. La realización de procedimientos de anonimización, tras los cuales el Banco ya no estará en disposición de identificar a los Interesados. La finalidad de dichos procedimientos es utilizar la información anonimizada con fines estadísticos y para la elaboración de modelos de comportamiento.
- vi. La comunicación de los Datos de los interesados en casos de impago a sistemas comunes de información crediticia.

El Banco no cederá los Datos a terceros salvo que medie el interés legítimo antes citado u obligación legal que imponga tal cesión. El Banco conservará los Datos durante la vigencia de este contrato. Una vez finalizado el contrato se conservarán de acuerdo a lo dispuesto en la normativa aplicable.

Los Interesados podrán ejercitar frente al Banco sus derechos de acceso, rectificación, supresión, así como ejercitar el resto de derechos indicados en la información ampliada a través del correo: atencion_cliente@bancamarch.es.

Asimismo, usted podrá contactar con el Delegado de Protección de Datos de Banca March en la siguiente dirección electrónica: dpo@bancamarch.es

Para más información respecto a la protección de sus datos personales, puede consultar la información ampliada sobre la Política de Protección de Datos en <http://www.bancamarch.es/> o solicitar una copia en papel de la misma en cualquiera de nuestras oficinas.

13. CALIFICACIÓN REGISTRAL

Si la calificación registral estimase bajo su responsabilidad que cualquiera de los pactos, párrafos, menciones o apartados de esta escritura no es inscribible, los otorgantes aceptan tal calificación y consienten que, denegando la inscripción de aquéllos, se inscriba este título y quede constituida la hipoteca. Todo ello sin perjuicio del derecho de las partes a interponer los recursos o ejercitar las acciones que estimen oportunas en relación con dicha calificación.

En caso de que sea remitida una calificación registral de defectos respecto de la escritura otorgada conforme a la presente minuta, como consecuencia de la comunicación telemática de la misma, se debe hacer llegar ésta a la siguiente dirección o al siguiente correo electrónico:

PROSEGUR AVOS ESPAÑA S.L.
Polígono La Grela, Edificio WorkCenter
C/ Copérnico, 1. 15008 A Coruña.
incidencias.hipotecarias-banca-march@prosegur.com

14. COPIAS Y SUBSANACIÓN O ACLARACION DE ESTA ESCRITURA

14.1. Los comparecientes, según intervienen, solicitan del Notario autorizante que expida copia autorizada electrónica de la presente escritura y la presente telemáticamente en el Registro competente, a través del Sistema de Información Central del Consejo General del Notariado, dejando constancia en la matriz de todas las incidencias y comunicaciones preceptivas que deriven del procedimiento administrativo registral.

14.2. La parte hipotecante se obliga a otorgar por su cuenta las escrituras de subsanación o aclaratorias que se precisen para que la presente escritura se inscriba en el Registro de la Propiedad, en el plazo que la entidad acreedora determine, comprometiéndose por tanto a realizar la oportuna provisión de fondos, o a consentir el cargo de la misma en su cuenta, para hacer frente a los gastos necesarios para la inscripción, y a los que se ha hecho referencia en la cláusula CUARTA.

15. APODERAMIENTO

Sin perjuicio del carácter de presentante (por mandato legal) del Notario autorizante, de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial y la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2007 entre otras VINCULANTES, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001, LOS OTORGANTES:

- a. confieren mandato expreso y designan como apoderado a **PROSEGUR AVOS ESPAÑA, S.L.**, con domicilio a estos efectos en c/ Pajaritos, 24 – 28007 - Madrid y con N.I.F. B87311270; en la forma más amplia como en derecho sea necesario, para que en su nombre y representación, pueda efectuar la íntegra gestión y tramitación documental del presente otorgamiento, y cuantos otros documentos hayan podido formalizarse y/o se formalicen, necesarios para la inscripción del mismo en los Registros de la Propiedad correspondientes en los términos convenidos.

Asimismo, se faculta expresamente para actuar en su nombre ante cualquier Administración o Registro Público, sea éste el de la Propiedad, los Mercantiles, o de cualquier otro tipo, incluidos los civiles, sustituyendo a quien hasta ahora haya tenido encomendada dicha gestión y/o figure como presentador del documento, y a realizar todas aquellas gestiones necesarias para la obtención de la efectiva liquidación de todos aquellos tributos a que resultasen obligados y la efectiva inscripción registral, y regularidad administrativa, de lo otorgado en el/los documento/s, de su cancelación, o su rectificación o subsanación en los supuestos en que proceda, incluyendo expresamente la facultad de solicitar y obtener copias de escrituras notariales, de informaciones registrales, promover la cancelación de cargas de todo tipo, y la presentación de escritos y recursos ante la autoridad administrativa o el Registro correspondientes, firmando en sus libros si fuese procedente, y expresamente, facultándole a retirar las escrituras del mismo, renunciar o desistir de los asientos vigentes, de solicitar la prórroga de los mismos, y en general, todo cuanto sea necesario a tales fines, así como a recibir cuantas comunicaciones y notificaciones sean necesarias procedentes de los mismos.

De igual modo se faculta al apoderado para que, con independencia del medio utilizado por el Notario para la práctica del asiento de presentación (fax, presentación telemática o cualquier otro), continúe la tramitación de los documentos otorgados, hasta lograr la práctica de la inscripción o asiento correspondiente (incluso con presentación, en su caso, de una copia autorizada, en papel, de dicha escritura o escrituras) y pudiendo, por tanto, recibir del Registro las notificaciones y calificaciones de dicho documento o documentos, así como satisfacer los correspondientes honorarios, y llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias hasta lograr la práctica del asiento o asientos registrales, pudiendo también solicitar la intervención de Registrador Sustituto o interponer recursos o reclamaciones de cualquier clase.

Solicitan expresamente los otorgantes se entiendan con el apoderado todas las actuaciones y notificaciones dimanantes de la tramitación del presente otorgamiento.

- b. confieren a favor de **BANCA MARCH, S.A.**, poder irrevocable, tan amplio como en derecho sea necesario, con inclusión expresa de la facultad de auto contratación, para que, en nombre y por cuenta de los mismos, pueda otorgar cuantas escrituras de aclaración, subsanación o rectificación sean necesarias, en orden a la correcta inscripción de la garantía hipotecaria en el Registro de la Propiedad a la vista de la calificación registral que corresponda, por adolecer esta escritura de algún defecto subsanable. Este poder se confiere aunque la Entidad apoderada incurra en conflicto de intereses o múltiple representación y se mantendrá en vigor mientras subsista cualquier obligación en virtud de este contrato. La revocación unilateral de este poder por parte de la parte acreditada y/o hipotecante no deudora no tendrá efecto alguno.

16. ACEPTACIÓN

Todos los comparecientes, por sí o en la representación que ostentan, aceptan el íntegro contenido de la presente escritura pública.

El notario debe recoger una dirección electrónica (e-mail) del acreditado, para enviarle copia simple de la escritura.



Banca March, S.A., con domicilio social en Av. Alexandre Rosselló, 8. 07002 Palma de Mallorca. Baleares. España, e inscrita en el Registro Mercantil de Baleares, folio 76, tomo 410, libro 334, Hoja PM-644, NIF-.A- 07004021. Entidad de crédito sujeta a la supervisión del Banco de España e inscrita en el Registro administrativo especial con el número 0061.