

**POLIZA DE CONTRAGARANTIA PARA LINEA DE AVALES PROMOTORES DE VIVIENDAS.**

**NUMERO:**

En Madrid, a 27 de Julio de 2.006.

**INTERVIENEN**

**DE UNA PARTE:**

El **BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.** (en adelante el Banco), Sucursal nº 1081, sita en c/ Real nº 65 de Parla, representado por **D. JOAQUÍN PÉREZ MUÑOZ D.N.I. Nº 5.663.287-C** y **D. OSCAR FERNÁNDEZ LÓPEZ D.N.I. Nº 13163586-L** con facultades suficientes al efecto como apoderados del mismo.

**DE OTRA:**

**GRUPO 2000 S.A.** (en adelante, el promotor afianzado) con C.I.F. A-28973931 con domicilio en Madrid, c/ Arturo Soria 97 representado por **D. JUAN CALVERA IRANZO, DNI 25145740-R.**

Con la intervención del **Notario D. LUIS SANZ RODERO** expresamente requerido al efecto por las partes, acuerdan la instrumentación del presente contrato, a cuyo efecto,

**EXPONEN**

**I.-** Que el Banco, ha convenido con el promotor afianzado la concesión a éste de una clasificación hasta el límite global máximo de euros que más adelante se dirá, para prestar, a efectos de lo dispuesto en la Ley 57/68 de 27 de Julio, por orden y cuenta del mismo avales ante terceros adquirentes de las viviendas que no sean de protección oficial, destinadas a domicilio o residencia familiar, de la **PROMOCIÓN** que se desarrollará en la **PARCELA I-5-B , SECTOR 4-BIS** de "PARLA ESTE".

Los avales que se presten deberán ser redactados en la forma establecida en el modelo que se adjunta a la presente póliza como ANEXO nº 1, con las comisiones y gastos repercutibles que se indican con carácter general en la presente póliza.

**II.-** Que al objeto de regular las relaciones que surjan entre las partes con motivo de los afianzamientos que en lo sucesivo puedan prestarse al amparo de este contrato, los intervinientes formalizan el mismo, con arreglo a lo que se conviene en los siguientes Apartados:



**A.-Importe Límite.**

**7.000.000 EUROS.- ( SIETE MILLONES DE EUROS) .**

**B.- Cuenta Especial de Avales** en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 1.2 de la Ley 57/68. Abierta, de conformidad con la documentación contractual que el Banco tenga establecida al efecto, y en las condiciones económicas que en la misma se pacten, en la Oficina Principal de Parla, con la numeracion: **0030 1081 11 0000409271.**

**C.- Comisiones y gastos repercutibles derivados del aval y su formalización.**

1.- Comisiones por formalización: **0,10%** sobre el importe de cada uno de los avales que se preste .

Fecha de devengo, liquidación y pago: la de formalización de de cada uno de los avales que se presten.

2.- Comisión por riesgo: **0,10% trimestral** sobre el total importe de cada uno de los avales que se preste.

Fecha de devengo, liquidación y pago: por trimestres o fracción, anticipados, a partir de la formalización del primero de los avales realizado al amparo de este documento. Posteriormente esta comisión, conforme se vayan prestando los sucesivos avales, se ira actualizando.

**D.-Cuenta especial para caso de incumplimiento por el promotor afianzado.**

Tipo de interés a favor del Banco: 29,00 % nominal anual.

**F.-Intervención y lugar de cumplimiento de las obligaciones.**

El Notario que interviene el presente contrato es **D. LUIS SANZ RODERO.**

Se pacta como lugar de cumplimiento de las obligaciones dimanantes de este contrato el de Parla, Sucursal 1081 de Banco Español de Credito S.A., Real nº 65.

Todos Apartados son desarrollados en lo necesario, en las Estipulaciones posteriores.

Lo convenido en los Expositivos que preceden se aplicará con arreglo a las siguientes:

**ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.- Importe límite. Solidaridad del Promotor afianzado.**



El Banco otorga al promotor afianzado una clasificación hasta el límite global máximo de euros indicado en el Apartado Letra A del Expositivo II, para prestar, por orden y cuenta del mismo, avales a terceros adquirentes de las viviendas correspondientes a la **PROMOCIÓN** que se desarrollará en la **PARCELA I-5-B , SECTOR 4-BIS de "PARLA ESTE"**, sin que la cuantía total de los afianzamientos vigentes en cada momento pueda exceder el límite cuantitativo máximo antes expresado.

El promotor afianzado, caso de ser más de una persona, responde solidariamente frente al Banco del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la presente póliza.

El Banco no se encuentra obligado a conceder todos los afianzamientos que le proponga el promotor afianzado, reservándose la facultad de estudiar separadamente cada operación y, una vez calificada, admitirla o rechazarla.

**SEGUNDA.- Cuenta Especial de Avales en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 1.2 de la Ley 57/68.**

Las cantidades que entreguen al Banco los beneficiarios de las garantías como anticipo del precio fijado para la compra de la/s vivienda/s, habrán de ser abonadas en la cuenta especial de avales a que se refiere el Apartado letra B.

Del saldo de dicha cuenta podrá disponer el promotor afianzado únicamente para las atenciones derivadas de la construcción de la/s vivienda/s de que se trata, previa solicitud al Banco por escrito en que así se haga constar, a la que deberá acompañar los documentos que acrediten el correcto destino de los fondos a la aplicación prevista en la Ley 57/68.

Se considerará, en todo caso, que acreditan este extremo el correspondiente certificado expedido por el Arquitecto Director en el que se indique el grado de construcción, o los documentos justificativos de que las disposiciones se han destinado a tal finalidad.

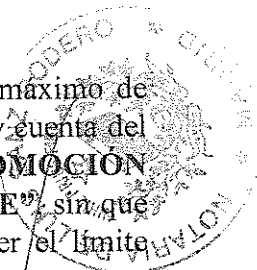
**TERCERA.- Duración del contrato.**

Este contrato permanecerá en vigor sin limitación de tiempo, mientras el promotor afianzado no haya cancelado totalmente sus obligaciones con el Banco como consecuencia de todas y cada una de las garantías que se presten, para lo cual, deberán devolverse al Banco los originales en los que prestaron los avales, o, en su defecto, otros que los anulen en forma fehaciente y a entera satisfacción del Banco.

**CUARTA.- Comisiones y gastos repercutibles: devengo, liquidación y pago.**

La operación de garantía que se expresa en la parte expositiva de éste documento, devengará en favor del Banco y a cargo del promotor afianzado, las comisiones y gastos repercutibles indicados en el Apartado letra C.

4.1.- La comisión por formalización del aval se cobrará en el momento en que se otorgue cada aval, y su fecha de devengo, liquidación y pago coincidirá con tal fecha.



Esta comisión corresponde al tipo indicado sobre el total importe de cada uno de los avales que se presten, o en su caso a la cuantía mínima establecida en la Tarifa de Comisiones vigente en cada momento, según se expresa en el número 1 del Apartado letra C.

4.2.- La comisión por riesgo del aval corresponde al tipo indicado sobre el total importe de cada uno de los avales que se presten, o en su caso a la cuantía mínima establecida en la Tarifa de Comisiones vigente en cada momento, según se expresa en el número 2 del Apartado letra C.

Esta comisión se devengará, liquidará y pagará por trimestres, o fracción, anticipados, a partir de la fecha en que se presten tales avales.

El devengo de la comisión por riesgo sólo terminará, en los avales y garantías sin vencimiento determinado, con la devolución de los documentos originales en los que esté formalizado el aval o garantía y, en su defecto, con la anulación de los mismos en forma fehaciente y a entera satisfacción del Banco.

#### **QUINTA.- Formalización de operaciones.**

El promotor afianzado concretará con el Banco cada garantía a formalizar, en su caso, previa solicitud por escrito al Banco mediante carta, fax, telefax, bureau-fax o cualquier medio admitido en derecho y del que quede constancia escrita, por persona con poderes suficientes al efecto, indicando los avales que pretende que se presten relativos a las cantidades entregadas por los futuros adquirentes de las viviendas de la **PROMOCIÓN** que se desarrollará en la **PARCELA I-5-B , SECTOR 4-BIS de "PARLA ESTE"**, además de los importes, comisiones y gastos que acepta según la Tarifa vigente en ese momento y demás conceptos (nombre y apellido del futuro adquirente, descripción de la vivienda..), anexionándose a esta póliza cada uno de los documentos de solicitud, y fotocopia de cada uno de los avales emitidos.

En todo caso, el modelo de aval que se preste será el que aparece como anexo número 1 a esta póliza siendo las comisiones y demás conceptos aplicables, los indicados en la presente póliza y vigentes en cada momento.

El Banco remitirá al promotor afianzado también por carta, fax, telefax o cualquier medio admitido en derecho y del que quede constancia escrita, contra la recepción de la solicitud de la emisión de un nuevo aval su aceptación o negativa a la misma, firmada por persona con poder bastante. En el caso de que acceda a la solicitud del promotor afianzado habrá de remitir junto a la aceptación y por el mismo medio que curse ésta, un ejemplar de las normas sobre fechas de valoración y de las Tarifas de Comisiones, condiciones y gastos repercutibles a clientes hechas públicas por el Banco, aplicables a la operación que se concierte.

#### **SEXTA.- Relevación de la fianza. Promesa de prenda.**

6.1.- Sin perjuicio de ser aplicable a este contrato lo dispuesto con carácter general en el artículo 1.843 del Código Civil, el Banco podrá proceder contra el promotor afianzado, en particular en los siguientes casos.

a) Por instarse declaración de quita y espera, concurso de acreedores, o quiebra, contra o por el promotor afianzado, el garante solidario o cualquiera o todos los garantes solidarios, o si por uno u otro/s se solicitare expediente de suspensión de pagos, quedando obligados todos ellos a notificar al Banco cualesquiera de estos casos si llegaran a producirse.

b) Por la anotación preventiva de embargo sobre cualquiera de los bienes del promotor afianzado, del garante solidario o de cualquiera o de todos los garantes solidarios, o sensible disminución, de todos o parte de los respectivos bienes de dichos promotor afianzado o garante/s solidario/s.

c) Por el impago, a su vencimiento, de cualesquiera otras obligaciones contraídas por el promotor afianzado por el Banco, el protesto de cualquier efecto a su cargo o la decisión del afianzado de cesar en las actividades que constasen en la declaración de bienes que, en su caso, obre en poder del Banco, como antecedente de este contrato.

d) Si falleciera el promotor afianzado o el/los garante/s solidario/s, excepto si el afianzado ofreciese nuevo garante, también con el propio carácter de solidario y que a satisfacción del Banco garantizase las obligaciones contraídas por el afianzado en la presente póliza.

e) Si se produjese el falseamiento u ocultación de datos en la declaración de bienes presentada al Banco por el promotor afianzado o por cualquiera de sus garantes, tanto en lo referente al activo como al pasivo.

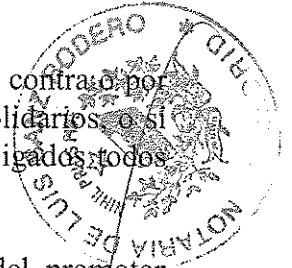
f) Por apreciar el Banco que no se han destinado las cantidades dispuestas por el promotor afianzado a la construcción de las viviendas de la promoción..., objeto de esta línea de avales.

g) Por incumplimiento por parte del promotor afianzado o del/de los garante/s en su caso, de cualquiera de las estipulaciones de este contrato.

6.2.- Para el caso de que se produjese cualquiera de los supuestos previstos en el apartado anterior, el promotor afianzado se obliga ante el Banco a relevarle de la fianza, o, en su defecto a constituir una prenda en efectivo o valores, a su elección, que a la satisfacción expresa el Banco, cubra totalmente el afianzamiento prestado y que el Banco conservará en su poder como garantía hasta la cancelación de los avales prestados, todo ello si así lo solicitase el Banco por carta certificada con acuse de recibo o por cualquier otro medio de notificación hábil en derecho y siempre dentro de un plazo de 8 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la notificación.

6.3.- Si el promotor afianzado no procediera a la relevación de la fianza o no constituyese la prenda, dentro del expresado plazo, quedarán expeditas para el Banco las acciones que legalmente le asistan para proceder contra el promotor afianzado.

**SEPTIMA.- Pago por el Banco de los importes afianzados.** Queda autorizado el Banco para entregar las cantidades que le sean requeridas hasta el importe de cada una de las garantías prestadas al primer requerimiento que reciba para ello, sin necesidad de la conformidad del promotor afianzado, y por tanto, sin que tenga el Banco que entrar a considerar respecto de la procedencia de la petición de reintegro, quedando asimismo exento de la obligación de tener que recurrir contra las resoluciones que se adopten como consecuencia de los asuntos a que se contraigan cada una de las garantías.



Por todo lo anterior, el afianzado y, en su caso, el/los garante/s renuncia/n expresamente a que se le/s realice la notificación a que se refiere el artículo 1.840 del Código Civil y como consecuencia de ello a oponer las excepciones derivadas de los artículos 1.840 y 1.842 del citado Código.



#### **OCTAVA.- Ejecución de la prenda.**

Si, como consecuencia de lo establecido en la Estipulación Sexta "Relevación de la fianza. Promesa de prenda" se constituyese la prenda de efectivo y el Banco hubiera de efectuar el pago de todo o parte de las cantidades afianzadas, queda expresamente facultado para reembolsarse de las sumas satisfechas con cargo a la referida prenda.

Si ésta se hubiese constituido mediante valores, queda expresamente facultado asimismo el Banco para vender aquéllos en la forma pactada en el correspondiente contrato de pignoración, en cualquier día posterior y a su elección a partir del momento en que se le exigiese el pago de todo o parte de las sumas objeto de los afianzamientos, aplicándose el producto para resarcirse de las cantidades que hubiere satisfecho.

#### **NOVENA.- Compensación.**

Si el Banco tuviera que hacer algún desembolso como consecuencia de las garantías prestadas al amparo de esta póliza, el promotor afianzado le autoriza irrevocablemente para cargar dichas cantidades tanto en las cuentas corrientes como de ahorro, o de cualquier otra naturaleza, que tenga o pueda tener abiertas en el Banco, a su solo nombre o indistintamente con otras personas, así como para compensar las deudas procedentes de esta póliza con cualquier depósito a la vista o a plazo de que aquél fuera titular frente al Banco, concediéndole a éste cuantas facultades sean precisas a los solos e indicados fines, entre ellas las de proceder al traspaso de fondos necesarios o vender los valores que tenga o en lo sucesivo tuviese depositados en el Banco dicho afianzado. En el supuesto de tratarse de imposiciones a plazo podrá el Banco cancelarlas anticipadamente con arreglo a las condiciones generales que regulan dichas imposiciones.

Iguales derechos reconocen, en su caso, y en lo menester confieren su autorización, el garante o garantes solidarios, respecto a las cuentas, depósitos, imposiciones a plazo y valores que tengan depositados en el Banco a su solo nombre o con terceras personas indistintamente.

#### **DÉCIMA.- Cuenta especial para el caso de incumplimiento por el promotor afianzado.**

Caso de no haberse constituido la prenda de efectivo o de valores a que se refieren las Estipulaciones anteriores, o si resultase la misma insuficiente, o no se hubiese podido efectuar la compensación conforme a lo pactado en la Estipulación Novena "Compensación", las cantidades que el Banco hubiese pagado por razón de cada garantía, que no pudiesen ser resarcidas totalmente con el producto de la prenda, o compensadas, se adeudarán en la cuenta especial que se abre en el momento de la firma de este documento, a nombre del promotor afianzado, a estos solos y únicos fines! Dicha cuenta interna se sujetará a las siguientes normas:

10.- En dicha cuenta serán objeto de adeudo, exclusivamente, las cantidades que el Banco hubiese pagado por razón de las garantías prestadas, así como comisiones y gastos devengados y no satisfechos por el promotor afianzado. Asimismo se cargarán los intereses que se devenguen en aplicación de lo previsto en la norma 30 de esta Estipulación.

20.- Serán partidas de abono las entregas en efectivo que lleve a cabo el promotor afianzado o terceros por cuenta de éste, así como los traspasos que el Banco pueda realizar, en su caso, en virtud de lo pactado en la Estipulación Novena "Compensación".

30.- La citada cuenta devengará el interés nominal anual cuyo tipo se indica en el Apartado letra D del Expositivo II, sin embargo, el devengo de este interés queda sujeto a la condición suspensiva de que se realice algún apunte de adeudo en la citada cuenta.

De tal manera que los saldos deudores de la cuenta devengarán diariamente a favor del Banco, el interés a que se refiere el párrafo anterior que se liquidará el día en que dicho promotor afianzado reembolse al Banco, judicial o extrajudicialmente, el total importe del expresado saldo deudor.

40.- En el momento en que exista saldo deudor en esta cuenta especial, el Banco requerirá de pago al promotor afianzado, por cualquier medio de notificación hábil en Derecho, para que, efectúe el abono de la totalidad del saldo deudor de la citada cuenta especial, más los intereses y gastos que procedan, y los que se puedan generar hasta su completo y definitivo pago.

50.- Si el promotor afianzado no hiciese el reembolso del importe adeudado íntegramente, el Banco podrá proceder a la liquidación de la cuenta, cuyo saldo será inmediatamente exigible. En este caso, seguirá no obstante, en vigor la cuenta para que el Banco pueda adeudar en ella operaciones en curso que den lugar a pagos por parte del Banco, en cuyo supuesto, el nuevo saldo deudor, que devengará el tipo de interés señalado en la norma 30 de esta Estipulación, se reputará como nuevo plazo de la obligación a efectos de lo establecido en el artículo 578 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

#### **UNDÉCIMA.- Impuestos y gastos suplidos.**

Son de cargo del promotor afianzado el corretaje del Notario, los impuestos de todas clases, presentes y futuros, y los gastos suplidos ocasionados con motivo de este contrato, cuyo concepto e importe figuran detallados en el Apartado letra C del Expositivo II, así como los gastos y costas, judiciales o no, que el Banco tuviera que satisfacer para obtener el cumplimiento del contrato, incluso los honorarios de Letrado y Procurador, aunque su intervención no sea preceptiva.

#### **DUODÉCIMA.- Garantía/s personal/es solidaria/s.**

El/los garante/s indicado/s en el encabezamiento de esta póliza, sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada del promotor afianzado y sin perjuicio de cualquier otra garantía propia o de terceros que aquél pudiera aportar en el futuro, garantiza/n todas las obligaciones y responsabilidades por cualquier concepto (principal, intereses, gastos, etc.) que puedan deducirse para el promotor afianzado como consecuencia de esta póliza, obligándose solidariamente también entre sí, con renuncia expresa a los beneficios de excusión, división y

términos que se expresan en la Estipulación Sexta "Relevación de la fianza. Promesa de prenda".



**DECIMOQUINTA.- Domicilios.**

Para todos los efectos de notificaciones, requerimientos y comunicaciones a que se diera lugar por virtud de la presente póliza, se fijan como domicilios del promotor afianzado, del Banco y del/los garante/s, en su caso los detallados en el encabezamiento de ésta póliza.

Cualquier cambio o modificación en los domicilios expresados, deberá ser comunicado fehacientemente a la otra parte. En todo caso, el nuevo domicilio deberá encontrarse en España y no se tendrá en consideración ningún cambio que pretenda trasladarlo a otro país.

**DECIMOSEXTA.- Lugar de cumplimiento de las obligaciones.**

Se establece como lugar de cumplimiento de las obligaciones dimanantes de este contrato el domicilio de la Sucursal/Agencia del Banco indicado en el Apartado letra F de esta póliza.

**DECIMOSEPTIMA.- Protección de datos de carácter personal.**

El titular y, en su caso, el garante, quedan informados de que sus datos personales se incorporan al fichero del Banco, autorizando a éste al tratamiento automatizado de los mismos, para su utilización en relación con el desenvolvimiento del contrato y la oferta y contratación de sus productos y servicios, extendiéndose dicha autorización a la posible cesión de los mencionados datos a las demás sociedades del Grupo con el mismo objeto. A estos efectos, el titular, y en su caso el garante, tiene a su disposición en el Banco una relación de las Sociedades a las que se realiza dicha cesión. Será responsable del fichero el Banco Español de Crédito, S.A. con domicilio en Gran Vía de Hortaleza nº 3, en Madrid.

El Banco garantizará los derechos de acceso, rectificación y cancelación de datos que reconozca en cada momento la legislación vigente, manifestando el titular y, en su caso, el garante, estar informados de todos los derechos que les asisten.

**DECIMAOCTAVA.- Naturaleza y regulación del contrato.**

Este contrato se reputa mercantil y se regirá, en primer término, por las Estipulaciones precedentes, y en lo que en ellas no estuviese previsto, se atenderán las partes a las disposiciones del Código de Comercio, a los usos y costumbres mercantiles y, en su defecto, a lo dispuesto en el Código Civil.

Yo, don **LUIS SANZ RODERO** Notario, doy fe de esta póliza, que se integra por un total de 11 hojas, incluida la presente, numeradas, sólo en su anverso, correlativamente a partir de la unidad, así como, del anexo y documentos unidos, extendiendo mi rúbrica en todas las hojas de aquella y de estos, en su caso.

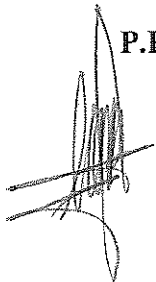


Asimismo, doy fe, bajo mi firma y sello, de que las partes manifiestan que, con una única firma estampada en la presente hoja, prestan su conformidad y aprobación a la totalidad del contenido de la póliza, tal y como aparece redactada, incluidos, en su caso, los anexos y documentos unidos, y en especial, a las condiciones generales de contratación incorporadas a la misma, así como a todos los conceptos por los que intervienen, formalizándose en TRES ejemplares iguales, uno de los cuales me lo reservo yo, el Notario, para su correcto archivo.

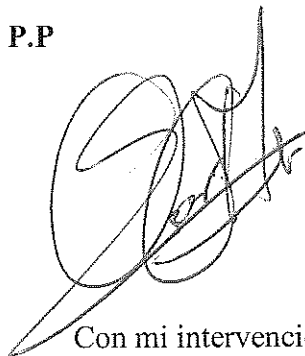
**BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.**

**GRUPO 2.000 S.A.**

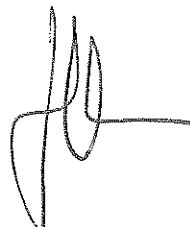
P.P



P.P



P.P.



Con mi intervención  
(Firma, rúbrica y sello del Notario)

YO, LUIS SANZ RODERO, NOTARIO DE MADRID, DOY FE: CON MI INTERVENCIÓN de la identidad, que me acreditan con sus respectivos D.N.I., capacidad y legitimidad de las firmas de los otorgantes así como de su conformidad y aprobación con el contenido de la presente póliza. Haciendo constar que el presente contrato se ha extendido en TRES ejemplares, todos ellos originales y consta cada uno de ellos de DIEZ hojas rubricadas y selladas por el notario que interviene.

EL NOTARIO

