

## PROYECTO MINUTA DE ESCRITURA DE HIPOTECA DE MÁXIMO LEY 5/2019

En Madrid \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201.

Ante mí, \_\_\_\_\_, Notario del Ilustre Colegio de \_\_\_\_\_,

### COMPARECEN

DE UNA PARTE: Don \_\_\_\_\_ mayor de edad, con domicilio en \_\_\_\_\_ y N.I.F. número \_\_\_\_\_.

Y DE OTRA PARTE: Don \_\_\_\_\_ y Doña \_\_\_\_\_, mayores de edad, y D.N.I./N.I.F. números .....  
y .....

### INTERVIENEN

Don \_\_\_\_\_, en su propio nombre y derecho y en adelante, "el Deudor".

Don \_\_\_\_\_ y Doña \_\_\_\_\_ en nombre y representación de la entidad "NOVO BANCO S.A. SUCURSAL EN ESPAÑA", domiciliada en calle Príncipe de Vergara, número 112, 8ª planta, 28000, Madrid, con C.I.F. Número W0102800J.

Constituida por tiempo indefinido mediante escritura de establecimiento de Sucursal en España, otorgada ante el Notario de Madrid, Don Rafael Vallejo Zapatero, el día trece de Marzo de dos mil siete, bajo el número 628 de orden

de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 23977, folio 1, sección 8, hoja número M-430558, inscripción 1ª.

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Lisboa (Portugal), Don Gonzalo Rodrigo Barreriro Rodríguez Sonres Crus, Notario sustituto del Notario Don Pedro Alexandre Barreiro Nunes Rodríguez, por ausencia de éste, de fecha uno de abril de dos mil siete, por la entidad mercantil de nacionalidad portuguesa BANCO ESPIRITO SANTO, S.A., con domicilio en Lisboa, Avd, Da Liberdade, número 195, con número de inscripción y de identificación 5852367 (en lo sucesivo denominada BES), como sociedad absorbente, y la sociedad de nacionalidad española de carácter unipersonal, denominada BANCO ESPIRITO SANTO, S.A., con domicilio social en Madrid, calle Serrano, número 88, provista del C.I.F.: A-08/296.477 en lo sucesivo denominada BESSA, como sociedad absorbida, se produjo la fusión de la absorción de la segunda por la primera, subrogándose BES en todos los derechos y obligaciones de BESSA.- La fusión por absorción fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en fecha 13 de Abril de dos mil siete, en el Tomo 22575 libro 0, folio 87, sección 8, hoja M-135374, inscripción 482-M.

Que la fusión se realizó según lo establecido en los artículos 97 y siguientes del Código de Sociedades Mercantiles Portuguesa, con la especialidad contemplada en el artículo 116 del mismo y también se rigió, al tener nacionalidad española la sociedad absorbida, y en lo que respecta a ésta última sociedad según lo establecido en la sección 2ª del Capítulo 8 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas Españolas, con la especialidad contemplada, como fusión simplificada, en el art.250 de dicho Texto Legal.

Que mediante escritura de TOMA DE RAZÓN DE LA MEDIDA DE RESOLUCIÓN ADOPTADA POR EL BANCO DE PORTUGAL EN RELACIÓN CON BANCO ESPIRITO SANTO, S.A. Y DE LA CONSIGUIENTE TRANSMISIÓN DE LA \*\*\*SUCURSAL EN ESPAÑA DE BANCO ESPIRITO SANTO, S.A., en virtud de la cual Banco Espírito Santo, SA, Sucursal en España, ha pasado a ser Novo Banco, SA, Sucursal en España, otorgada en Madrid, ante el Notario Rafael Vallejo Zapatero, el día trece de octubre de dos mil catorce, con el número 1.452 de orden de su protocolo, la cual consta

inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 30.840, folio 138, sección 8ª, hoja M-430.558, inscripción 440ª. En adelante, "el Banco".

Sus facultades para actuar en el presente acto en nombre del Banco resultan de... *[datos del poder; transcripción de facultades relevantes a efectos del otorgamiento]*

Juzgo a los comparecientes con la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de constitución de hipoteca y, a tal efecto, según intervienen,

## EXPONEN

I.- Que con fecha \_\_\_\_\_ el Deudor ha suscrito con el Banco la póliza de crédito en cuenta corriente con garantía personal, número [\_\_\_\_\_], por importe máximo de \_\_\_\_\_ y con renovaciones expresas hasta el \_\_\_\_\_, con la intervención del Notario de [\_\_\_\_], D. [\_\_\_\_] (en adelante, el "Contrato"). Que se adjunta como anexo a la presente.

II.- Que el Deudor es titular del inmueble que más adelante se describe, y ha ofrecido completar su responsabilidad personal solidaria e ilimitada derivada del Contrato con la específica garantía hipotecaria de dicho inmueble, lo que se lleva a efecto con arreglo a las siguientes

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

Sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada del Deudor, y en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por él en virtud del Contrato, este constituye hipoteca a favor del Banco, que aquí representado la acepta, sobre la finca que se describe a continuación:

*[Descripción]*

TÍTULO: Le pertenece en virtud de \_\_\_\_\_, [descripción del título de adquisición] mediante escritura autorizada por el Notario de \_\_\_\_\_ Don \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_, bajo el número \_\_\_\_\_ de orden de protocolo.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad nº \_\_\_\_\_ de los de \_\_\_\_\_, al tomo \_\_\_\_\_, Libro \_\_\_\_\_, folio \_\_\_\_\_, finca \_\_\_\_\_, inscripción \_\_\_\_\_.

**La finca tiene carácter de vivienda [no] habitual.**

CARGAS:

ARRENDAMIENTOS:

INFORMACIÓN CATASTRAL: El Deudor me exhibe a mí, el Notario, copia literal del último recibo justificativo del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en la cual figura de manera indubitada la referencia catastral del bien descrito. Dicha copia queda unida a la matriz de la presente escritura, formando parte integrante de la misma.

INFORMACIÓN REGISTRAL:

La referida hipoteca se constituye en garantía de la restitución de las siguientes cuantías: hasta un máximo de [ \_\_\_\_\_ € ] ([ \_\_\_\_\_ ]) de euros en concepto de principal del Contrato, dos anualidades de intereses remuneratorios al tipo máximo del 16% anual, una anualidad de intereses moratorios, al tipo máximo del 18% anual, y de la cantidad de [ \_\_\_\_\_ € ] euros, como máximo, que se pactan para costas y gastos.

En ningún caso se podrá reclamar en perjuicio de tercero, por intereses moratorios, una cifra superior a cinco anualidades al tipo de interés máximo previsto.

## SEGUNDA: EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA HIPOTECA.

La hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y 215 de su Reglamento y, además, en virtud de pacto expreso, a los frutos y rentas vencidos y no satisfechos al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación, a los objetos muebles colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, y a todas las mejoras, incluso las que consistan en agrupación o agregación no natural de terrenos y nueva construcción de edificios, y a todas las obras que existan o en adelante se realicen sobre todo o parte de la finca hipotecada, realizadas por el Deudor.

## TERCERA: EJECUCIÓN JUDICIAL DE LA HIPOTECA.

Producido el vencimiento del Contrato por cualquier causa, el Banco está facultado desde este momento para reclamar el total o la parte pendiente de las cantidades adeudadas en concepto de principal, intereses devengados y no pagados y gastos, impuestos y costas, ejercitando, a su plena elección, la acción declarativa, la acción ejecutiva ordinaria que regula el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil o la acción ejecutiva con las especialidades que se establecen en el Capítulo V del referido Título IV.

Si el Banco optara por el procedimiento ejecutivo con las especialidades que se establecen en el Capítulo V del Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Deudor concede al mismo la administración y posesión interina de la finca hipotecada con facultad de percibir las rentas vencidas y no satisfechas y los frutos, los productos y las rentas posteriores, cubriendo con ello los gastos que su conservación y explotación exijan, y después las deudas derivadas del Contrato.

## CUARTA: EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE LA HIPOTECA.

Las partes pactan, además, de modo expreso, que el Banco podrá instar a su elección, la venta extrajudicial del bien hipotecado para el caso de falta de pago de capital o de los interés de las cantidades garantizadas por la presente hipoteca, de conformidad con el artículo 1858 del Código Civil y 129 de la Ley Hipotecaria y 234 y siguientes de su Reglamento, a cuyo efecto señalan como domicilio de notificaciones y valor de tasación de la finca hipotecada a efecto de subasta el establecido en la cláusula siguiente, designando al propio Banco como representante del Deudor para el otorgamiento, en su caso, de la escritura de venta de la finca.

QUINTA: DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES. VALOR DE TASACIÓN DE LA FINCA.

A los efectos de requerimientos y notificaciones en los procedimientos o acciones ejecutivas, se fija como domicilio del Deudor el que consta en la comparecencia de esta escritura. Asimismo, a los efectos de la práctica de comunicaciones que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo y su normativa de desarrollo, deba remitir tanto el notario autorizante de la presente, como del registrador de la propiedad hipotecante, el Prestatario designa la siguiente cuenta de correo electrónico:

- \_\_\_\_\_

A los efectos previstos en el apartado 1 del artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 234 del Reglamento Hipotecario, se tasa la finca hipotecada descrita en la estipulación Primera de la presente escritura en la suma de \_\_\_\_\_ euros para que sirva de tipo en la subasta, según la certificación que se incorpora a esta matriz.

SEXTA: ACCIÓN EJECUTIVA.

Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, el Banco queda facultado para iniciar, a su elección, cualesquiera de los procedimientos admitidos en derecho tanto por la obligación personal derivada del contrato causal como por la obligación real hipotecaria.

Para el ejercicio de la acción personal por vía ejecutiva, al amparo del punto 4º del apartado 2 del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bastará la presentación de la primera copia de la correspondiente póliza o escritura, junto con la certificación expedida por el Banco en que se exprese el saldo resultante de la liquidación efectuada por este, el extracto de las partidas de cargo y abono y las correspondientes a la aplicación de intereses que determinen dicho saldo, el documento fehaciente que acredite que la liquidación se practicó en la forma pactada en la escritura o póliza correspondiente y el documento que acredite haberse notificado al Deudor la cantidad exigible resultante de la liquidación.

#### SÉPTIMA: SUMISIÓN EXPRESA.

Sin perjuicio de la competencia establecida por la Ley y para cualquier otro procedimiento que no tenga establecido competencia específica, las partes se someten a la competencia de los Juzgados y Tribunales de \_\_\_\_\_ con renuncia expresa a su propio fuero, si lo tuvieran, para cuantas acciones y reclamaciones puedan derivarse del presente contrato.

#### OCTAVA: PRESTACIONES ACCESORIAS.

El Deudor se obliga durante la vigencia del Contrato:

a) A tener la finca asegurada contra daños e incendios por su valor de tasación, excluidos los elementos no asegurables por naturaleza, en compañía de reconocida solvencia a juicio del Banco, a la que notificarán de la constitución de la hipoteca. Asimismo a pagar las primas del seguro y sus gastos, a facilitar al Banco copias de las pólizas de seguros concertados y a justificarle el pago de las primas en las fechas en que se efectúen.

El Banco se subrogará en las indemnizaciones por siniestros para hacerse cargo de las responsabilidades derivadas del presente contrato.

b) A pagar las contribuciones, impuestos, tasas, exacciones fiscales y gastos de comunidad y, en general, las responsabilidades propias de la finca hipotecada.

c) Igualmente el Deudor se obliga a cuidar con toda diligencia la finca que se hipoteca, haciendo en ella las obras y reparaciones necesarias para que no disminuya su valor y poniendo en conocimiento inmediato del Banco cualquier daño, deterioro o menoscabo que pueda afectar a su valor, así como cualquier acción, procedimiento o reclamación que pueda privar o limitar su derecho de propiedad.

OCTAVA bis: RESOLUCIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO GARANTIZADO POR EL BANCO

Las partes acuerdan asimismo que el Deudor perderá el beneficio del plazo y podrá el Banco reclamar la devolución inmediata y total del principal, comisiones, intereses, gastos e impuestos derivados del Contrato, por cualquiera de las siguientes causas, además de las legales y de las establecidas en los mismos:

- a) Que se cumplan conjuntamente los tres requisitos siguientes:
  - (i) Que el Acreditado se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del crédito o de los intereses.
  - (ii) Que la cuantía, en su caso, de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:
    - a. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del crédito. Se considerará cumplido este requisito, en su caso, cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el Acreditado ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.
    - b. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del crédito. Se considerará cumplido este requisito, en su caso, cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el Acreditado ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.
  - (iii) Que el Banco haya requerido el pago al Acreditado.



b) Cuando, siendo requerido el Deudor, no reintegre al Banco las cantidades que por delegación y cuenta del mismo hubiere satisfecho, singularmente por contribuciones, primas de seguro, gastos de comunidad y cualesquiera otras prestaciones accesorias relacionadas en esta escritura., sumando dichos gastos no reembolsados al menos una cifra equivalente a cuatro (4) mensualidades de capital o intereses.

c) Enajenación de la finca hipotecada en procedimiento de expropiación forzosa, de ejecución o de apremio.

En este caso, el Deudor apodera irrevocablemente al Banco a percibir directamente de los obligados a ello, el importe de las indemnizaciones y contraprestaciones que sean procedentes por dichas causas, y aplicarlas a la cancelación del principal, intereses, comisiones y demás cantidades que le sean debidas por razón del Contrato Garantizado, entregando el sobrante a quien tuviere derecho a las mismas.

d) Cuando se arriende la finca hipotecada, si no se cumplen las siguientes condiciones:

- 1) Que la renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés del dinero un cincuenta por ciento más, cubra la responsabilidad total asegurada.
- 2) Que se pacte cláusula de estabilización con sometimiento al Índice de Precios al Consumo.
- 3) Que se arriende la finca por plazo inferior a la vigencia de la hipoteca, y sin cláusula de prórroga forzosa.

e) No asegurar la finca hipotecada en cuantía suficiente con referencia al precio de tasación o no estar al corriente en el pago del seguro.

f) No cumplir puntualmente con las obligaciones tributarias derivadas del inmueble hipotecado.

g) La comprobación de falsedad, ocultación o inexactitud en los datos o documentos facilitados a \_\_\_\_ por el Prestatario, para la formalización de esta operación o para el mantenimiento de su vigencia.

h) En el supuesto de que la/s finca/s hipotecada/s en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Prestatario mediante la firma del presente Contrato, estuvieran sujetos a alguna clase de carga, gravamen o limitación que impidiera su constitución y/o inscripción a favor del Banco en el Registro correspondiente con carácter de hipoteca de primer rango sobre pleno dominio. -----

## NOVENA: VENCIMIENTO. AMORTIZACIONES.

1. Vencimiento. La presente hipoteca quedará definitivamente vencida el día \_\_\_\_\_ o el día hábil anterior, si este fuese inhábil.

No obstante lo anterior, la presente hipoteca podrá quedar anticipadamente vencido en cualquier momento según lo establecido en la estipulación Octava Bis anterior.

## DECIMA: GASTOS.

Cada parte asumirá los gastos y tributos, que por ley y normativa tributaria le correspondan, incluido el pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. En consecuencia, las Partes acuerdan que los gastos derivados de la presente escritura, se repartirán de la forma que se indica en la presente estipulación.

El Banco, vendrá obligado al pago de los gastos derivados de los aranceles notariales correspondientes a la constitución o modificación de la hipoteca, los de gestoría y los de inscripción de las garantías en el Registro de la Propiedad.

El Acreditado, vendrá obligado al pago de los gastos derivados de la tasación del inmueble y del importe de la prima del seguro contra daños e incendios del inmueble que es objeto de constitución de hipoteca.

Asimismo el Acreditado deberá resarcir al Banco de todos aquellos gastos necesarios para exigir el pago de la deuda derivada del Contrato en caso de incumplimiento, salvo que por disposición legal deban ser asumidos por el Banco. Las costas judiciales serán soportadas por las Partes de conformidad a lo que determinen los tribunales de justicia.

Sin perjuicio de lo anterior, cada una de las Partes vendrá obligada al pago de los aranceles notariales correspondientes a las copias, testimonios o actas que cada una de ellas solicite.

UNDÉCIMA.-

Sin perjuicio de la garantía hipotecaria constituida en esta escritura, los deudores responderán del cumplimiento de su obligación de forma solidaria e ilimitada conforme al artículo 1.911 del Código Civil.

#### DUODÉCIMA.- SUBSANACIONES Y SEGUNDAS COPIAS.

a) El Deudor se compromete a otorgar, sujeto al reparto de gastos pactado por las Partes en la estipulación Décima anterior, cuantas escrituras de subsanación o aclaración de la presente fueran necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad y apodera al Banco para subsanar o complementar aquellos defectos de tal naturaleza que señale la calificación registral.

b) El Deudor presta su consentimiento para que el Banco pueda solicitar segundas copias de esta escritura que tengan carácter ejecutivo y así se haga constar en la nota de expedición de las mismas.

#### DECIMOTERCERA.- TRATAMIENTO DATOS PERSONALES.-

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos 2016/679, de 27 de abril (en adelante, RGPD), se informa a los titulares de los datos que Novo Banco, S.A, Sucursal en España (en adelante, NOVO BANCO), con domicilio social en c/Príncipe de Vergara 112, 28002 de Madrid, y CIF nº W0102800J es Responsable del Tratamiento con relación a los datos personales recabados en virtud del presente contrato, así como de aquellos que sean precisos para la adecuada prestación de los servicios contratados por el/los titular/es, y que serán incluidos en las bases de datos y expedientes responsabilidad de NOVO BANCO, siendo los destinatarios de los mismos las personas directamente involucradas en la operativa con el/los titular/es.

Los principios de licitud que legitiman las finalidades de tratamiento están basados en la ejecución de los procesos de tratamiento precisos para el mantenimiento y gestión de la relación contractual formalizada, la adecuada prestación de los servicios contratados por el/los titular/es, la atención de las obligaciones legales que se derivan de dicha relación, así como los intereses legítimos de NOVO BANCO sin que prevalezcan sobre los derechos y libertades de los interesados.

En este sentido, el/los titular/es quedan informados expresamente que NOVO BANCO podrá realizar los estudios de solvencia patrimonial que resulten pertinentes para la concesión de operaciones que conlleven riesgo de crédito incluyendo la consulta de los riesgos que mantienen con las Administraciones Públicas y que estuvieran registrados en la Central de Información de Riesgos del Banco de España, así como cualesquiera ficheros de acceso público u otros a los que esté legitimado a acceder en función de su objeto y, en especial, a aquellos a los que esté adherido.

El/Los titular/es quedan igualmente informados de que en el caso que exista una deuda cierta, vencida y exigible con NOVO BANCO de cuyo pago hayan sido requeridos previamente, sin que haya sido satisfecha en el término previsto para ello, NOVO BANCO podrá comunicar dicho impago a los correspondientes ficheros de información sobre solvencia patrimonial y crédito.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información, y de comercio electrónico (LSSI), se informa a los titulares del contrato, la intención de enviarles comunicaciones comerciales de productos o servicios propios similares a los que son objeto de contratación mediante el uso de medios electrónicos.

Estos datos serán tratados de forma lícita, leal, transparente, adecuada, pertinente, limitada, exacta y actualizada, así como conservados durante el tiempo que dure la relación contractual, procediendo a su bloqueo por el plazo preciso para la atención de las obligaciones legales que se deriven tras la extinción del contrato. Transcurrido dicho plazo se procederá a la supresión definitiva de cualquier dato que obre en las bases de datos y expedientes responsabilidad de NOVO BANCO.

Estos datos no serán cedidos salvo obligación legal o consentimiento expreso formalizado por el/los titular/es, ni serán objeto de transferencias internacionales de datos.

El/Los titular/es quedan informados sobre la posibilidad de ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, limitación de tratamiento, supresión, portabilidad y oposición, y no ser objeto de decisiones individuales automatizadas basadas en la elaboración de perfiles mediante comunicación dirigida al Delegado de Protección de Datos a la dirección

indicada con anterioridad, o bien a través de correo electrónico dirigido a [dpd@novobanco.es](mailto:dpd@novobanco.es) adjuntando copia de su DNI o pasaporte vigente. Al tiempo se le informa que puede recabar la tutela de la Agencia Española de Protección de Datos para atender las reclamaciones en el ejercicio de sus derechos.

Para el supuesto por el que NOVO BANCO tuviera que tomar decisiones automatizadas en función de su perfil será oportunamente informado, y se procederá a recabar su consentimiento a tales efectos.

El interesado podrá ampliar la información en materia de protección de datos de carácter personal mediante la consulta de la Política de Privacidad y Protección de Datos de NOVO BANCO.

#### DECIMOCUARTA ACEPTACIÓN. SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN

Los comparecientes, según intervienen, aceptan esta escritura y sus efectos, en la forma que ha quedado redactada y solicitan del señor Registrador la práctica de los asientos correspondientes.

#### OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Les hago las reservas y advertencias legales y fiscales.

Leída esta escritura por los comparecientes a su elección, y enterados de su contenido, según manifiestan, la ratifican y firman conmigo.

Así lo hacen y otorgan los señores comparecientes, según intervienen.