

4.- MODELO RESUMIDO DE CONSTITUCIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Debido a la complejidad del contenido de las escrituras de préstamo hipotecario aconsejamos que se solicite a la Notaría, días antes de su firma, un borrador para su estudio detallado.

ESTIPULACIONES FINANCIERAS

Primera.- CAPITAL DEL PRESTAMO Y RECONOCIMIENTO DE DEUDA .

BANCO ALEGAN ha entregado a la parte prestataria en concepto de préstamo con el nº 01010101010101 y mediante abono en cuenta abierta en la propia entidad prestamista con el número 0303030303030303 la suma de 1,00 EUROS, reconociendo la parte prestataria haber recibido dicha cantidad , y dando carta de pago de la misma.

Don Juan José Alemán y Doña Aurora Galán, como cotitulares solidarios del préstamo concedido, responden solidariamente de las obligaciones establecidas en la presente escritura.

Segunda .- PLAZO, AMORTIZACION DE PRINCIPAL Y PAGO DE INTERESES .

La cantidad prestada deberá ser devuelta a BANCO ALEGAN en el plazo de 20 AÑOS contados a partir de la fecha de la presente escritura.

CUOTA CONSTANTE:

La devolución del principal del préstamo y el pago de sus intereses, deberá efectuarse en 240 cuotas mensuales sucesivas comprensivas de capital e intereses, calculadas por el sistema francés de amortización. A estos efectos, el importe de las cuotas calculadas bajo la hipótesis de que el tipo de interés a aplicar al inicio del periodo de amortización fuera igual al tipo de interés inicial pactado en esta escritura, ascenderían a la cantidad de 1,00 euros cada una.

Tercera .- INTERESES ORDINARIOS

El principal del préstamo devengará diariamente intereses en favor de BANCO ALEGAN, desde el momento de su disposición por el prestatario y hasta el momento de su total y completa devolución a la entidad prestamista.

El tipo de interés nominal anual será del 2,5 % durante los DOCE primeros meses , contados a partir de la firma de la presente escritura. Transcurrido este periodo, dicho tipo se modificará conforme a lo pactado en las estipulaciones Tercera - bis.

Los intereses devengados de acuerdo a lo estipulado se liquidarán y abonarán incluso durante el periodo de carencia de amortización, si lo hubiera, por MESES vencidos, sobre la base de un año de trescientos sesenta días, y de acuerdo a la siguiente fórmula :

C R T

I = -----

36.000

Siendo C : (capital pendiente de pago) ,

R (rédito ; tipo de interés nominal anual) ,

T (Período de liquidación en días).

Tercera - bis .- TIPO DE INTERES VARIABLE

1º) El tipo de interés nominal anual variará ANUALMENTE, determinándose cada nuevo tipo de interés nominal anual mediante la adición de 1,75 puntos al tipo de referencia "EURIBOR A 1 AÑO", o "Referencia interbancaria a un año", tipo de referencia oficial, que publica mensualmente el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado y se tomará para este contrato el correspondiente al MES NATURAL INMEDIATAMENTE ANTERIOR al de la variación .

Se define la citada referencia, según definición formulada por el Banco de España en el anejo 8 de su circular número 5/2012, de 27 de Junio, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, 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.

Si por cualquier causa esta referencia Euribor dejara de publicarse, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial (I.R.P.H.) "Entidades en España", que se publica como "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España", tomándose el correspondiente al segundo mes anterior al de la variación, en la misma forma, y con la suma del diferencial indicados para el tipo anterior. Citada referencia (I.R.P.H.) "Entidades en España" se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos y las cajas de ahorros en el mes a que se refiere el índice. Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos y cajas de ahorros, de acuerdo con el apartado 4 de la norma decimosexta de la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España.

En el supuesto de que por cualquier causa dejara de publicarse el tipo de referencia anterior, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial "Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años", definido por el Banco de España en el anejo 8 de la Circular 5/2012, publicada en el BOE de fecha 6 de julio de 2012, y tomándose el correspondiente al segundo mes anterior al de la variación en la misma forma que el tipo anterior, y sumándole el margen resultante de incrementar en 1,5 puntos

el diferencial indicado para el tipo de referencia pactado en primer lugar.

Los tipos de referencia oficiales se publican mensualmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado, además de publicarse en las páginas financieras de algunos periódicos de amplia difusión, y en el Boletín Estadístico del Banco de España.

En las revisiones periódicas, la parte prestataria podrá conocer el tipo de referencia consultando cualquiera de los medios indicados para cada tipo. En cualquier caso, cada vez que se produzca una modificación del tipo de interés, BANCO ALEGAN comunicará a la parte prestataria el nuevo tipo de interés y el importe de las cuotas resultantes para el período correspondiente, antes de la fecha en que deba realizarse el pago de la primera cuota con el interés modificado, mediante el envío de comunicación escrita al domicilio de la prestataria señalado en esta escritura, salvo que ésta notifique fehacientemente su cambio a BANCO ALEGAN.

Se entenderá que la prestataria acepta el nuevo tipo aplicable, si no comunica expresamente BANCO ALEGAN su negativa en un plazo de DIEZ días contados desde la fecha de inicio del período de intereses cuya modificación rechaza.

En el supuesto de que la parte prestataria no acepte el nuevo tipo, dispondrá de un plazo de UN MES, a contar desde la fecha de inicio del período de intereses cuya modificación rechaza, para rembolsar el principal del préstamo, que se le liquidará al último tipo aplicado, pudiendo resolver BANCO ALEGAN en dicho caso este contrato al término de ese plazo de reembolso, y estando facultada para reclamar capital e intereses y las demás responsabilidades accesorias que acredite.

Las partes contratantes convienen expresamente que recaerá sobre la parte prestataria la carga de la prueba de haber efectuado en las fechas convenidas cualquier comunicación a

BANCO ALEGAN, a cuyo fin solicitará, cuando lo estime oportuno, el pertinente acuse de recibo.

VINCULACIONES :

El diferencial citado al principio de este epígrafe, será reducido en 0,25 puntos, siempre que se cumplan simultáneamente las DOS condiciones A, y B siguientes:

a) Que los prestatarios que tengan ingresos por cuenta ajena mantengan domiciliada en BANCO ALEGAN, ininterrumpidamente durante LOS DOCE ULTIMOS MESES ANTERIORES a cada fecha de variación del tipo de interés, la totalidad de su nómina, pensión o prestación por desempleo o bien, alternativamente, para aquellos prestatarios que no cuenten con ingresos por cuenta ajena: Que se cumpla la doble condición de que el saldo medio de las cuentas de ahorro y a la vista, de la parte prestataria, durante LOS DOCE ULTIMOS MESES ANTERIORES a cada fecha de variación del tipo de interés, sea igual o superior a 5.000 Euros y que además la parte prestataria, durante el mismo período, tenga domiciliados en BANCO ALEGAN los pagos de sus recibos del Régimen de Autónomos o de sus cuotas de Seguridad Social.

b) Que, ininterrumpidamente durante LOS DOCE ULTIMOS MESES ANTERIORES a cada fecha de variación del tipo de interés: al menos uno de los prestatarios, sea a su vez titular de una tarjeta de crédito o débito- vigente y que la suma de los consumos del conjunto de las tarjetas de todos los titulares del préstamo, realizado en comercios, durante el mismo periodo, y abonado con tarjetas de crédito o débito - vigentes, del conjunto de los titulares del préstamo sea mayor o igual a 3.000 euros.

Siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones anteriores, el citado diferencial podrá irse reduciendo como a continuación se indica, hasta un máximo de reducción total, incluyendo la indicada en el apartado 1) anterior, de 0,50 puntos .

2) El diferencial citado al principio de este epígrafe será reducido en 0,05 puntos, siempre que se cumpla la condición de que, ininterrumpidamente durante LOS DOCE ULTIMOS MESES ANTERIORES a cada fecha de variación del tipo de interés, al menos uno de los prestatarios fuera a su vez titular de un Seguro Hogar o Seguro Hogar Extra o Seguro Hogar Protegido, contratado con BANCO ALEGAN

3) El diferencial citado al principio de este epígrafe, será reducido en 0,05 puntos, siempre que se cumpla la condición de que, ininterrumpidamente durante LOS DOCE ULTIMOS MESES ANTERIORES a cada fecha de variación del tipo de interés, al menos uno de los prestatarios fuera a su vez titular de un Seguro de Vida o Seguro de Vida Oro, contratado con BANCO ALEGAN. por un importe mínimo de suma asegurada del conjunto de los contratados por los titulares del préstamo de 150.000.- € (o del 100 % del nominal del préstamo si su importe fuera inferior) o ser titular de un Seguro de Amortización de Préstamos Protegido también contratado BANCO ALEGAN e igualmente por un importe mínimo de suma asegurada del conjunto de los contratados por los titulares del préstamo de 150.000.- € (o del 100 % del nominal del préstamo si su importe fuera inferior)

4) El diferencial citado al principio de este epígrafe, será reducido en 0,05 puntos, siempre que se cumpla la condición de que, ininterrumpidamente durante LOS DOCE ULTIMOS MESES ANTERIORES a cada fecha de variación del tipo de interés, al menos uno de los prestatarios fuera a su vez titular de un Seguro de Protección de Pagos o Seguro de Protección de Pagos Protegido contratado BANCO ALEGAN

5) El diferencial citado al principio de este epígrafe, será reducido en 0,10 puntos, siempre que se cumpla la condición de que, ininterrumpidamente durante LOS DOCE ULTIMOS MESES ANTERIORES a cada fecha de variación del tipo de interés, los prestatarios fueran a su vez titulares en BANCO

ALEGAN de un contrato de Cobertura del Riesgo de Tipo de Interés de este préstamo.

6) El diferencial citado al principio de este epígrafe, será reducido en 0,05 puntos, siempre que se cumpla la condición de que, ininterrumpidamente durante LOS DOCE ULTIMOS MESES ANTERIORES a cada fecha de variación del tipo de interés, al menos uno de los prestatarios fuera a su vez titular de un Seguro Auto contratado con BANCO ALEGAN.

7) El diferencial citado al principio de este epígrafe , será reducido en 0,05 puntos, siempre que se cumpla la condición de que, ininterrumpidamente durante LOS DOCE ULTIMOS MESES ANTERIORES a cada fecha de variación del tipo de interés, al menos uno de los prestatarios, sea a su vez titular de un Plan de Pensiones individual y vigente, del que BANCO ALEGAN sea entidad comercializadora, BANCO ALEGAN entidad depositaria, y que las aportaciones del conjunto de los titulares del préstamo a los Planes detallados, durante el citado periodo, minoradas en su caso en las prestaciones o supuestos excepcionales de liquidez percibidos, y derechos económicos o consolidados liquidados o movilizados durante el mismo período, sea igual o mayor que 1.500 Euros.

8) El diferencial citado al principio de este epígrafe , será reducido en 0,05 puntos, siempre que se cumpla la condición de que, ininterrumpidamente durante LOS DOCE ULTIMOS MESES ANTERIORES a cada fecha de variación del tipo de interés, al menos uno de los prestatarios, sea a su vez titular de un Plan de Pensiones individual y vigente, del que BANCO ALEGAN entidad depositaria, y que las aportaciones del conjunto de los titulares del préstamo a los Planes detallados, durante el citado periodo, minoradas en su caso en las prestaciones o supuestos excepcionales de liquidez percibidos, y derechos económicos o consolidados liquidados o movilizados durante el mismo período, sea igual o mayor que 3.500 Euros.

No obstante lo anteriormente pactado, ninguna de las reducciones citadas en los diferentes apartados, serán de aplicación si en la fecha de variación del tipo de interés, el préstamo a que se refieren se encuentre con cantidades vencidas y no satisfechas con una antigüedad de al menos 90 días contados desde el momento en que se produjera la situación de impago.

Cada una de las citadas reducciones del tipo de interés dejará de aplicarse en la fecha de revisión del tipo de interés siguiente al momento en que hubieran cesado las condiciones necesarias para su aplicación, sin perjuicio de restablecerla/s en otra fecha de revisión si nuevamente se diesen tales condiciones.

Cuarta .- COMISIONES Y COMPENSACIONES

BANCO ALEGAN percibirá de la prestataria, por una sola vez, una comisión de apertura del 0 % del principal del préstamo que se liquidará/n y adeudará/n en su cuenta abierta en BANCO ALEGAN, en la fecha de la presente escritura.

Por cada situación de impago que se produzca en cualquiera de los casos a que se refiere la cláusula sexta, se devengará una comisión en concepto de Reclamación de Posiciones Deudoras Vencidas, que se liquidará en cuenta de la parte prestataria, en el momento en que se genere la primera reclamación por escrito solicitando la regularización correspondiente a cada situación de impago que se haya producido. La comisión a la fecha de firma del presente contrato es de 35,00.-€. Las partes contratantes acuerdan expresamente que, coincidiendo con el inicio de cada año natural, durante la vigencia del préstamo, la mencionada comisión será actualizada mediante el incremento de 1,00.-€ adicional a la cuantía vigente durante el año natural anterior a la actualización, estableciéndose que la cantidad resultante no podrá superar la comisión por dicho concepto que en cada momento BANCO ALEGAN tenga establecida en el folleto de comisiones, condiciones y gastos repercutibles publicado con

la conformidad del Banco de España, aplicándose ésta en dicho caso.

COMPENSACION POR DESISTIMIENTO

En caso de que se produzca, la cancelación subrogatoria o no subrogatoria, total o parcial del presente préstamo, la prestataria deberá abonar a la entidad acreedora una compensación del 0,5 % cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, o del 0,25% cuando la amortización anticipada se produzca durante el resto del plazo, en ambos casos calculada sobre el importe de principal amortizado anticipadamente, que deberá satisfacerse de una sola vez y en el momento en que se realice cada reembolso anticipado.

Sin embargo, la parte prestataria no tendrá que abonar compensación por desistimiento alguno, cuando el importe de las amortizaciones anticipadas parciales, realizadas dentro de cada año natural, no sume más del 20% del capital prestado. Si las amortizaciones anticipadas parciales superaran ese porcentaje la compensación por desistimiento se calculará sobre el exceso y deberá abonarse de una sola vez y en el momento en que se realice cada reembolso anticipado que lo supere dentro de ese año. Se entiende por año natural el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año.

Cuarta - bis.- TASA ANUAL EQUIVALENTE

La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

La TAE aplicable a su préstamo es el 3,64 %.

Si el tipo de interés contratado es variable, la TAE se calcula con el tipo de interés inicial durante el período inicial y el resto del plazo del préstamo con el supuesto de que último tipo de referencia conocido permanecerá constante, durante la vida restante del préstamo. Es decir, que esta TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de

referencia no varían; por tanto, esta TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés.

La TAE ha sido calculada matemáticamente, según la fórmula señalada en el anexo de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, publicada en el Boletín Oficial del Estado de fecha 29 de octubre de 2011.

Quinta.- GASTOS A CARGO DE LA PARTE PRESTATARIA

Serán de cuenta de la parte deudora, todos los gastos presentes o futuros que se deriven de esta escritura, entre los que se incluirán expresamente los siguientes y cuyo abono se estimará como “obligación esencial” a efectos de lo previsto en la cláusula sexta bis a):

Aranceles notariales , con inclusión de los producidos `por la expedición de copia para Don Juan José Alemán y Doña Aurora Galán, y de las copias que se pudieran expedir a favor de BANCO ALEGAN con efectos ejecutivos y registrales relativos a la constitución , modificación o cancelación de la hipoteca aquí constituida.

b) Impuestos que graven o puedan gravar tanto el préstamo, como la constitución modificación o cancelación de la hipoteca aquí constituida, (incluidas igualdades o reservas de rango), así como de cualesquiera otras garantías otorgadas o que se otorguen en garantía del presente préstamo (incluidas igualdades o reservas de rango y posposición de condiciones o cualesquiera derechos).

c) Gastos de tramitación de esta escritura ante el Registro de la Propiedad y la oficina liquidadora de impuestos.

d) Los derivados de la conservación del inmueble hipotecado , así como del seguro de daños del mismo y las contribuciones, arbitrios , impuestos o tasas que graven dicho inmueble.

e) Gastos de la/s comunidad/es de propietarios a la/s que pertenezca el inmueble, incluyendo tanto ordinarios como extraordinarios y posibles derramas.

f) Los derivados del Seguro de Vida de la parte prestataria cuando se contratase, así como los derivados del seguro de riesgo de impago del préstamo en el mismo caso.

g) Los gastos procesales o de otra naturaleza, derivados de la reclamación judicial o extrajudicial como consecuencia del incumplimiento por el acreditado de su obligación de pago, incluyendo entre otros, los de intervención notarial de la certificación de la deuda, así como los del coste por envío de burofaxes o notificaciones fehacientes.

Sexta.- INTERESES DE DEMORA.

En el supuesto de que la parte prestataria no satisfaga los intereses, o amortizaciones de principal pactados a sus respectivos vencimientos, se devengará diariamente en concepto de demora, un interés nominal anual del 18% nominal anual y se aplicará desde el día siguiente al del vencimiento correspondiente, con base en lo establecido en el art. 316 del Código de Comercio, sobre las cantidades impagadas, y se liquidarán y capitalizarán con la misma periodicidad y forma que los intereses ordinarios. Si en algún momento de la vida del préstamo el tipo de interés ordinario fuera superior al de demora, se aplicará el ordinario como tipo de demora. A su vez, el señalado tipo de interés de demora será de aplicación desde que se produzca la liquidación del saldo deudor existente, durante la ejecución judicial y desde que fuera dictada sentencia o resolución judicial, a efectos de lo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Se pacta expresamente que, de acuerdo con el art. 317 del Código de Comercio, los intereses devengados y no satisfechos, tanto ordinarios como de demora se capitalizarán y devengarán nuevos intereses conforme al tipo de interés pactado en esta estipulación.

El mismo tipo de interés de demora y en la forma señalada, devengarán las comisiones impagadas y cualquier cantidad que BANCO ALEGAN se viera obligada a satisfacer, por razón

de los conceptos conexos que se relacionan en la estipulación 12^a.

Sexta - bis - RESOLUCION ANTICIPADA

BANCO ALEGAN podrá dar por vencido el préstamo , y exigible la deuda por las causas siguientes :

Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas como esenciales en esta escritura.

Si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas de capital o intereses tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses.

Si la parte deudora o el tercer poseedor deteriorara o no reparara la finca o fincas hipotecadas concurriendo dolo, culpa o voluntad del dueño, de modo que su valor se redujera al menos en un 20%.

Falta de pago puntual de todas las contribuciones e impuestos que graven la finca o fincas hipotecadas, o de cualquier otro crédito que tenga preferencia legal de cobro sobre el acreedor hipotecario.

No asegurar de incendios y de riesgos la finca o fincas hipotecadas , o hacerlo por una cantidad inferior a la señalada, o dejar caducar dicho seguro.

Si la entidad acreedora se viera obligada a satisfacer pago o pagos de los que se pactan en la estipulación “Créditos Conexos”, y dicho/s pago/s fueran de esencial relevancia. Se entenderán como esencialmente relevantes los pagos de los gastos señalados en los apartados d) y e) de la cláusula Quinta-Gastos a cargo de la parte prestataria de la presente escritura, en la medida en que tengan preferencia legal de cobro sobre el acreedor hipotecario y/o tengan íntima conexión con la conservación y efectividad de la garantía por el eventual o potencial quebranto que pudiera conllevar su impago en la garantía establecida.

En el caso de que la finca o fincas hipotecadas fuera vivienda y su arrendamiento sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, el arrendamiento gravoso o dañoso de la misma, entendiéndose por tal el que suponga una minoración del valor de la finca en la perspectiva de la realización forzosa, bien por anticipo de rentas o por renta baja. A tal efecto se entenderá que existe tal minoración del valor, cuando concurra en el arrendamiento cualquiera de las siguientes circunstancias : 1) la renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero vigente en cada momento, un 50 por ciento más, no cubra de la responsabilidad total asegurada o el valor fijado para servir de tipo de subasta. 2) la renta correspondiente a la periodicidad de pago no cubra la cuota periódica correspondiente de amortización de capital y pago de intereses 3) no se incluya en el contrato de arrendamiento cláusula válida de estabilización anual de las usuales en el tráfico; ello sin perjuicio de que la acreedora se reserva el derecho que le asiste a instalar la purga de los derechos posteriores al gravamen o la acción de devastación que autoriza el artículo 219-2º del Reglamento Hipotecario.

Cuando se compruebe falsedad o inexactitud relevante en los datos e informaciones facilitados a BANCO ALEGAN o en los documentos aportados por la parte prestataria o los fiadores, que sirvieron de base para la concesión de este préstamo o para la vigencia del mismo.

Si cualquiera de los fiadores fuese declarado en concurso o presentase solicitud de concurso voluntario o fuese admitida a trámite la solicitud de su concurso necesario.

Si la prestataria no se hallare al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social o con sus trabajadores, o incurriese en morosidad frente a otros acreedores, o se interpusiera contra ella cualquier reclamación de cantidad judicial o extrajudicialmente, o si aparecieran anotaciones correspondientes a la misma en el Registro de Aceptaciones Impagadas (RAI), o en otro registro

de morosidades, salvo que garantice adicionalmente y de forma suficiente la deuda.

Si la parte prestataria sufriera embargo sobre bienes de su propiedad, se alzase con los mismos o los liquidase o enajenase de forma apresurada o en condiciones que al tiempo de su enajenación o liquidación no fuesen las normales de mercado, o si vendiera, enajenara, gravara o de cualquier otra forma dispusiese de todos o una parte sustancial de sus activos que represente, al menos un 20% de su activo patrimonial sin recibir a cambio contraprestaciones equivalentes y no otorgase garantías comprometidas según lo establecido en la cláusula COMPROMISO DE GARANTIAS.

Cuando se interpusiera contra la parte prestataria reclamación de cantidad, judicial o extrajudicialmente, que pudiera llevar aparejada ejecución o embargo y cuyo importe, individual, o acumulado si se diera más de una reclamación, sumara más del 20% de su activo patrimonial y no otorgase garantías comprometidas según lo establecido en la cláusula COMPROMISO DE GARANTIAS.

Cuando de la información contable y financiera de la parte prestataria resulte un empeoramiento de su evolución respecto de las últimas cuentas anuales auditadas a la firma del presente contrato), se entenderá que existe empeoramiento en la evolución de la prestataria cuando los ratios de COBERTURA (Deuda Financiera Neta/EBITDA) y/o de APALANCAMIENTO (Deuda Financiera Neta/Fondos Propios), se hayan deteriorado en al menos un 15 %, sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales auditadas de la afianzada. A efectos del presente contrato, se entenderá por DEUDA FINANCIERA NETA: Deuda Total a largo y corto plazo menos saldos de tesorería e inversiones financieras temporales; EBITDA: Resultados antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización; FONDOS PROPIOS: Capital social suscrito y desembolsado más primas de emisión, más diferencias de conversión, más

pérdidas y ganancias netas, menos dividendos a cuenta entregados en el ejercicio), o cuando con arreglo a la información de los mercados, obtenida de cualquier fuente, resulte un deterioro de la situación de la prestataria que hagan dudar respecto de la viabilidad de sus negocios y hasta que dicha situación haya sido debidamente aclarada por la afianzada a BANCO ALEGAN, aclaración que habrá de producirse en el plazo de 15 días contados desde que BANCO ALEGAN requiera a la fiadora al respecto o cuando hubieran variado cualesquiera de los factores que se tomaron en consideración al concertar la operación, tales como la solvencia de la prestataria.

Cuando la solvencia del prestatario se vea reducida en al menos un 10%, en relación con los datos económico-financieros proporcionados para el análisis de la presente operación.

Si la prestataria estuviera en situación que razonablemente pudiera hacer prever un incumplimiento generalizado futuro de sus obligaciones, o resultara insolvente salvo que garantice adicionalmente y de forma suficiente la deuda.

En el supuesto de que la prestataria incumpla cualquier otra obligación, independientemente de esta escritura, con BANCO ALEGAN.

En caso de iniciarse cualquier procedimiento de disolución, liquidación, transformación jurídica, venta, fusión, absorción, escisión, que pudiera conllevar (o conllevara) reducción de su solvencia o en caso de que no hubiera comunicado a BANCO ALEGAN la iniciación de cualquiera de dichos procesos, en un plazo de diez días desde su inicio.

Cuando el capital social de la prestataria se vea reducido con devolución de aportaciones, salida de fondos propios o para compensar pérdidas, sin que tuviera lugar un simultáneo aumento de capital o si se modificara la composición de su accionariado, de forma que motivara un cambio en el control de la sociedad, entendiéndose por control, el del socio que se

encontrara en cualquiera de los casos recogidos en los apartados a) b) c) o d) del art.42-1 del Código de Comercio y/o en cualquiera de los supuestos del art. 4 de la Ley del Mercado de Valores.

Cuando cualesquiera de las anteriores circunstancias comprendidas en los apartados b) a r) ambos inclusive, de la presente estipulación concurrieren en cualquiera de los fiadores que en su caso garanticen el cumplimiento de las obligaciones de los prestatarios.

En el caso de que, por motivo imputable a la parte prestataria o hipotecante, no se inscribiera la presente escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente en el plazo de dos meses a contar desde la firma de este contrato, así como en el caso de que sobre la finca hipotecada existiera alguna otra carga, condición o gravamen preferente a la hipoteca aquí instrumentada, distinta de las previstas en el presente documento.

Los apartados i) a s) ambos inclusive de la presente cláusula sólo serán de aplicación cuando la prestataria sea persona jurídica.

ESTIPULACIONES NO FINANCIERAS

Séptima.- CONSTITUCION DE HIPOTECA

Además de la responsabilidad personal y solidaria de la parte prestataria , en garantía de la devolución del principal prestado , del pago de sus intereses ordinarios hasta un límite de 1,00 Euros , de la cantidad de 1,00 Euros, para responder de los intereses de demora o indemnizatorios, que puedan devengarse por capital y/o intereses impagados, como se determina en el párrafo primero de la cláusula sexta, de la cantidad de 1,00 Euros que se fijan para costas y gastos, y de la cantidad de 1,00 Euros (1%) que se fijan para créditos conexos por los gastos a los que se refiere la cláusula Sexta bis, apartado f) de la presente escritura, Don Juan José Alemán y Doña Aurora Galán constituyen voluntariamente una sola hipoteca sobre la finca o fincas que se describen al final de

esta escritura, a favor de BANCO ALEGAN que , a su vez , acepta dicha garantía hipotecaria .

Por tratarse de un préstamo con interés variable, se hace constar que a efectos hipotecarios, el tipo de interés nominal anual máximo en concepto de intereses ordinarios será el 10% , y el 18% en concepto de intereses de demora .

La hipoteca aquí constituida se extiende a todo lo que determina el artículo 110 de la Ley Hipotecaria , y en particular a las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario.

Además, en virtud de pacto expreso , se extiende a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada y a todas las mejoras , obras y edificaciones de cualquier clase que existan o en adelante se realicen en la finca hipotecada, salvo lo dispuesto en el art. 112 de la misma Ley

Se hace constar expresamente por las partes contratantes, que los inmuebles objeto de hipoteca se encuentran libres de inquilinos y ocupantes y al corriente en el cumplimiento de las obligaciones a que refieren los apartados e) y f) del art. 9º,1 y el art. 10º de la Ley de Propiedad Horizontal.

A efectos de Subastas ,para el procedimiento hipotecario directo se fija el valor de lo hipotecado en la cantidad de 1,00Euros. Dicha valoración resulta del certificado de tasación llevada a cabo conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, por la entidad tasadora ALEGAN,

Se procede conforme al artículo 217 del Reglamento hipotecario.

Octava .- SEGURO

La parte prestataria viene obligada a asegurar las fincas hipotecadas contra riesgos e incendios de forma que el capital asegurado de continente sea como mínimo de 1,00Euros.

En la póliza de seguro deberá estipularse expresamente que BANCO ALEGAN queda autorizada para percibir, en caso de siniestro, de la compañía aseguradora, la parte de la indemnización que en dicho momento sirva para cancelar la totalidad de la deuda que mantenga la prestataria por razón de la presente operación.

Novena.- EJECUCIÓN

Vencido parcial o totalmente el préstamo y hasta el completo pago de la deuda, los contratantes acuerdan que BANCO ALEGAN podrá ejercitar tanto las acciones personales, como la real hipotecaria utilizando cualesquiera de los siguientes procedimientos judiciales admitidos en Derecho:

Procedimiento de ejecución ordinario.

Procedimiento declarativo ordinario(Juicio ordinario)

Procedimiento hipotecario directo contra los bienes hipotecados(de ejecución de bienes hipotecados), señalado en los art. 129 de la Ley Hipotecaria y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y regulado en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su capítulo V.

Procedimiento extrajudicial señalado en el art. 129 de la Ley Hipotecaria conforme al art. 1.858 del Código Civil y regulado en el Reglamento Hipotecario.

Para el caso de que se eligiera el procedimiento hipotecario directo, regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, los comparecientes acuerdan lo siguiente:

Se fija como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones al deudor el de la comparecencia de cada deudor.

Todas las modificaciones de domicilio tanto del deudor como del hipotecante no deudor, deberán notificarse por conducto notarial al acreedor y hacerse constar en el Registro correspondiente, por nota al margen de la inscripción de la hipoteca, siendo por cuenta exclusiva de quien modificare su domicilio, los gastos e impuestos que pudieran derivarse de

dicha notificación e inscripción, todo ello sin perjuicio del consentimiento del acreedor cuando fuere necesario, según lo previsto en el art. 683 de la L.E.C.

Podrá la ejecutante pedir la administración o posesión interina de la finca o fincas hipotecadas.

A efectos de ejecución hipotecaria ,ambas partes convienen expresamente, que la determinación de la deuda se hará mediante certificación expedida por BANCO ALEGAN, conforme a lo establecido en el art. 685 de la LEC, en relación con los artículos 550,572, 573 y 574 y concordantes, del saldo deudor existente acompañada del extracto de las partidas de cargo y abono practicadas y las correspondientes a la aplicación de intereses, tanto ordinarios como de demora, gastos repercutibles y créditos conexos , que determinen el saldo concreto y exigible objeto de reclamación judicial. En dicha certificación hará constar el Fedatario Público que intervenga a requerimiento de BANCO ALEGAN, que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada en este título por las partes.

Igualmente para el caso del procedimiento ejecutivo ordinario. En este caso, en la forma establecida en los artículos 550, 572, 573 y 574 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Con el fin de minorar en lo posible los perjuicios inherentes a la ejecución hipotecaria, se conviene que la realización forzosa pueda efectuarse, a voluntad de la Entidad acreedora, teniendo por objeto todos, alguno o algunos de los bienes hipotecados; es decir, de forma simultánea o sucesiva, hasta la realización total de su derecho como acreedor, siguiéndose el orden que la misma Entidad acreedora determine libremente.

Decimonovena .- PREVISION DE AFIANZAMIENTO .

EN EL CASO QUE EXISTA AFIANZAMIENTO