

CONTRATO DE PROMESA DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA

En Ermua a 20 de junio de 2024

REUNIDOS

De una parte.- Don Juan Carlos Abascal Candas, mayor de edad, vecino de Ermua con domicilio a los efectos de comunicaciones y notificaciones en c/ Marqués de Valdespina nº 1, Ermua (casa consistorial), provisto de Documento Nacional de Identidad número 15.397.946 K

Y de otra parte: Don Francisco Javier Zaballa Larrañaga, mayor de edad, con domicilio a los efectos de comunicaciones y notificaciones en c/ Virgen del Carmen 7ª -1º B 1, Llodio (Araba), provisto de Documento Nacional de Identidad número 14.917.564V

INTERVIENEN

Don Juan Carlos Abascal Candas en nombre y representación de la sociedad pública municipal **PROMOCIÓN ECONÓMICA DE ERMUA S.A.U.**, constituida por tiempo indefinido ante el notario de Ermua Don Sergio González Delgado, con fecha de 26 de diciembre de 2000 y número de protocolo 2244, con domicilio social en c/ Marqués de Valdespina nº 1 de Ermua y número de Identificación Fiscal A-95131447. Las facultades de Don Juan Carlos Abascal Candas, para el otorgamiento del presente contrato se desprenden del Acuerdo del Consejo de mercantil celebrado el pasado 6 de julio de 2022. En adelante, **“La PRESTAMISTA” o “PROMOSA”**.

Y Don Francisco Javier Zaballa Larrañaga, en nombre y representación de la mercantil **LECIAGA 1995 CONSTRUCCIONES SL.**, constituida por tiempo indefinido ante el notario de Ermua Don Jose Mª Rueda Armengot, con fecha de 9 de noviembre de 2009 y número de protocolo 3076, con domicilio social en c/ Marqués de Valdespina nº 1 de Ermua y número de Identificación Fiscal B01463686. Las facultades de Don Francisco Javier Zaballa Larrañaga, para el otorgamiento del presente contrato se desprenden del de su condición de Administrador único según consta en escritura pública otorgada ante el Notario de Bilbao, José Mª Rueda Armengot. En adelante **“La PRESTATARIA” o “LECIAGA”**.

Reconociéndose ambas partes, capacidad y representación suficiente para el otorgamiento del presente contrato de **PROMESA DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, actuando en la representación que ostentan:

EXPONEN

I.- Que en el ámbito de Suelo de Urbano correspondiente a la **Actuación Integrada A09- ZERUKOA** del Plan General de Ordenación Urbana de Ermua, se venían ejecutando por la empresa “Zerukoa Ermua SL”, unas obras de edificación de aparcamiento de vehículos bajo rasante sobre la cual se prevé además la ejecución y urbanización de una dotación de espacios libres de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Ermua.

II.- Que debido a la incapacidad profesional y económica de la empresa “Zerukoa Ermua SL”, de llevar a cabo la promoción de aparcamiento de vehículos, las referidas obras de edificación de se paralizaron definitivamente en el mes de julio de 2021.

III.- Que la paralización de las obras de edificación produjo un importante problema de naturaleza urbanística en pleno centro de la villa, dejando a la vista el hueco del vaso ejecutado, con el impacto estético y riesgo que ello comporta, imposibilitando al mismo tiempo la obtención por parte del municipio de la dotación de espacios libres prevista en el planeamiento.

IV.- Que tras el análisis y valoración de las distintas soluciones posibles para resolver la situación (entre las que se encuentra la emisión de ordenes de ejecución, la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento a cuenta del obligado, la expropiación etc.) la mercantil LECIAGA, en su condición de miembro integrante de la Junta de Concertación de la Actuación Integrada, propuso al Ayuntamiento la posibilidad de adquirir el suelo en cuestión y hacerse cargo de la promoción fallida.

V.- Que la propuesta de LECIAGA quedaba condicionada a que la mercantil pudiese contar con cierto apoyo por parte de la Administración Local para la obtención de una cobertura de riesgo y financiación para el caso de que no se consiguiese vender un número mínimo de garajes que permitiese el retorno de la inversión. Con todo ello y a la vista del problema municipal subyacente en la promoción fallida, donde el interés general del municipio de Ermua se encontraba comprometido, los representantes municipales consideraron el acierto y oportunidad de conceder tal apoyo, siempre y cuando que el mecanismo escogido para dar cobertura fuese autorizado e instrumentado por la empresa municipal Promoción Económica de Ermua. (PROMOSA).

VI.- La mercantil LECIAGA, a la vista de las reuniones mantenidas con los representantes técnicos y políticos del Ayuntamiento, decidió finalmente adquirir el solar y reiniciar las obras de edificación para todo lo cual y a los efectos de financiación suscribió con fecha de 14 de junio de 2022 un **PRÉSTAMO con GARANTÍA HIPOTECARIA** con la entidad **BANKINTER SA.**, que fue objeto

CONTRATO DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA
Promoción Económica de Ermua SA – Leciaga 1995 Construcciones SL

de NOVACIÓN con fecha de 12 de diciembre de 2023. Los términos fundamentales del referido contrato de préstamo con garantía hipotecaria son los siguientes:

Importe Inicial: 1.000.000 €

Plazo máximo de amortización: 14 de junio de 2024.

Carencia de Principal: 24 meses. (durante toda la duración del contrato)

Tipo de Interés durante el primer año (2022): **2.50%**

Revisiones anuales: **Euribor** (o equivalente) + **2,50%**

Devengo de intereses: Diario.

Garantía: Hipotecaria.

- Se adjunta como **Anexo I** copia simple de la Escritura de Préstamo Hipotecario y su Novación, otorgadas el 14 de junio de 2022, y 12 de diciembre de 2023, por LECIAGA y la entidad BANKINTER SA

VII.- La mercantil LECIAGA ha concluido hace meses las obras de edificación de los garajes, habiendo obtenido las correspondientes licencias y autorizaciones municipales para su ocupación y uso. El sistema local de espacios libres sobre la parcela que alberga los garajes ha sido urbanizado y cedido en cumplimiento de la normativa y planeamiento vigentes. Por tanto, se puede considerar que el problema urbanístico que provocó en su día la paralización de las obras por la mercantil “Zerukoia Ermua SL”, ha quedado completamente solventado.

VIII.- Considerando lo expuesto en los apartados anteriores y toda vez que a fecha de la presente la mayor parte de las parcelas de garaje de la promoción siguen aun sin haberse vendido (aun cuando la obra y urbanización han concluido hace meses), la mercantil PROMOSA se ha comprometido a conceder a la mercantil LECIAGA, un **PRÉSTAMO con GARANTÍA HIPOTECARIA** en los términos y condiciones que se dirán a continuación (que en todo caso serán “de mercado”), todo lo cual se viene a regir por las siguientes,

CLÁUSULAS

Primera- Compromiso de PRÉSTAMO con GARANTÍA HIPOTECARIA

La mercantil PROMOSA se compromete a formalizar un **PRÉSTAMO** con **GARANTÍA HIPOTECARIA** en el importe y con las condiciones que se dirán, a favor de la mercantil LECIAGA, que será

CONTRATO DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA
Promoción Económica de Ermua SA – Leciaga 1995 Construcciones SL

constituido en escritura pública con antelación al 30 de junio de 2024, en la notaría que designe la prestataria.

Segunda.- CAPITAL (Importe del Principal del Préstamo).

El importe principal del préstamo se establecerá a razón de **9.430 € por cada parcela de garaje que NO se encuentre vendida a fecha de constitución del préstamo**, lo que actualmente, considerando las 84 parcelas vacantes, equivale a un **importe máximo del capital comprometido de SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL EUROS (792.120 €).**

Tercera.- Forma de Disposición.

La totalidad del capital del préstamo, calculado según lo dispuesto en la cláusula “segunda”, se entregará por PROMOSA a la prestataria LECIAGA en el momento de constitución del préstamo con garantía hipotecaria y será aplicado a la cancelación total de préstamo concedido en su día por BANKINTER, de tal forma que la nueva garantía hipotecaria constituida a favor de PROMOSA tenga “Primer Rango”.

Será condición para la constitución del préstamo y entrega del capital que la/s finca/s que se hipotequen en garantía se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad libre de cargas y limitaciones de dominio. (A excepción de las servidumbres prediales existentes y las afecciones fiscales).

Cuarta.- Amortización y Carencia de Principal.

El importe del préstamo deberá quedar **totalmente reembolsado en el plazo máximo de 60 meses desde su constitución en escritura pública.**

Queda fijado un periodo de **carencia de capital** por los 60 meses de duración del préstamo, durante el cual únicamente se pagarán intereses.

No obstante, cada vez que se efectúe la venta en escritura pública de una parcela de garaje hipotecada se procederá obligatoriamente a amortizar el capital por el importe del principal del que responda el elemento transmitido según la distribución hipotecaria que se fije.

Transcurridos 60 meses desde la constitución del préstamo se abonará en único pago, la última cuota de intereses y la totalidad del capital que quede pendiente de amortizar en ese momento.

Quinta.- Intereses Ordinarios.

El préstamo devengará a favor de PROMOSA un interés anual equivalente a tipo resultante de **sumar al tipo de Referencia Interbancaria a un año, Euribor (o equivalente) un tipo diferencial personalizado del 2,50%.**

La liquidación y abono de intereses ordinarios será de carácter **trimestral**.

El tipo de referencia se revisará cada doce (12) meses, sin perjuicio de ello, la cuota considerará las actualizaciones que procedan por amortizaciones anticipadas que se hayan efectuado durante el periodo de carencia en los términos establecidos en la cláusula “cuarta”.

Sexta.- Intereses de Demora.

En el supuesto de que el prestatario se demorase en el abono de cualquiera de los plazos pactados se devengará un interés de demora a favor de PROMOSA equivalente al **tipo de aplicación en ese momento incrementado en diez (10) puntos**, aplicable al periodo de tiempo entre el momento del impago y el reembolso efectivo del capital adeudado. El incumplimiento se refiere tanto al abono de intereses como al de las amortizaciones parciales o total del principal préstamo en los términos convenidos.

Séptima.- Comisiones y Gastos.

La constitución del préstamo devengará una comisión de apertura del 0,40% del capital concedido.

No se aplicarán otras comisiones por amortización anticipada o cancelación total.

Todos los **gastos e impuestos** que se devenguen con motivo de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria así como los de su levantamiento y cancelación serán de cuenta y cargo de la prestataria LECIAGA, quien asume expresamente esta obligación, **entendiendo que se trata de una cláusula libremente pactada y negociada por las partes y no una condición general de contratación**, no siendo de aplicación al presente contrato de préstamo la Ley General de Consumidores y Usuarios.

Octava.- Garantía Hipotecaria

El préstamo se garantizará con una **Hipoteca por el principal, intereses y costas, que se constituirá sobre los inmuebles (garajes) según la distribución hipotecaria que se establezca en el momento de constitución de préstamo.** Dicha distribución hipotecaria podrá realizarse en documento privado a los efectos de su presentación en el Registro de la Propiedad.

La hipoteca que se constituya deberá tener “Primer Rango” para lo cual deberá estar previamente cancelada en su totalidad la actual hipoteca constituida actualmente a favor del Bankinter SA así como cualquier otra hipoteca, afección o embargo que grave la finca (garajes) y pueda afectar al rango de la hipoteca que se constituya a favor de PROMOSA.

La escritura que articule el préstamo con garantía hipotecaria se completará con las cláusulas habituales referidas a las garantías reales y su posibilidad de ejecución judicial y extrajudicial, en los términos contenidos en escritura de préstamo hipotecario suscrito entre LECIAGA y BANKINTER. En todo caso los gastos e impuestos derivados de la constitución, inscripción, cancelación y levantamiento de la hipoteca serán de cuenta y cargo de LECIAGA.

Novena.- Causas de Resolución.

Además de por motivos legales, se considerará vencido préstamo que se conceda, sin necesidad de previo requerimiento y pudiendo PROMOSA exigir la inmediata devolución total del capital o de la parte no amortizada con sus correspondientes intereses, demoras y gastos en los siguientes:

1. El incumplimiento, por parte del prestatario, de las obligaciones principales asumidas mediante la firma del presente Contrato y en particular, la falta de amortización parcial en los términos convenidos en la cláusula “cuarta” o la falta de pago de los intereses ordinarios por un plazo, al menos, equivalente a tres meses de conformidad con lo establecido en el artículo 693 1 y 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
2. La existencia de un grave riesgo de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el prestatario en el presente Contrato, como consecuencia de la variación sustancial de las circunstancias que sirvieron de base para la concesión de la operación o al mantenimiento de su vigencia.

3. La comprobación de falsedad, ocultación o inexactitud en los datos o documentos facilitados a PROMOSA por el prestatario, para la formalización de esta operación o para el mantenimiento de su vigencia.
4. La enajenación y/o gravamen, por cualquier título, de activos, distintos de la/s finca/s hipotecada/s, y/o derechos del Prestatario en un porcentaje sustancial cuando han sido tenidos en cuenta por la entidad para evaluar la solvencia del prestatario al momento de la concesión del presente préstamo.
5. La falta de inscripción en el Registro de la Propiedad de la Escritura de Préstamo Hipotecario por deficiencias insubsanables y, en todo caso, en el plazo de seis meses, siempre que la causa de la falta de inscripción sea imputable al prestatario.
6. El incumplimiento por el prestatario de las obligaciones que le competen en relación con el/los inmueble/s hipotecado/s y/o el/los bien/es pignorado/s, tanto en su condición de deudor hipotecario/pignoraticio como en su condición de propietario y, en particular, el incumplimiento puntual de las obligaciones tributarias con respecto de los mismos , excepto cuando se trate de obligaciones accesorias

Décima.- Fuero

Con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderles, las partes contratantes se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la Villa de Bilbao.

Undécima.- Domicilio a los efectos de notificaciones.

Las partes designan como domicilio a los efectos de notificaciones y comunicaciones, los siguientes:

PROMOSA: c/ Marqués de Valdespina 1, Ermua (Bizkaia)

LECIAGA: c/ Polígono Arza, Pabellón 2; Llodio (Araba)

Y en prueba de conformidad se firma la presente por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento,

CONTRATO DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA
Promoción Económica de Ermua SA – Leciaga 1995 Construcciones SL

PROMOCIÓN ECONÓMICA DE ERMUA
Juan Carlos Abascal Candas

LECIAGA 2015 CONSTRUCCIONES SL
Fco. Javier Zaballa Larrañaga