

CAJASUR 107 PRENDAS ARTÍCULO 28 LEY HIPOTECARIA

Modelo revisado 10-02-2020

Registro Bienes Muebles de Córdoba:
IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 14022-20190002658-32

Sustituye al Numero anterior 14022-20190002658-24

En cláusula adicional de FEIN se incluirá además este texto:

Mientras la Finca hipotecada se encuentre afecta por la limitación del artículo 28 de la Ley Hipotecaria. se pignora, por importe o valor al menos igual al del principal del préstamo :

- **DERECHOS DE CREDITO DERIVADOS DE SALDO EN CUENTA CORRIENTE O LIBRETA DE AHORRO**
- **IMPOSICION A PLAZO FIJO**
- **PARTICIPACIONES DE FONDO DE INVERSION**

Referencia:

Número de préstamo hipotecario:

Nombre del obligado u obligados principales :

Por importe de : EUROS (..... €)

Incluir a la parte pignorante en comparecencia de la escritura.

CLÁUSULA ADICIONAL A INCLUIR EN ESCRITURA HIPOTECARIA: **DERECHO REAL DE PRENDA POR FINCA HIPOTECADA AFECTA POR EL** **ARTÍCULO 28 DE LA LEY HIPOTECARIA**

Afección artículo 28 Ley hipotecaria: Que la Finca nº..... del Registro de la Propiedad nº... de, hipotecada en esta escritura se encuentra gravada/afectada con la limitación o afección derivada del artículo 28 de la Ley Hipotecaria por el cual se prevé que "*las inscripciones de fincas o derechos reales adquiridos por herencia o legado, no surtirán efecto en cuanto a tercero hasta transcurridos DOS AÑOS desde la fecha de la muerte del causante*", esto es hasta el día/...../..... .

Que como consecuencia de dicha afección y hasta tanto no adquieran firmeza las inscripciones de herencia, compraventa e hipoteca y para el caso de que puedan existir o iniciarse reclamaciones o procedimientos judiciales o extrajudiciales que puedan afectar a la titularidad de la finca, y por ende a la hipoteca constituida en garantía del préstamo, LA PARTE PIGNORANTE constituye el DERECHO REAL DE PRENDA que seguidamente se describe.

Una vez transcurrido el indicado plazo de 2 años a contar desde el fallecimiento del causante previsto en el citado artículo 28 de la Ley Hipotecaria y previa aportación por la parte pignorante o hipotecante a LA ENTIDAD ACREEDORA de CERTIFICACIÓN REGISTRAL de titularidad y cargas, que acredite que dicha finca pertenece sin limitación o afección alguna a la parte hipotecante y siempre y cuando no se hubiera realizado reclamación judicial o extrajudicial alguna en relación a la propiedad o herencia de la referida finca hipotecada, la prenda constituida quedará liberada sin necesidad de manifestaciones posteriores.

En cualquiera de los casos, la prenda se considerará vigente hasta que se acredite la cancelación de la afección del art. 28 de la Ley Hipotecaria y por ende la firmeza de dichas inscripciones, mediante la presentación de certificación expedida en el Registro de la Propiedad y siempre y cuando no se hubiera realizado reclamación judicial o extrajudicial alguna en relación a la propiedad o herencia de la referida

Los pignorantes, como titulares del/ los depósito/s que se detalla/n **constituye/n DERECHO REAL DE PRENDA sobre los mismos, en garantía del contrato de préstamo referenciado, simultáneamente con éste** y a favor de CAJASUR, que la acepta, en las condiciones siguientes.

A todos los efectos legales pertinentes el derecho real de prenda que se constituye, se extiende y afecta igualmente **al crédito que, quienes ostentan la titularidad de los depósitos a plazo, poseen frente a la entidad depositaria.**

Si llegado el vencimiento del plazo del depósito pignorado estuviese aún vigente la citada afección el depósito pignorado se prorrogará automáticamente a sus vencimientos, sucesivamente y por períodos iguales al vigente en el momento de la constitución de la prenda, quedando los depósitos resultantes de la renovación o prórroga igualmente pignoradas por subrogación real, sin que sea precisa nueva intervención.

Continúan Cláusulas comunes a CUENTA o DEPOSITO A PLAZO FIJO:

La parte pignorante declara que sobre el objeto pignorado no existe ni existirá gravamen alguno, que no han sido ni serán cedidos, ni transmitidos, ni pignorados a favor de terceros, y que no existe ni existirá pacto de no cesión, ni prohibición de disponer alguna.

La parte pignorante reconoce, a favor de la entidad acreedora, el carácter preferente de la pignoración aquí realizada, sobre cualquier otro derecho real que pueda constituir sobre el mismo objeto de prenda, aun cuando fuera de fecha anterior a la de hoy.

Las partes dejan expresa constancia, a todos los efectos oportunos, de que el objeto pignorado no podrá ser libremente dispuesto por la parte pignorante en ningún caso.

La prenda queda especialmente afecta al aseguramiento de la deuda que se derive del préstamo garantizado, en los más amplios términos, y como máximo hasta un importe del 156% del principal, amparando este porcentaje, el principal garantizado, más un 10% del principal para intereses ordinarios, más un 40 % del principal para intereses de demora y más un 6 % del mismo para costas y gastos, siempre con el límite del importe del indicado SALDO DE LA CUENTA O DEPOSITO PIGNORADO.

Los derechos y acciones que competen a LA ENTIDAD ACREEDORA en virtud de la presente cláusula, son independientes de los que a ésta le correspondan por razón de las obligaciones garantizadas, que podrán ser ejercitados con plena independencia y sin perjuicio de aquellos.

Señalan expresamente las partes, que lo pactado en la presente cláusula o documento no supone, en modo alguno, novación extintiva de las obligaciones derivadas del préstamo garantizado o, continuado en vigor todos los pactos, cláusulas, condiciones y garantías estipuladas en la escritura del préstamo referenciada, en lo que no se contradigan con lo pactado en el presente anexo o póliza.

(El siguiente párrafo sólo se incluirá si el PIGNORANTE es persona jurídica) Las partes acuerdan someter la prenda al régimen jurídico previsto en el Real Decreto-Ley 5/2005 de 11 de Marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública (RD 5/2005), en la medida en que sea de aplicación a los saldos pignorados.

(Supuesto excepcional a autorizar expresamente, que se incluirá sólo a petición del prestatario, cuando quiera además extender la prenda a garantizar el resto de importe de la compraventa pagado con fondos propios. A insertar al final de la cláusula de la prenda)

Cláusula adicional: Extensión de la prenda ART. 28 LH a garantizar subsidiariamente el contrato de compraventa.

Que como consecuencia de dicha afección derivada del **artículo 28 de la Ley Hipotecaria** y hasta tanto no adquieran firmeza las inscripciones de herencia, compraventa e hipoteca y para el caso de que puedan

existir o iniciarse reclamaciones o procedimientos judiciales o extrajudiciales que puedan afectar a la titularidad de la finca, la prenda aquí constituida se extiende **en cuanto al importe restante una vez saldada la totalidad de deuda derivada del préstamo , subsidiariamente, a garantizar las obligaciones derivadas del contrato de compraventa de la finca afecta por dicho artículo 28 de la Ley Hipotecaria**, así como la restitución de las cantidades entregadas, a favor de la parte compradora hipotecante, que la acepta, en las mismas condiciones anteriormente expuestas.

OPCION DE PRENDA SOBRE EL DISPONIBLE DE LA CUENTA ESPECIAL DEL PRESTAMO:

Clausula a incluir en PH por estar la finca a hipotecar afectada por limitación del art. 28 LH.

Primera.- CAPITAL DEL PRESTAMO Y RECONOCIMIENTO DE DEUDA.

LA ENTIDAD ACREEDORA ha entregado a la parte prestataria en concepto de préstamo la suma de (**..... Euros**), reconociendo la parte prestataria haber recibido dicha cantidad y dando carta de pago del mismo.

Los titulares del préstamo , si son varios, responden solidariamente de las obligaciones establecidas en la presente escritura.

Primera-bis.- El importe entregado en concepto de préstamo queda ingresado en una cuenta especial abierta en la entidad acreedora , a nombre de la parte prestataria con el mismo número del préstamo **nº 85.....** de la cual se dispondrá **mediante abono en cuenta abierta en la propia entidad prestamista con el número ES.....2095** una vez que se hubiera efectuado INSCRIPCIÓN de la presente escritura en el Registro de la Propiedad y se hubiera efectuado la presentación previa en la Entidad Acreedora de CERTIFICACIÓN REGISTRAL de fecha posterior a la inscripción, que acredite que la finca hipotecada en esta escritura , **actualmente afecta por la suspensión de la fe pública registral o limitación del artículo 28 de la ley hipotecaria durante un plazo de 2 años a contar desde el día/...../....., fecha del fallecimiento del causante D....., ha quedado libre de dicha afección o limitación y pertenece en su integridad a la parte hipotecante, sin más cargas , condiciones ni cualesquiera otros gravámenes preferentes a la hipoteca que se instrumentan en este documento.**

En caso de que no se hubiera cumplido lo señalado en el párrafo anterior, o si hubiera producido cualesquiera de los supuestos de vencimiento anticipado previstos en el presente contrato, LA ENTIDAD ACREEDORA queda facultada, expresa e irrevocablemente, a instar la resolución anticipada del préstamo o a suspender de forma temporal o definitiva la disposición de la cuenta especial, así como para aplicar el saldo de la misma a reducir el principal del préstamo.

Asimismo, para garantizar el buen fin de las obligaciones asumidas en la presente escritura de préstamo por los obligados principales, sin menoscabo de la responsabilidad personal e ilimitada del/los obligado/s principal/es y como garantía adicional, los titular/es de la citada **Cuenta especial nº 852.....** constituye/n **DERECHO REAL DE PRENDA a favor de LA ENTIDAD ACREEDORA, sobre el derecho saldo acreedor de hasta00 € de dicha cuenta** y entendiéndose a todos los efectos legales pertinentes, que el derecho real de prenda que se constituye se extiende y afecta igualmente al crédito que la/los titular/es del saldo presente y futuro ostenta/n frente a la entidad depositaria.

Las partes acuerdan someter la prenda al régimen jurídico previsto en el **Real Decreto-Ley 5/2005 de 11 de Marzo**, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública (RD 5/2005).

LA ENTIDAD ACREEDORA queda expresa e irrevocablemente autorizada a, en el supuesto de

producirse incumplimiento de las obligaciones garantizadas mediante el presente contrato y/o en el supuesto de que LA ENTIDAD ACREEDORA declarase vencida anticipadamente la operación garantizada en base a las estipulaciones previstas en la póliza referenciada, efectuar disposiciones de la cuenta pignorada en la cuantía necesaria, aplicando el importe dispuesto al pago de la deuda garantizada.

Los apoderamientos otorgados tienen carácter irrevocable habida cuenta de que tiene su base en un contrato sinalagmático y de que se consideran fundamentales para la formalización del contrato garantizado y para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el mismo y se mantendrán vigentes, y con dicho carácter, en tanto no sean cumplidas totalmente las obligaciones asumidas en dicho contrato.

Reintegrada LA ENTIDAD ACREEDORA de la deuda que con arreglo al contrato garantizado resulte a su favor, el sobrante en metálico, se aplicará al reembolso de las cantidades que, por cualquier concepto, deba la parte obligada a LA ENTIDAD ACREEDORA por ser pacto expreso que estos sobranes garanticen y queden expresamente afectos al pago de todo lo que la parte obligada adeude a LA ENTIDAD ACREEDORA.

La prenda queda especialmente afecta al aseguramiento de las obligaciones garantizadas, en los más amplios términos, y como máximo: hasta un importe del 156% del principal, amparando este porcentaje, el principal garantizado, más un 10% del principal para intereses ordinarios, más un 40% del principal para intereses de demora y más un 6% del mismo para costas y gastos.

En cualquiera de los casos, la prenda se considerará vigente mientras subsistan las responsabilidades derivadas de la obligación principal garantizada, tanto por principal, intereses, comisiones o gastos a cargo del obligado. **No obstante lo anterior transcurrido el señalado plazo de dos años a contar desde el del fallecimiento del causante por el cual la finca se encuentra actualmente afecta por la suspensión de la fe pública registral o limitación del indicado art. 28 LH, y previa aportación por la parte pignorante o hipotecante a LA ENTIDAD ACREEDORA de CERTIFICACIÓN REGISTRAL de titularidad y cargas, que acredite que dicha finca pertenece ya sin limitación o afección alguna en su integridad a la parte hipotecante, la prenda constituida quedará liberada sin necesidad de manifestaciones posteriores.**

Los derechos y acciones que competen a LA ENTIDAD ACREEDORA en virtud de la presente pignoración son independientes de los que a ésta le correspondan por razón de las obligaciones garantizadas, que podrán ser ejercitados con plena independencia y sin perjuicio de aquellos.

Los impuestos de cualquier clase establecidos o que se establezcan sobre lo pignorado correrán de cuenta y cargo del pignorante.