

CONTRATO DE PROMESA DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA

En Ermua a 31 de julio de 2022

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 00.000.000 X

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 XXXXX, con fecha de XXXX y número de protocolo....., con domicilio social en c/ Marqués de Valdespina nº 1 de Ermua y número de Identificación Fiscal B. 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 ha producido 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 el mismo comporta, e 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 una 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.) se ha propuesto al Ayuntamiento por la mercantil LECIAGA, en su condición de miembro integrante de la Junta de Concertación de la Actuación Integrada, 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 pudiese contar con cierto apoyo por parte de la Administración Local para la obtención de un cobertura de riesgo para el caso de que no se consiguiese vender un número mínimo de garajes que permita el retorno de la inversión. A la vista del problema municipal subyacente en la promoción fallida, donde el interés general del municipio de Ermua se encuentra comprometido, los representantes municipales consideraron el acierto y oportunidad de tal apoyo, siempre el mecanismo escogido para dar cobertura fuese autorizado e instrumento por la empresa municipal Promoción Económica. (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 ha suscrito con fecha de 14 de junio de 2022 un PRÉSTAMO con GARANTÍA HIPOTECARIA con la entidad BANKINTER SA., cuyos términos fundamentales son los siguientes:

Importe: 1.000.000 €

Plazo máximo de amortización: 14 de diciembre de 2023

Carencia de Principal: 18 meses. (durante toda la duración del contrato)

Tipo de Interés durante el primer año: 2.50%

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

Devengo de intereses: Diario.

Garantía: Hipotecaria.

- Se adjunta como **Anexo I** copia simple del Préstamo Concedido por BANKINTER.

VII.- Considerando todo lo expuesto en los apartados anteriores, y para el supuesto de las ventas y transmisiones de parcelas de garajes no alcancen 76 unidades llegado el 14 de diciembre de 2023, 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 y 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 en el importe y con las condiciones que se dirán a favor de la mercantil LECIAGA, para el supuesto de que llegado el 14 de diciembre de 2023, momento de amortización del préstamo actual concedido por BANKINTER, no se hayan vendido-transmitido-enajenado, al menos 76 unidades de parcelas de garaje.

La venta-transmisión-enajenación a la que se refiere el párrafo anterior se entenderá plenamente efectuada siempre que se haya otorgado la correspondiente escritura traslativa del dominio las parcelas de garaje.

El capital que de este préstamo será aplicado a la cancelación total del actual préstamo suscrito con por la prestataria LECIAGA, con la entidad bancaria BANKINTER.

En todo caso, será condición “*sine qua non*” para la concesión del préstamo que la obra de edificación de la promoción de la garajes se encuentre completamente terminada y la urbanización pública que se ha de ejecutar sobre el edificio de garajes, terminada y recepcionada por el Ayuntamiento de Ermua.

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

El importe principal del préstamo (capital) se establecerá a razón de 24.000 € por cada parcela de garaje de la promoción que reste por venderse el 14 de diciembre de 2023, hasta completar las 76 primeras parcelas de garaje, con un límite máximo de 33 parcelas, lo que equivale a un **importe máximo del capital comprometido de SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL EUROS (792.000 €).**

Por tanto, en el supuesto de que llegado el 14 de diciembre de 2023 se hubiesen vendido-transmitido-enajenado, 76 o más plazas de garaje, no procederá la constitución de préstamo alguno por parte de PROMOSA y el presente contrato, y las obligaciones en él contenidas, se tendrán por extinguidas a todos los efectos.

Tercera.- Forma de Disposición.

La totalidad del capital del préstamo, en el importe que definitivamente resulte, calculado según lo dispuesto en la cláusula “segunda”, se entregará al a la prestataria LECIAGA en el momento de constitución del préstamo con garantía hipotecaria en escritura pública y será aplicado a la cancelación de préstamo concedido por BANKINTER.

Será condición para la entrega del capital que la/s finca/s que se hipotecarán en garantía de este préstamo se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad libre de cargas y limitaciones de dominio.

Cuarta.- Amortización.

El importe del préstamo deberá quedar **totalmente reembolsado en el plazo de 60 meses desde su constitución en escritura pública.** Los pagos de los plazos de amortización serán mensuales, siendo el primer pago el del mes siguiente en que se constituya el préstamo.

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, se procederá obligatoriamente a amortizar el capital cada vez que se efectúe la venta en escritura pública de una parcela de garaje gravada con hipoteca en garantía de este préstamo y por el importe principal por el que responda el elemento transmitido.

Llegada la fecha final pactada para el reembolso total se abonará la última cuota de intereses y el capital pendiente tras las amortizaciones parciales que en su caso se hayan efectuado.

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%.**

El tipo de referencia se revisará cada doce (12) meses, sin perjuicio de las actualizaciones que procedan por Amortizaciones anticipadas que se hayan efectuado durante el periodo de carencia en lo 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.

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 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.** Para que se pueda llevar a cabo tal distribución será necesaria la previa declaración en propiedad horizontal de edificio de garajes.

A los efectos de la distribución hipotecaria, será facultad de PROMOSA distribuir la responsabilidad entre la totalidad de los garajes de la promoción que se encuentren en propiedad de LECIAGA o bien sobre un número inferior de los mismos, con el límite máximo de la responsabilidad que en función de su valor de tasación se les hay podido atribuir.

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 completara 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.

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 pago de, al menos, tres plazos mensuales o el incumplimiento de la obligación de pago del deudor 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 al 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