

NUMERO . -----

En Santiago de Compostela, mi residencia, a .

Ante mí, **HÉCTOR RAMIRO PARDO GARCÍA**, Notario del Ilustre Colegio de Galicia, -----

-----**COMPARECE/N** -----

DON/DOÑA , mayor de edad, [profesión], con domicilio profesional en Santiago de Compostela, C/ Santa Marta de Arriba, N.º 53-55, Bajo, y DNI. . -

DON/DOÑA , , y **DON/DOÑA** , , de nacionalidad española y vecindad civil gallega, mayores de edad, vecinos de , , C.P. y DNI. y . -----

CAPACIDAD DEL/OS COMPARECIENTE/S: -----

Declara/n el/os compareciente/s: -----

- que tiene/n plena capacidad de obrar. -----

- que no padece/n enfermedades o deficiencias persistentes de carácter físico o psíquico que le/s impidan gobernarse por sí mismo/s. -----

- que no ha/n sido incapacitados judicialmente ni está/n incurso/s en ningún procedimiento de incapacitación. -----

- que no está/n sometidos a tutela, curatela ni otros organismos tutelares. -----

. -----
INTERVIENE/N: -----

a) **El primero**, en nombre y representación de "-----", **en adelante LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICIA**, de duración indefinida, con domicilio social en Santiago de Compostela, C/ Santa Marta de Arriba, N.º 53-55, Bajo, constituida en escritura autorizada por mí, el infrascrito Notario, el día ---, número --- de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Santiago de Compostela, al tomo ---, folio ---, hoja ---. Tiene CIF. ---. -----

Actúa como apoderado haciendo uso del poder que les fue conferido mediante escritura autorizada por mí, el infrascrito Notario, Don Héctor Ramiro Pardo García, el día ---, número --- de protocolo, que causó la inscripción en el Registro Mercantil. --

Manifiesta que su poder está vigente y digo yo, el Notario, que he tenido a la vista la copia autorizada de la mencionada escritura de poder y que en ellas se le atribuyen facultades suficientes para todos los hechos, actos y negocios jurídicos

contenidos en este instrumento público y, en particular, para los que se reseñan en el título de la escritura. -----

TITULARIDAD REAL.- DON [REDACTED] a efectos de la Ley 10/2010 de 28 de abril, declara/n que la titularidad real de [REDACTED] es la que consta en el acta autorizada por mí, el infrascrito Notario, el día [REDACTED], número [REDACTED] de protocolo y que no se ha modificado. -----

Yo, el Notario, he accedido a través de Signo a la Base de datos de Titularidad Real (BDTR) efectuando la consulta correspondiente de Titular Real (CTR) de la Sociedad [REDACTED], de la que obtengo información coincidente con el acta reseñada. -----

b) El/os último/s, en adelante LA PARTE COMPRADORA- PIGNORANTE en su propio nombre y derecho. -----

Les identifico por sus reseñados documentos y tienen, a mi juicio, capacidad suficiente para esta escritura de **PIGNORACIÓN DE DEPÓSITO BANCARIO**, y -

-----EXPONE/N-----

I.- LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA

es titular en pleno dominio de la siguiente finca:

URBANA.- Parcela en el término municipal de Santiago de Compostela (A Coruña), situada Calle Manuel Beiras, N° ---, tiene forma de polígono irregular, con una extensión superficial de ---, y linda: Norte, ---; Sur, ---; Este, ---; y Oeste, ---. Es la Parcela --- destinada a edificación que forma parte del bloque 8c del Plan Parcial del SUP-2 perteneciente al Proyecto de Reparcelación del Polígono 1 del Plan Parcial del Suelo urbanizable programado número dos, SUP-2 de Cornes, tiene --- metros cuadrados de edificabilidad. Ordenanza aplicable 4B de manzana abierta. -----

TÍTULO.- Le pertenece por título de aportación en la Escritura Pública de Constitución. -----

INSCRIPCIÓN REGISTRAL.- Registro de la Propiedad de Santiago N° 2, Tomo ---, Libro ---, Folio ---, Finca ---. -----

CARGAS Y GRAVÁMENES.- Manifiesta/n que está Libre de cargas y gravámenes, salvo las que figuran en la nota incorporada. -----

LIBRE DE ARRENDATARIOS Y OCUPANTES. -----

REFERENCIA CATASTRAL.- Tiene asignada la referencia catastral número [REDACTED].

II.- Sobre la citada finca **LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICIA** va a construir un conjunto de [REDACTED] viviendas, garajes y trasteros, construcción que será llevada a efecto de acuerdo con el Proyecto de Edificación, debidamente visado por el Colegio de Arquitectos de Galicia, redactado por los arquitectos D. Manuel Carbajo Capeáns y D. Celso Barrios Ceide, con nº de colegiado 2.391 y 3.307, respectivamente, y con domicilio profesional en la calle Astorga, nº 5, planta Baja, en Santiago de Compostela, C.P. 15.707. -----

Que con base a dicho Proyecto se ha obtenido la licencia urbanística de edificación, otorgada por la Junta de Gobierno Local del Concello de Santiago en sesión celebrada en fecha [FECHA], y nº de expediente [FECHA]. -----

III.- En fecha de hoy **LA PARTE VENDEDORA-**

ACREEDORA PIGNORATICA va a suscribir con **LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE** un contrato de compraventa en virtud del cual la primera vende a la segunda, que compra, la vivienda del Portal [-], Planta [-----], Letra [-], así como la/s plaza/s de garaje y trastero descritos en el Expositivo V del citado contrato. -----

IV.- De conformidad con la Estipulación Tercera del reseñado contrato de compraventa el precio de la vivienda, la plaza de garaje y el trastero descritos en el Expositivo V del contrato de compraventa, asciende a [-----] Euros ([-----] €), más [-----] Euros ([-----] €) en concepto de I.V.A. (según tipo vigente actualmente del 10%), totalizando [-----] Euros ([-----] €). -----

V.- En el referido contrato de compraventa se pacta que el pago del precio se realizará por **LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE** al tiempo del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa y consiguiente entrega de las unidades de obra objeto de este contrato. -----

VI.- En la Estipulación Quinta del señalado contrato se pacta que, en garantía del cumplimiento de las obligaciones de **LA PARTE COMPRADORA-**

PIGNORANTE, especialmente de la obligación del pago del precio, ésta se obliga a constituir, con carácter previo a la suscripción de la compraventa, la pignoración de un depósito bancario en favor de LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA, con vigencia hasta el [REDACTED] o en su caso hasta la presentación a LA ENTIDAD DEPOSITARIA por parte de LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA de alguno de los siguientes documentos: a) Copia de la Escritura Pública de Compraventa en la que conste el abono íntegro del precio del contrato de compraventa, b) Comunicación fehaciente por LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones especificadas en los Epígrafes 13.A.1 o 13.A.2 del contrato de compraventa o c) comunicación fehaciente por LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA de la resolución del contrato por su voluntad o por voluntad de LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE en el supuesto de que por exigencias técnicas o administrativas se produjesen

variaciones en la superficie útil de la vivienda, superiores en más o en menos superficie al 5%, según lo previsto en la Estipulación Tercera del referido contrato de compraventa. -----

VII.- Manifiesta LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE que tiene la libre disposición del depósito pignorado, por cuanto no tiene ninguna carga, afección o gravamen, aceptando LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICIA la prenda constituida sobre tal depósito. -----

VIII.- Expuesto lo que antecede LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE, por medio del presente CONTRATO DE PIGNORACIÓN DE DEPÓSITOBANCARIO, constituye a favor de LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICIA una garantía prendaria, que se registrará por las siguientes -----

-----**ESTIPULACIONES**-----

I. CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA PRENDARIA. -----

LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE constituye garantía prendaria sobre el depósito de su propiedad con número de cuenta [-----] constituido en la entidad bancaria [-----] (en adelante LA ENTIDAD DEPOSITARIA), ascendente a un importe de [-
-----] Euros ([-----] €), según certificado de LA

ENTIDAD DEPOSITARIA que se incorpora a la presente escritura, con la finalidad de aplicarlos a la cobertura o garantía del pago del precio consignado en el Expositivo IV del presente contrato, así como a la ejecución de la prenda por las causas de incumplimiento de **LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE** que a continuación se especifican en la presente estipulación. -----

A) RESOLUCIÓN O DESISTIMIENTO UNILATERAL DE LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE. -----

Resolución o desistimiento unilateral del contrato de compraventa de **LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE**, a excepción de que éstos vengan motivados por un incumplimiento previo de alguna de las obligaciones de **LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA**, considerándose exclusivamente como tales: -----

1- La incomparecencia de **LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA** al otorgamiento de Escritura Pública de Compraventa, en el día y hora señalados para ello, de acuerdo con la Estipulación Décima y

Decimoprimera del contrato de compraventa a suscribir entre las partes al que se refiere el Expositivo II del presente contrato. Se entenderá que existe incomparecencia no sólo en el supuesto de no asistencia de ésta a la firma de la Escritura, sino en el caso de que, compareciendo al otorgamiento de la misma, pretendiese alterar las condiciones establecidas en el contrato de compraventa y sus anexos, levantando el Notario Acta del hecho en cuestión.

2- Que la entrega de las unidades de obra objeto del contrato de compraventa a suscribir no fuesen efectuadas en los plazos fijados, salvo en el supuesto de caso fortuito o fuerza mayor. -----

B) INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE OTORGAR ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE. -----

La incomparecencia de **LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE** al otorgamiento de la Escritura Pública, en el día y hora señalados para ello, de acuerdo con la Estipulación Décima y Decimoprimera del contrato de compraventa. Se entenderá que existe incomparecencia no sólo en el supuesto de no asistencia de **LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE** a la

firma de la Escritura en el día y hora fijados, sino en el caso de que, compareciendo al otorgamiento de la misma, ésta pretendiese alterar las condiciones establecidas en el contrato de compraventa y sus anexos, levantando el Notario Acta de Manifestaciones de **LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA** de la concurrencia de tal hecho. -----

C) INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DEL PRECIO. -----

Que por parte de **LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE**, al tiempo de la comparecencia al otorgamiento de la Escritura Pública en la Notaría reseñada en la Estipulación Décima y Decimoprimer del contrato de compraventa, en el día y hora señalados para ello, no efectuase el pago del precio de las unidades de obra objeto del contrato consignado en la Estipulación Tercera del mismo, en la forma prevista en la Estipulación Cuarta, levantando el Notario Acta de Manifestaciones de **LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA** de la

conurrencia de tal hecho. -----

D) INCUMPLIMIENTO DE LA PROHIBICIÓN DE CESIÓN

La cesión por cualquier título por **LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE** de los derechos derivados del contrato de compraventa suscrito, antes del otorgamiento de escritura pública de compraventa y completo pago del precio, sin la autorización expresa y por escrito de **LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA**. -----

II. PLAZO DE VIGENCIA -----

La garantía prendaria que se constituye por este contrato tiene un plazo de vigencia hasta el -
-----.

III. CARÁCTER DE SUPERPOSICIÓN DE GARANTÍA ----

Se conviene expresamente que la pignoración que se formaliza mediante el presente contrato se constituye con carácter de superposición de garantía, y en el caso de que **LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA** no ejercitare su derecho a la realización de la prenda o si los importes líquidos resultantes de la misma no fueran suficientes para cubrir por completo los importes acreditados por ésta, **LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA** podrá proceder judicialmente a la

reclamación de los mismos. -----

IV. FORMALIZACIÓN -----

Este contrato se ha formalizado, según se expresa anteriormente, con intervención del Notario, a todos los efectos, incluso a los previstos en los artículos 517 y 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás legislación concordante. -----

**V. MANDATO A LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA
PIGNORATICA PARA QUE PUEDA PROCEDER LA REALIZACIÓN
DE LA PRENDA EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LAS
OBLIGACIONES GARANTIZADAS. -----**

El depósito constituido, sus frutos y rentas, quedan pignorados en garantía del buen fin y completo pago del principal, intereses, comisiones y de la operación garantizada, no pudiendo disponer en forma alguna, **LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE** del referido depósito y derechos dimanantes, mientras no estén totalmente extinguidas las obligaciones garantizadas, incluidas las establecidas en el artículo 1866 del Código Civil, a salvo de la

disposición del depósito exclusivamente para el pago del precio del contrato de compraventa mediante cheque nominativo bancario a favor de **LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA** en la fecha de la escritura pública de compraventa, quedando **LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA,** facultada expresamente para la realización en cualquier momento de la citada garantía, mediando alguna de las causas de incumplimiento prevista en la Estipulación Primera del presente contrato, sin que sea precisa la concurrencia de **LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE,** otorgando ésta ya desde ahora mandato expreso e irrevocable a **LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA** para que pueda proceder a dicha realización, autorizándole para que suscriba o formalice en nombre y representación de la misma cuantos documentos sean precisos para la realización del depósito, y con su producto efectuar las aplicaciones que fueren precisas para hacer efectivas las cantidades precisas para la extinción de la obligación garantizada, ya sea por principal, intereses, comisiones y gastos. -----

VI. INCUMPLIMIENTO DE LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA O EXTINCIÓN DE LAS

OBLIGACIONES GARANTIZADAS. LIBERACIÓN DE LA PRENDA

En caso de incurrir **LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA** en alguno de los incumplimientos de sus obligaciones especificadas en los epígrafes 13.A.1 o 13.A.2 del contrato de compraventa, ésta estará obligada a cursar de modo inmediato, instrucciones precisas a **LA ENTIDAD DEPOSITARIA** para el alzamiento de la prenda. -----

Extinguidas en su totalidad las obligaciones estipuladas a cargo de **LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE** en el contrato de compraventa, quedará liberada la prenda, cursando **LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA** a **LA ENTIDAD DEPOSITARIA** las instrucciones que a tal efecto sean precisas para su efectividad. -----

Asimismo, si por exigencias técnicas o administrativas derivadas del proyecto o de la ejecución se produjesen variaciones en la superficie útil de la vivienda, superiores en más o en menos superficie al 5%, optando **LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE** o **LA PARTE VENDEDORA-**

ACREEDORA PIGNORATICIA por proceder a la resolución del contrato de compraventa según lo establecido en su Estipulación Tercera del contrato de compraventa, **LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICIA** cursará a **LA ENTIDAD DEPOSITARIA** las instrucciones que a tal efecto sean precisas para la liberación de la prenda. -----

VII. REALIZACIÓN DE LA PRENDA. CANTIDAD LÍQUIDA Y EXIGIBLE -----

En el supuesto de que **LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE** hubiese incurrido en alguna de las causas de incumplimiento previstas en la letras A) o D) de la Estipulación Primera del presente contrato, sin venir ésta precedida de ninguno de los incumplimientos de **LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICIA** consignados en los epígrafes A.1 o A.2 de la reseñada Estipulación Primera, bastará para la realización de la garantía prendaria la declaración jurada de **LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICIA** haciendo constar que **LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE** ha incurrido en alguna de las referidas causas de incumplimiento, e incorporando una copia de la resolución o desistimiento unilateral del contrato de compraventa por **LA PARTE**

COMPRADORA-PIGNORANTE en el caso del incumplimiento previsto en el epígrafe A.1, o bien una copia del documento de cesión del contrato de compraventa sin la autorización expresa y por escrito de LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA en el caso del incumplimiento previsto en el epígrafe A.2 de la misma Estipulación Primera. -----

En el supuesto de que LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE hubiese incurrido en alguna de las causas de incumplimiento previstas en los epígrafes B o C de la Estipulación Primera del presente contrato -es decir, incumplimiento de la obligación de otorgar la escritura pública de compraventa o de la obligación de pago del precio- bastará para la realización de la garantía prendaria requerimiento efectuado por LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA a LA ENTIDAD DEPOSITARIA, siempre que venga acompañada de acta notarial de manifestaciones por LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA manifestando: -----

(i) que el incumplimiento de LA PARTE

COMPRADORA-PIGNORANTE no ha venido precedido de ninguno de los incumplimientos de **LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICIA** consignados en los epígrafes A.1 o A.2 de la reseñada Estipulación Primera. -----

(ii) que ha requerido fehacientemente a **LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE** para comparecer ante Notario y formalizar la Escritura Pública de Compraventa, según lo previsto en el contrato de compraventa, sin que ésta hubiese comparecido, o que habiendo comparecido ha pretendido alterar las condiciones establecidas en el contrato de compraventa y/o sus anexos, adjuntando el requerimiento y el Acta Notarial de Manifestaciones efectuada por **LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICIA** aseverando la concurrencia de tal hecho. La referida Acta Notarial incorporará además copia de los siguientes documentos: -----

i) Licencia Municipal de Primera Ocupación. ---

ii) Certificado de Final de Obra expedido por la Dirección Facultativa. -----

iii) Certificado acreditativo de constitución y vigencia del Seguro decenal de la edificación a la que pertenece la vivienda objeto del contrato de

compraventa. -----

iv) Nota Simple emitida por el Registro de la Propiedad en la que conste la vivienda, plazas de garaje y trastero objeto de la compraventa, inscritas a nombre de **LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA**. -----

En caso de realización de la prenda por **LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA** quedará resuelto de pleno derecho el contrato de compraventa. -----

VIII. PRÓRROGAS -----

Si los bienes y derechos pignorados fuesen imposiciones a plazo fijo o cualquier otro depósito que tuviere establecido un plazo que fuere prorrogable o renovable, éste se entenderá prorrogado o renovado sucesivamente por períodos iguales a los iniciales, hasta tanto no hayan quedado extinguidas las obligaciones garantizadas, extendiéndose la pignoración a las expresadas prórrogas o renovaciones. -----

IX. GASTOS E IMPUESTOS -----

Todos los impuestos, tributos, corretajes, honorarios, aranceles y gastos, de la naturaleza que sean, devengados o que se devenguen como consecuencia de la preparación, otorgamiento, cumplimiento, ejecución o cancelación de este contrato, así como los correspondientes a la expedición de copias del mismo, incluidos los testimonios o copias autorizadas con carácter ejecutivo, serán por cuenta de LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE con completa indemnidad para LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA, salvo el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas que, en su caso, se devengue que será por cuenta de LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA. -----

X. DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES -----

LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE se obliga a comunicar fehacientemente a LA ENTIDAD DEPOSITARIA la constitución de la garantía prendaria y remitir una copia de la presente escritura en el plazo máximo de 5 días desde su suscripción. -----

Ambas partes se obligan a realizar las comunicaciones y notificaciones a las que se refiere el presente contrato en el domicilio fijado en la comparecencia del mismo, debiendo cualquier

cambio de domicilio ser notificado fehacientemente a la contraparte. -----

A tales efectos se designa como domicilio de LA ENTIDAD DEPOSITARIA la oficina [-----] de [-----] sita en [-----], [-----], C.P. [-----]. -----

LA PARTE COMPRADORA-PIGNORANTE se obliga a poner en conocimiento fehacientemente de LA PARTE VENDEDORA-ACREEDORA PIGNORATICA, cualquier cambio de domicilio de LA ENTIDAD DEPOSITARIA. -----

-----**AUTORIZACIÓN**-----

Así lo dicen y otorgan después de hacerles las reservas y advertencias legales, especialmente las fiscales, y en particular, la obligación de presentar a liquidación en el plazo de treinta días, solicitando los comparecientes las exenciones, bonificaciones y reducciones que le sean aplicables. -----

Asimismo les hago las advertencias relativas a la irrevocabilidad del poder, de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios y de la Ley sobre Condiciones Generales de Contratación, a

pesar de lo cual insisten en el otorgamiento. -----

De acuerdo con lo establecido en la Ley 15/1999, el/los compareciente/s queda/n informado/s y acepta/n la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la Notaria, que se conservaran en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento a las administraciones publicas que estipula la ley. Su finalidad es realizar la formalización del documento presente, su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. La identidad y dirección del responsable son las siguientes: Héctor Ramiro Pardo García, con dirección en Santiago de Compostela, Polígono Costa Vella, Edificio Quercus IP, C/ Letonia, nº 2, planta 2ª, local B2.1. -----

Les permito la lectura de esta escritura, redactada conforme a minuta, a los comparecientes, por su opción, la encuentran conforme, aprueban y firman conmigo, el Notario, que de haberles identificado por sus reseñados documentos, de que tienen, a mi juicio, capacidad y legitimación suficientes para todos los actos jurídicos

contenidos en este instrumento público, de que han
prestado libremente su consentimiento, de que el
otorgamiento se adecua a la legalidad y a la
voluntad debidamente informada de los otorgantes o
intervinientes y de su contenido extendido en
folios que son , DOY FE. -----