

**DENOMINACIÓN: PRÉSTAMO HIPOTECARIO, A TIPO MIXTO (FIJO Y VARIABLE)**

(ES DECIR, CON TRAMOS DURANTE MÁS DE DOS AÑOS CON TIPO DE INTERES FIJO Y CON TRAMOS DE INTERÉS VARIABLE).

**EXPOSITIVO:**

I.- Que D....., es dueño de la siguiente finca:

DESCRIPCIÓN DE LA/S FINCA/S: .....

- TÍTULO: .....

- CARGAS: .....

IBI: .....

(Cuando proceda por las características de la/s finca/s) GASTOS DE COMUNIDAD Y PAGO DE CONTRIBUCIONES .....

Manifiesta el hipotecante que la/s finca/s hipotecada/s **[TIENE/N /NO TIENE/N]** el carácter de vivienda habitual.

II.- Que **[NOMBRE Y APELLIDOS PRESTATARIO]** (en adelante también referido como la “PARTE PRESTATARIA”) ha solicitado a la ENTIDAD la concesión de un préstamo por importe de **[IMPORTE EN LETRA] EUROS ([IMPORTE EN NÚMERO] €)**, que será destinado a la siguiente finalidad: **[INDICAR DESTINO FINANCIACIÓN]**. LA ENTIDAD, tras el estudio de la operación y el cumplimiento de los requisitos de transparencia legalmente establecidos ha decidido concedérselo en los términos y condiciones previamente negociados entre las partes y que se exponen en las condiciones particulares.

III.- Que todos los datos sobre sus necesidades, su situación financiera y preferencias que la parte PRESTATARIA, y si la hubiera la más adelante reseñada PARTE FIADORA, ha suministrado a la ENTIDAD previamente y en relación con la presente escritura son ciertos y exactos, y reflejan su auténtica situación patrimonial y financiera.

IV.- Que la PARTE PRESTATARIA, y si la hubiera la más adelante reseñada PARTE FIADORA, manifiesta que no tiene conocimiento de que se haya iniciado contra él ningún procedimiento administrativo, proceso judicial o arbitraje, ni ejecución, ni embargo, ni existen previsiones razonables de que pueda iniciarse en el futuro, que pueda afectar adversamente a su situación patrimonial o financiera, poniendo en peligro su capacidad para cumplir con las obligaciones asumidas en virtud de esta escritura.

V.- Que, como ha quedado acreditado mediante el otorgamiento del acta notarial de fecha **[FECHA]**, otorgada por el notario de **[LOCALIDAD]**, **[NOMBRE NOTARIO]**, con número de su protocolo **[NÚMERO PROTOCOLO]**, la ENTIDAD ha cumplido con todas sus obligaciones relativas a la entrega de la información precontractual exigida para la formalización de la presente operación de préstamo hipotecario.

De acuerdo con lo anterior, LA ENTIDAD ha puesto a disposición del **[firmante o de los firmantes en caso de que existan otros prestatarios, fiadores o hipotecantes]**, en los plazos legales, toda la documentación precontractual exigida por la Ley, con la finalidad de que se adquiera por cada firmante un claro y completo conocimiento sobre todas las condiciones y consecuencias del Préstamo que va a contratar. A su vez, referida documentación entregada se complementa con la manifestación firmada en la que se declara haber recibido la citada documentación y que LA ENTIDAD le ha explicado suficientemente su contenido.

VI.- Que la ENTIDAD declara que, en cumplimiento de establecido en el Artículo 7 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, las cláusulas de la presente escritura susceptibles de ser consideradas condición general de la contratación se encuentran inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación bajo el **identificador único de depósito nº: [.....]**

VII.- Que **no** se han prestado por la ENTIDAD <<servicios de asesoramiento>> a la PARTE PRESTATARIA con respecto a la contratación del presente préstamo. A estos efectos, el concepto de *servicios de asesoramiento* es el estrictamente el definido por la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en su artículo 4.punto20) << toda recomendación personalizada que el prestamista, el intermediario de crédito inmobiliario o el representante designado haga a un prestatario concreto respecto a uno o más préstamos disponibles en el mercado >>, y cuya actividad se regula especialmente en su artículo 19.

VIII.- La ENTIDAD declara que **[SÍ/NO]** se encuentra adherida al Código de Buenas Prácticas para la Reestructuración Viable de la Deudas con Garantía Hipotecaria sobre la Vivienda Habitual, regulado en el Anexo del RDL 6/2012, de 9 de marzo.

IX.- Que, a la vista de todo ello, las partes acuerdan formalizar el presente **CONTRATO DE PRÉSTAMO CON GARANTIA HIPOTECARIA** conforme a las siguientes

## ESTIPULACIONES

### **Primera. - OBJETO – IMPORTE DEL PRÉSTAMO Y DISPOSICIÓN DE ESTE.**

La PARTE PRESTATARIA ha solicitado a LA ENTIDAD la concesión de un préstamo por importe de [.....] **EUROS** ([.....] €), a los efectos de destinarlo a la siguiente finalidad: [.....]

LA ENTIDAD accede a la solicitud indicada y concede el préstamo, cuyo importe, antes referido, entrega a la PARTE PRESTATARIA mediante su ingreso en la cuenta número [.....], designada por la PARTE PRESTATARIA.

A efectos meramente identificativos, la presente operación tiene la siguiente numeración: Préstamo nº [.....]

La PARTE PRESTATARIA declara haber recibido a su plena y entera satisfacción el importe del préstamo, asumiendo la obligación, de forma solidaria en el caso de ser varios los prestatarios, de destinarlo al uso convenido y proceder a su devolución y pago en la forma establecida en la presente escritura.

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	2.1
TITULO	DURACIÓN Y PAGO DEL PRÉSTAMO
INTERVINIENTES	INDIFERENTE
COMENTARIOS	Cuotas fecha Fija

### **Segunda. - DURACIÓN Y PAGO DEL PRÉSTAMO.**

**2.1 Duración.** – El plazo de duración de este préstamo es de [.....] [MESES/AÑOS], a contar desde la fecha de su formalización, siempre que éste se hubiera formalizado un día [...] del mes. En caso contrario, el plazo del préstamo será el antes indicado, incrementado en los días que medien hasta el siguiente y más próximo día [...] del mes.

NOTA: ALTERNATIVAMENTE, en lugar del texto del párrafo inmediato anterior se podrá incorporar una de estas tres redacciones alternativas:

(1)

**2.1 Duración.** – El presente préstamo se concede por un plazo de duración que finalizará el día [día] de [mes] de [año] .

(2)

**2.1 Duración.** – El plazo de duración de este préstamo es de [.....] [MESES/AÑOS] a contar desde el día 31 inmediatamente posterior a la firma.

(3)

**2.1 Duración.** – El plazo de duración de este préstamo es de [.....] [MESES/AÑOS], que finalizará el día [día] de [mes] de [año] .

6017-20190003144-

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	2.1
TITULO	DURACIÓN Y PAGO DEL PRÉSTAMO
INTERVINIENTES	INDIFERENTE
COMENTARIOS	Cuotas fecha de firma.

**Segunda. - DURACIÓN Y PAGO DEL PRÉSTAMO.**

**2.1 Duración.** - El plazo de duración del préstamo es de **[NÚMERO EN LETRA]** **([NÚMERO]) [MESES/AÑOS]**, plazo cuyo final coincide con la última fecha de pago.

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	2.2
TITULO	DURACIÓN Y PAGO DEL PRÉSTAMO
INTERVINIENTES	INDIFERENTE
COMENTARIOS	Sin carencia/cuotas fecha fija

## 2.2 Pago. –

**REDACCION CUANDO HAY CARENCIA TÉCNICA: ES DECIR, CUANDO HAY UN PERÍODO DE DÍAS EN QUE NO SE COMPUTA PARA EL PLAZO DE DEVOLUCIÓN DEL PRINCIPAL, Y QUE CONLLEVA SOLO EL PAGO DE LOS INTERESES DEVENGADOS.**

El préstamo deberá ser devuelto por la PARTE PRESTATARIA dentro del plazo de duración del mismo de la siguiente forma:

Desde la fecha de formalización del préstamo hasta el día [día] de [mes] de [año], se establece un período de carencia técnica en que la parte prestataria estará obligada a satisfacer únicamente intereses, que serán liquidados en la forma pactada en la **estipulación Tercera** de esta escritura.

A partir de la indicada fecha, transcurrido el período de carencia técnica, durante los siguientes [.....] [MESES/AÑOS], el préstamo deberá ser devuelto en [.....] cuotas de periodicidad [MENSUAL, TRIMESTRAL... -PERIODICIDAD CUOTAS- ...], sucesivas, comprensivas de **capital e intereses**, que vencerán el **último día** de cada [MES, TRIMESTRE...-PERIODICIDAD CUOTAS-], de cada año, siendo la primera cuota el [día] de [mes] de [año], hasta el [día] de [mes] de [año], en que tendrá lugar la **última cuota** de amortización y vencimiento del préstamo.

**(NOTA: PÁRRAFO A INCLUIR CUANDO HAYA UN PERIODO DE INTERÉS FIJO INICIAL):**

El importe inicial de cada cuota [MENSUAL, TRIMESTRAL...], comprensiva de capital e intereses será de [.....] EUROS ([.....] €), durante el periodo de interés fijo inicial. Transcurrido dicho plazo, el importe de las cuotas [MENSUALES, TRIMESTRALES...], VARIARÁ a lo largo de la vida del préstamo, siendo su importe revisado con una periodicidad [ANUAL] de conformidad con lo establecido en la estipulación Tercera de estas Condiciones Particulares, así como de las bonificaciones que en ella pudieran haberse pactado y que, en su caso, correspondiera aplicar en cada momento.

El importe de las cuotas a satisfacer (comprensivas de capital e intereses), vendrá determinado por la siguiente fórmula:

$$A = C \times [I \times (1 + I)^N] / [(1+I)^N - 1]$$

A = Cuota

C = Crédito concedido

I = Tipo de interés del periodo a plazo en tanto por uno

N = Número de plazos pendientes

La PARTE PRESTATARIA ha sido informada de que el importe de las cuotas mensuales que se compromete a pagar está sujeto a variación, y que dicha variación puede ser tanto al alza, como a la baja.

Los pagos de las cuotas se realizarán mediante recibo domiciliado en la cuenta nº [.....] titularidad de la PARTE PRESTATARIA.

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	2.2
TITULO	DURACIÓN Y PAGO DEL PRÉSTAMO
INTERVINIENTES	INDIFERENTE
COMENTARIOS	Sin carencia, cuotas fecha de firma

**2.2 Pago.** - El préstamo deberá ser devuelto por la PARTE PRESTATARIA mediante el pago de un total de [NÚMERO] cuotas [PERIODICIDAD CUOTAS] consecutivas, con vencimiento igual al día de hoy (o el día previo más cercano en el caso de que un mes tuviera menos días), debiendo hacer frente al pago de la primera cuota al [PERIODO DE PAGO] de la firma de la presente.

*(Opción "a": Se redactarán así en los dos párrafos siguientes, si los primeros meses tienen un tipo fijo):*

El importe inicial de cada cuota [PERIODICIDAD CUOTAS] comprensiva de capital e intereses es de [IMPORTE EN LETRA] EUROS ([IMPORTE EN NÚMERO] €), durante [el primer/los primeros PERIODICIDAD REVISIÓN TIPO] desde la formalización del préstamo.

Transcurrido dicho plazo, el importe de las cuotas [PERIODICIDAD CUOTAS] **VARIARÁ** a lo largo de la vida del préstamo, siendo su importe revisado con una periodicidad [PERIODICIDAD REVISIÓN TIPO] de conformidad con lo establecido en la estipulación Tercera de estas Condiciones Particulares, así como de las bonificaciones que en ella pudieran haberse pactado y que, en su caso, correspondiera aplicar en cada momento.

*(Opción "b": Se redactará así el siguiente párrafo si el tipo es siempre variable):*

El importe de las cuotas [PERIODICIDAD CUOTAS] **VARIARÁ** a lo largo de la vida del préstamo, siendo su importe revisado con una periodicidad [ANUAL] en función de las revisiones de tipo de interés acordadas en la estipulación Tercera de esta escritura,

así como de las bonificaciones que en ella pudieran haberse pactado y que, en su caso, correspondiera aplicar en cada momento.

El importe de las cuotas a satisfacer (comprensivas de capital e intereses), vendrá determinado por la siguiente fórmula:

$$A = C \times [I \times (1 + I)^N] / [(1+I)^N - 1]$$

A = Cuota

C = Crédito concedido

I = Tipo de interés del periodo a plazo en tanto por uno

N = Número de plazos pendientes

La PARTE PRESTATARIA ha sido informada de que el importe de las cuotas **[PERIODICIDAD CUOTAS]** que se compromete a pagar está sujeto a variación, y que dicha variación puede ser tanto al alza, como a la baja.

Los pagos de las cuotas se realizarán mediante recibo domiciliado en la cuenta nº **[.....]** titularidad de la PARTE PRESTATARIA.



6017-20190003144-

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	2.2
TITULO	DURACIÓN Y PAGO DEL PRÉSTAMO
INTERVINIENTES	INDIFERENTE
COMENTARIOS	Con carencia, Cuotas Fecha Fija

## 2.2 Pago.

Los primeros **[NÚMERO]** **[MESES, DÍAS...]** como máximo, serán de **CARENCIA** y durante los cuales la PARTE PRESTATARIA sólo se obliga a realizar el pago de los intereses devengados con periodicidad **[MENSUAL, TRIMESTRAL...]**

Dicho periodo máximo de carencia podrá finalizar en cualquier momento, a solicitud de la PARTE PRESTATARIA.

Trascurrido el período de carencia inicial, el préstamo deberá ser devuelto por la PARTE PRESTATARIA mediante el pago de un total de **[NÚMERO]** cuotas **[MENSUALES, TRIMESTRALES...]** consecutivas, **con vencimiento igual al día [INDICAR FECHA]** (o el día previo más cercano en el caso de que un mes tuviera menos días), debiendo hacer frente al pago de la primera cuota al **[MES, DÍA...]** de la FINALIZACIÓN DE LA CARENCIA.

Las cuotas a satisfacer se compondrán de capital e intereses.

El importe de las cuotas **[PERIODICIDAD CUOTAS]** **VARIARÁ** a lo largo de la vida del préstamo, siendo su importe revisado con una periodicidad **[PERIODICIDAD REVISIÓN DE TIPO]** en función de las revisiones de tipo de interés acordadas en la **estipulación Tercera** de esta escritura, así como de las bonificaciones que en ella pudieran haberse pactado y que, en su caso, correspondiera aplicar en cada momento.

El importe de las cuotas a satisfacer (comprensivas de capital e intereses), vendrá determinado por la siguiente fórmula:

$$A = C \times [I \times (1 + I)^N] / [(1+I)^N - 1]$$

A = Cuota

C = Crédito concedido

I = Tipo de interés del periodo a plazo en tanto por uno

N = Número de plazos pendientes

La PARTE PRESTATARIA, ha sido informada de que el importe de las cuotas **[PERIODICIDAD CUOTAS]** que se comprometen a pagar está sujeto a variación, y que dicha variación puede ser tanto al alza, como a la baja.

Los pagos de las cuotas se realizarán mediante recibo domiciliado en la cuenta nº **[.....]** titularidad de la PARTE PRESTATARIA.

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	2.2
TITULO	DURACIÓN Y PAGO DEL PRÉSTAMO
INTERVINIENTES	INDIFERENTE
COMENTARIOS	Con carencia, cuotas fecha de firma

## 2.2 Pago.

Los primeros **[NÚMERO]** **[MESES, DÍAS...]** como máximo, serán de **CARENCIA** y durante los cuales la PARTE PRESTATARIA sólo se obliga a realizar el pago de los intereses devengados con periodicidad **[MENSUAL, TRIMESTRAL...]**

Dicho periodo máximo de carencia podrá finalizar en cualquier momento, a solicitud de la PARTE PRESTATARIA.

Trascurrido el período de carencia inicial, el préstamo deberá ser devuelto por la PARTE PRESTATARIA mediante el pago de un total de **[NÚMERO]** cuotas **[MENSUALES, TRIMESTRALES...]** consecutivas, **con vencimiento igual al día de hoy** (o el día previo más cercano en el caso de que un mes tuviera menos días), debiendo hacer frente al pago de la primera cuota al **[MES, DÍA...]** de la FINALIZACIÓN DE LA CARENCIA.

Las cuotas a satisfacer se compondrán de capital e intereses.

El importe de las cuotas **[PERIODICIDAD CUOTAS]** **VARIARÁ** a lo largo de la vida del préstamo, siendo su importe revisado con una periodicidad **[PERIODICIDAD REVISIÓN DE TIPO]** en función de las revisiones de tipo de interés acordadas en la estipulación Tercera de esta escritura, así como de las bonificaciones que en ella pudieran haberse pactado y que, en su caso, correspondiera aplicar en cada momento.

El importe de las cuotas a satisfacer (comprensivas de capital e intereses), vendrá determinado por la siguiente fórmula:

$$A = C \times [I \times (1 + I)^N] / [(1+I)^N - 1]$$

A = Cuota

C = Crédito concedido

I = Tipo de interés del periodo a plazo en tanto por uno

N = Número de plazos pendientes

La PARTE PRESTATARIA, ha sido informada de que el importe de las cuotas **[PERIODICIDAD CUOTAS]** que se comprometen a pagar está sujeto a variación, y que dicha variación puede ser tanto al alza, como a la baja.

Los pagos de las cuotas se realizarán mediante recibo domiciliado en la cuenta nº **[.....]** titularidad de la PARTE PRESTATARIA.

**2.3 Amortización anticipada.** - La PARTE PRESTATARIA, en cualquier momento, y siempre que se encuentre al día en los pagos, podrá efectuar pagos anticipados de las cuotas o plazos de amortización del préstamo. En tal supuesto, la PARTE PRESTATARIA, según le convenga y en función de lo que permita la cantidad que pretende anticipar, podrá destinar esos pagos, bien a la reducción proporcional del importe de cada una de las cuotas mensuales pendientes, bien a la reducción del número de cuotas pendientes de pago, es decir, a anticipar la fecha inicialmente prevista de vencimiento del préstamo, o bien a generar un periodo de carencia intermedia de amortización de capital. Salvo que la PARTE PRESTATARIA indique lo contrario, se entenderá en cada amortización anticipada parcial que ésta se efectúa con la finalidad de reducir el importe de las cuotas pendientes de amortización.

Asimismo, la PARTE PRESTATARIA podrá, en cualquier momento, y siempre que se encuentre al día en los pagos, satisfacer anticipadamente la totalidad, o parte, del capital pendiente de amortización, sujeto a las siguientes comisiones:

**2.3.1 Comisión por amortización anticipada, total o parcial, en tramo a tipo de interés fijo:** En caso de amortización anticipada, total o parcial, que se produzca en un tramo de interés a tipo fijo, y siempre que ésta se produzca dentro de los diez primeros años desde la fecha de formalización del préstamo, deberá la PARTE PRESTATARIA abonar a la ENTIDAD una comisión por amortización anticipada equivalente a la pérdida financiera que ésta sufra como consecuencia de la citada amortización, con los siguientes límites máximos:

- i) **Si amortización anticipada parcial:** el límite máximo del **[2] POR CIENTO** del capital reembolsado anticipadamente si éste se produce en un tramo a tipo de interés fijo, dentro de los primeros **DIEZ** años desde la formalización del préstamo.
- ii) **Si amortización anticipada total:** el límite máximo del **2 POR CIENTO** del capital reembolsado anticipadamente si éste se produce en un tramo a tipo de interés fijo, dentro de los primeros **DIEZ** años desde la formalización del préstamo.

A estos efectos se considera tramo a tipo de interés fijo el tramo de interés inicial de este préstamo, que abarca desde la fecha de su formalización hasta la fecha de la primera revisión del tipo de interés pactada, considerándose a partir de entonces los tramos a tipo variable.

**Trascurridos los primeros DIEZ años** de vigencia del contrato de préstamo, las amortizaciones anticipadas, parciales o totales, que pueda efectuar la PARTE PRESTATARIA en tramos a tipo de interés variable no devengarán ningún tipo de comisión por dicho concepto.

A estos efectos, se consideran tramos a tipo de interés variable todos los tramos una vez transcurrida la primera fecha de revisión del tipo de interés.

**2.3.2 Extorno de prima de seguros accesorios en caso de amortización anticipada total:** En caso de reembolso anticipado del préstamo, y si la PARTE PRESTATARIA

mantuviera contratado un seguro accesorio a éste, se extinguirá el referido contrato de seguro salvo que la PARTE PRESTATARIA comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario. En caso de la referida cancelación del contrato de seguro, tendrá derecho la PARTE PRESTATARIA al extorno de la parte de la prima no consumida por parte de quien la recibió.

A estos efectos, se entiende por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por la ENTIDAD a la PARTE PRESTATARIA junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo.

### **Tercera. – TIPO DE INTERÉS: INTERÉS DE REFERENCIA Y DIFERENCIAL.**

El importe de las cuotas del préstamo será revisado y calculado con la periodicidad y de la forma que seguidamente se expone y, para ello, deberá determinarse el valor que presente el tipo de interés de referencia en cada fecha de revisión, al que se le sumará el diferencial aplicable.

La Tasa Anual Equivalente variable (**TAE Variable**) calculada para el presente préstamo es del **[PORCENTAJE]**% .

**REDACCIÓN EN CASO DE QUE EL PRÉSTAMO SEA DE DURACIÓN “ A FECHA DE FIRMA”.**

**3.1 Tipo de interés inicial.** - A efectos de la determinación del tipo de interés nominal anual fijo aplicable al préstamo, la duración del mismo se divide en dos tramos:

**A) Tramo A.** El/los primer/os [ ] días/meses/años a contar desde el día de la formalización de esta escritura, el capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente un interés nominal fijo del [PORCENTAJE]% anual, que se liquidará y pagará a la ENTIDAD con periodicidad [MENSUAL, TRIMESTRAL...] y con carácter vencido, el último día de cada mes, sumándose a la cantidad destinada a la amortización de capital.

**B) Tramo B.** Finalizado el plazo de duración del **tramo A**, y hasta transcurridos los siguientes [ ] días/meses/años, el capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente un interés nominal fijo del [PORCENTAJE]% anual, que se liquidará y se pagará a la ENTIDAD o con periodicidad [MENSUAL, TRIMESTRAL...] y con carácter vencido, el último día de cada mes, sumándose a la cantidad destinada a la amortización de capital.

**3.2 Revisión del tipo de interés.** – Transcurridos los [ ] primeros meses desde la fecha de formalización de este contrato, el tipo de interés aplicable al préstamo será un **INTERÉS VARIABLE**, que será revisado con periodicidad [ANUAL], al alza o a la baja, coincidiendo con cada fecha de revisión.

La revisión del tipo de interés aplicable determinara la modificación del importe de la cuota a pagar.

El interés variable se calculará, en cada periodo de revisión, aplicando la siguiente fórmula:

$$R_i = P \times i / n$$

**R<sub>i</sub>** = Importe de intereses.

**P** = Principal del préstamo pendiente de devolución.

**i** = Tipo de interés contractual (anual) antes citado en tanto por uno.

**n** = Número de cuotas al año .

Los intereses comenzarán a devengarse desde la fecha en que nazca la obligación del prestatario de devolver el préstamo obtenido, de acuerdo con lo pactado en la estipulación segunda y serán satisfechos, conjuntamente con las amortizaciones de capital, mediante el pago de las cuotas fijadas en la citada estipulación.

Para el cálculo de los intereses correspondientes a periodos inferiores a un año, se considerará que el mismo tiene **365 días**.

Para el cálculo de los intereses y la cuota de amortización en los periodos anuales en los que sea de aplicación la variación del tipo de interés prevista en la cláusula siguiente, será de aplicación la siguiente fórmula:

$$I = \frac{C \times i}{n} \quad \text{Cuota de Interés}$$

$$Q = \frac{C \times (i/n)}{1 - ((1+i)/n)^{-m}} \quad \text{Cuota de reembolso}$$

I = Intereses devengados.

C = Capital pendiente del préstamo en el período de liquidación.

i = Tipo de Interés en tanto por uno.

n = Número de cuotas al año.

m = Número de reembolsos pendientes.

CUOTA AMORTIZACION PRINCIPAL = Q - I.

Efectuadas las revisiones del tipo de interés aplicable en las fechas acordadas, los tipos vigentes en cada período serán fijos hasta que llegue la fecha de la nueva revisión.

**En ningún caso el interés remuneratorio aplicable a este préstamo podrá ser negativo, es decir, nunca será inferior a cero.**

*REDACCIÓN EN CASO DE QUE EL PRÉSTAMO SEA "a fecha fija" (CARENCIA TÉCNICA\* definido como UN PERÍODO DE DÍAS desde la formalización EN QUE NO SE COMPUTA PARA EL inicio del PLAZO DE DEVOLUCIÓN DEL PRINCIPAL, Y QUE CONLLEVA SOLO EL PAGO DE LOS INTERESES DEVENGADOS.):*

**3.1 Tipo de interés inicial.** - A efectos de la determinación del tipo de interés nominal anual fijo aplicable al préstamo, la duración del mismo se divide en dos tramos:

**A) Tramo A.** A contar desde el día de la formalización de esta escritura hasta el día [DÍA] de [MES] de [AÑO] (PERIODO DE CARENCIA TÉCNICA\*), el capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente un interés nominal fijo del [PORCENTAJE]% anual, que se liquidará y pagará a la ENTIDAD con periodicidad [MENSUAL, TRIMESTRAL...] y con carácter vencido, el último día de cada mes, sumándose a la cantidad destinada a amortización de capital. Por excepción, los intereses correspondientes al período comprendido entre la fecha de formalización de la presente escritura y el día [DÍA] de [MES] de [AÑO] (LA FECHA FIJA), es decir, al período de carencia técnica, se devengarán en función de los días comprendidos dentro de dicho período y se liquidarán y serán satisfechos el día [DÍA] de [MES] de [AÑO] (FECHA FIJA), sin que en esta ocasión se produzca amortización de capital.

**B) Tramo B.** Finalizado el plazo de duración del tramo A, es decir, a partir del día [DÍA] de [MES] de [AÑO] y hasta el día [DÍA] de [MES] de [AÑO], el capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente un interés nominal fijo [PORCENTAJE]% anual, que se liquidará y se pagará a la ENTIDAD o con periodicidad [MENSUAL, TRIMESTRAL...] y con carácter vencido, el último día de cada mes, sumándose a la cantidad destinada a amortización de capital.

**3.2 Revisión del tipo de interés.** – Finalizados los dos tramos de tipo de interés fijo inicial, el tipo de interés aplicable al préstamo será un **INTERÉS VARIABLE**, que será revisado con periodicidad [ANUAL], al alza o a la baja, coincidiendo con cada fecha de revisión. La revisión del tipo de interés aplicable determinará la modificación del importe de la cuota a pagar.

El interés variable se calculará, en cada periodo de revisión, aplicando la siguiente fórmula:

$$R_i = P \times i / n$$

R<sub>i</sub> = Importe de intereses.

P = Principal del préstamo pendiente de devolución.

i = Tipo de interés contractual (anual) antes citado en tanto por uno.

n = Número de cuotas al año .

Los intereses comenzarán a devengarse desde la fecha en que nazca la obligación del prestatario de devolver el préstamo obtenido, de acuerdo con lo pactado en la estipulación segunda y serán satisfechos, conjuntamente con las amortizaciones de capital, mediante el pago de las cuotas fijadas en la citada estipulación.

Para el cálculo de los intereses correspondientes a periodos inferiores a un año, se considerará que el mismo tiene **365 días**.

Para el cálculo de los intereses y la cuota de amortización en los períodos anuales en los que sea de aplicación la variación del tipo de interés prevista en la cláusula siguiente, será de aplicación la siguiente fórmula:

$$I = \frac{C \times i}{n} \quad \text{Cuota de Interés}$$

$$Q = \frac{C \times (i/n)}{1 - ((1+i)/n)^{-m}} \quad \text{Cuota de reembolso}$$

I = Intereses devengados.

C = Capital pendiente del préstamo en el período de liquidación.

i = Tipo de Interés en tanto por uno.

n = Número de cuotas al año.

m = Número de reembolsos pendientes.

CUOTA AMORTIZACION PRINCIPAL = Q - I.

Efectuadas las revisiones del tipo de interés aplicable en las fechas acordadas, los tipos vigentes en cada período serán fijos hasta que llegue la fecha de la nueva revisión.

**En ningún caso el interés remuneratorio aplicable a este préstamo podrá ser negativo, es decir, nunca será inferior a cero.**

**3.3 Tipo de interés de referencia.** - El tipo de interés de referencia aplicable al presente préstamo es la Referencia Interbancaria a un año en Euros(EURIBOR), que se define como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia Euribor que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo.

En caso de que se publique otro índice o tipo oficial en sustitución de dicha referencia, será este nuevo índice o tipo oficial el que se utilice en sustitución del anterior.

Se tomará como valor del tipo de interés de referencia el publicado en el BOE o publicación oficial que le sustituya, del [...] mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión del tipo de interés.

**3.4 Tipo de interés sustitutivo.** - Para el caso en que el citado tipo de interés de referencia no fuera objeto de publicación, las partes acuerdan que pasará a ser considerado como interés de referencia (mientras dure dicha situación) aquél que las autoridades financieras establezcan en sustitución del tipo de interés de referencia.

Si el tipo de interés de referencia sustitutivo no pudiera obtenerse por dejar de publicarse en el futuro, temporal o definitivamente en virtud de disposición legal o reglamentaria, o cuando resulte imposible su determinación por otras razones ajenas a las partes, éstas deberán ponerse de acuerdo para encontrar otro sistema adecuado, teniendo en cuenta que debe existir una referencia al precio del mercado

Si no lo consiguieran, el préstamo deberá quedar totalmente liquidado y pagado dentro del primer periodo de variación de interés en que se produzca tal circunstancia, rigiendo mientras tanto el último tipo convenido, el cual, no podrá aplicarse a periodos sucesivos dado que es esencia de este préstamo, en beneficio de ambas partes, que su interés venga referido periódicamente al de mercado.

**3.5 Diferencial.** - Al tipo de interés de referencia calculado y revisado con arreglo a la presente estipulación se le aplicará un **DIFERENCIAL** constante de **[NÚMERO EN LETRA] ([NÚMERO]) puntos porcentuales**.

Así, a modo de ejemplo genérico explicativo, y sin tener en cuenta el diferencial específico antes indicado (que será el aplicable al préstamo), si el tipo de interés de referencia presentara un valor del 4%, y se hubiera pactado un diferencial de por ejemplo dos puntos, el tipo de interés aplicable al préstamo sería el 6 %.



APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	3.6
TITULO	Bonificaciones
INTERVINIENTES	INDIFERENTE
COMENTARIOS	Bonificaciones al TIPO o diferencial.

### 3.6 Bonificaciones al TIPO DE INTERÉS o a su diferencial. –

El tipo de interés aplicable al préstamo se podrá ver **BONIFICADO** en función de los productos y servicios que la PARTE PRESTATARIA mantenga contratados con la ENTIDAD, o por su mediación.

El diferencial a aplicar sobre el tipo de interés variable se podrá ver **BONIFICADO** en función de los productos y servicios que la PARTE PRESTATARIA mantenga contratados con la ENTIDAD, o por su mediación.

Si se cumplen las condiciones establecidas, se bonificará el tipo en la cuantía indicada, manteniéndose dicha bonificación en sucesivas revisiones cuando el prestatario siga cumpliendo las condiciones, sin que en ningún caso tengan carácter acumulativo en cada revisión:

Los productos o servicios que darán lugar a la aplicación de la bonificación, y las bonificaciones asociadas a cada uno de ellos, serán las siguientes:

**DOMICILIACIÓN DE NÓMINA o PENSIÓN:** Tener domiciliada en Cuenta de la Entidad la nómina o pensión de, al menos, uno de los Prestatarios, por la que reciban una suma de abonos por el concepto de nómina o pensión que como mínimo sea de [...] euros mensuales. Para el caso de que los titulares no sean trabajadores por cuenta ajena, se computarán los ingresos de actividades empresariales o profesionales, cuya suma sea del mismo importe mínimo mensual.

El cumplimiento de este requisito restará al diferencial [...] puntos porcentuales.

**DOMICILIACIÓN DE INGRESOS:** ingresar o domiciliar en Cuenta de la Entidad los ingresos, (ya sean tanto ingresos recurrentes como nóminas o pensiones) de, al menos, uno de los Prestatarios, por la que reciban una suma de abonos por esos conceptos, que como mínimo deberá ser de [...] euros mensuales. Se computarán los ingresos de actividades empresariales o profesionales, cuya suma sea del mismo importe mínimo mensual.

El cumplimiento de este requisito restará al diferencial [...] puntos porcentuales.

**TARJETA DE CRÉDITO:** se entiende a estos efectos el ser titular de alguna de las tarjetas de crédito comercializadas por CAJA RURAL DE EXTREMADURA, que estén activas y tengan volumen de pagos semestral mínimo de [...] euros.

El cumplimiento de este requisito restará al DIFERENCIAL pactado [...] puntos porcentuales.

**SEGURO DE VIDA RURAL TAP,** designando a LA ENTIDAD como beneficiario para la amortización del Préstamo, por al menos el [...] por ciento del saldo pendiente de pago

del Préstamo, que deberá contratarse con la compañía aseguradora perteneciente al GRUPO CAJA RURAL, debiendo mantenerse dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas.

El cumplimiento de este requisito restará al DIFERENCIAL pactado [....] puntos porcentuales.

**SEGURO MULTIRRIESGO HOGAR:** que deberá contratarse con la compañía aseguradora perteneciente al GRUPO CAJA RURAL, debiendo mantenerse dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas.

El cumplimiento de este requisito restará al DIFERENCIAL pactado [....] puntos porcentuales.

**SEGURO DE PROTECCIÓN DE PAGOS,** en las coberturas y condiciones mínimas establecidas en cada momento, que deberá contratarse con la compañía aseguradora perteneciente al GRUPO CAJA RURAL, debiendo mantenerse dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas.

El cumplimiento de este requisito restará al DIFERENCIAL pactado [....] puntos porcentuales.

**SEGURO MULTIRRIESGO COMERCIO, INDUSTRIAL PYME, CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES O LOCALES COMERCIALES:** que deberá contratarse con la compañía aseguradora perteneciente al GRUPO CAJA RURAL, debiendo mantenerse dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas.

El cumplimiento de este requisito restará al DIFERENCIAL pactado [....] puntos porcentuales.

**PLAN DE PENSIONES,** que deberá contratarse con la compañía Gestora de Plan de Pensiones perteneciente al GRUPO CAJA RURAL, debiendo realizarse una o varias aportaciones durante el periodo de verificación del cumplimiento, equivalente a [....] euros mensuales.

El cumplimiento de este requisito restará al DIFERENCIAL pactado [....] puntos porcentuales.

**RURALVÍA.** Tener activo al menos un producto o servicio de “Ruralvía” (Banca a distancia de Caja Rural) y suscrito el servicio “Infomail” o “Buzón Virtual” de Caja Rural.

El cumplimiento de este requisito restará al DIFERENCIAL pactado [....] puntos porcentuales.

#### **VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA APLICAR LAS BONIFICACIONES.**

A efectos de aplicar estas bonificaciones, se adoptan los siguientes criterios:

- Para los contratos con tipo de interés fijo o tipo interés mixto, la verificación del cumplimiento de los requisitos para aplicar las bonificaciones será anual, a partir del primer año desde la fecha del contrato.

A estos efectos, se definen los contratos con interés mixto como aquellos en los que, a lo largo de su vigencia, van a ser aplicables sucesivamente un tipo de interés fijo durante un período inicial de duración superior a TRES AÑOS, y después un tipo de interés variable, aplicable durante el resto del plazo de vigencia.

-Para los contratos con tipo variable, la verificación también será anual. La primera verificación coincidirá con la fecha de comienzo de vigencia del tipo de interés variable en que se aplicará la bonificación.

En cada uno de los once meses naturales inmediatamente anteriores a la fecha de revisión del tipo de interés, se analizará cada uno de los productos y servicios contratados o mantenidos antes citados, y sólo se tendrá derecho a la BONIFICACIÓN cuando se hayan cumplido las condiciones exigidas para cada uno de los productos y servicios, en al menos seis de los once meses analizados.

Una vez que se verifique lo anterior, se procederá a aplicar la bonificación correspondiente. Cada una de las bonificaciones descritas no está condicionada al cumplimiento de las demás, durante todo el período de vigencia del contrato de préstamo, en cada revisión del tipo de interés.

Para que LA PARTE PRESTATARIA pueda beneficiarse de estas reducciones en su tipo de interés, todos los titulares del préstamo deberán encontrarse al corriente de sus obligaciones derivadas del préstamo y no tener pendiente de pago ningún crédito vencido y reclamado fehacientemente, procedente de otras operaciones contratadas con LA ENTIDAD.

La contratación del préstamo, en ningún caso implica la obligación de contratar ninguno de los productos o servicios relacionados en esta cláusula.

Las bonificaciones solo serán de aplicación mientras la PARTE PRESTATARIA se encuentre al día en los pagos del préstamo, y mantenga contratados los productos o servicios que dan derecho a dicha bonificación en las condiciones antes indicadas.

## **Cuarta. - COMISIONES**

### **4.1 Comisión de apertura.**

El préstamo devengará una **COMISIÓN DE APERTURA** del [...] por ciento (equivalente a [...] EUROS) sobre el importe inicial del préstamo concedido, que será pagadera de una sola vez por la PARTE PRESTATARIA a la firma del presente contrato.

Dicha comisión engloba la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo y ha sido informada, explicada y negociada con la PARTE PRESTATARIA.

### **4.2 Comisión de reclamación de posiciones deudoras.**

Cada vez que se produzca un impago de cualesquiera de las obligaciones asumidas por la PARTE PRESTATARIA en virtud de la presente escritura, y sean realizadas de forma efectiva gestiones de reclamación de dicho impago que supongan gastos o costes efectivamente soportados por la Entidad, se devengará, en favor de la ENTIDAD, una única **COMISIÓN POR RECLAMACIÓN DE POSICIONES DEUDORAS** de [...] (....) Euros, que será pagadera por la PARTE PRESTATARIA una vez se efectúe la primera gestión de reclamación extrajudicial.

### **4.3 Comisión por subrogación de acreedor.**

En caso de **subrogación** de un nuevo acreedor en las obligaciones de la ENTIDAD, y siempre que dicha subrogación de acreedor se produzca **dentro de los [...] primeros años** de vigencia del contrato de préstamo y se acompañe de una novación del tipo de interés, pasando éste a ser un tipo de interés fijo, se devengará en favor de la ENTIDAD una **COMISIÓN POR SUBROGACIÓN** equivalente a la pérdida financiera que dicha amortización anticipada implique para la ENTIDAD, con el límite máximo del **[...] por ciento** del capital amortizado de forma anticipada.

A partir del tercer año de vigencia del contrato de préstamo la subrogación de acreedor no devengará comisión alguna.

#### 4.4 Comisión por novación del tipo de interés, de variable a fijo.

En caso de novación del presente préstamo y que las partes acuerden la sustitución de un tipo de un interés variable por un tipo de interés fijo, se devengará en favor de la ENTIDAD una **COMISIÓN POR NOVACIÓN DE TIPO DE INTERÉS**, de variable a fijo, equivalente a la pérdida financiera sufrida por la entidad, con el límite máximo del **[...]** **por ciento sobre el capital pendiente de amortización**, siempre que dicha novación se haya producido **durante los [...] primeros años** de vigencia del contrato préstamo.

A los efectos de calcular la pérdida financiera a la que se alude en la presente escritura, se empleará para calcular el valor de mercado del préstamo el índice de referencia que a dicho fin publique el Banco de España.

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	Quinta
TITULO	Gastos e Impuestos
INTERVINIENTES	INDIFERENTE
COMENTARIOS	El cliente asume, entre otros, los gastos de la tasación

#### Quinta. – GASTOS E IMPUESTOS.

##### **Gastos e impuestos a cargo de la PARTE PRESTATARIA.**

Serán asumidos por la PARTE PRESTATARIA:

- i) los gastos de tasación de// los inmueble/s sobre los que se constituye hipoteca;
- ii) los aranceles notariales, impuestos y gastos que deriven de la expedición, a solicitud de la PARTE PRESTATARIA, de copias, actas o testimonios de la escritura notarial,
- iii) los gastos derivados del pago de la prima del seguro de daños sobre la/s finca/s hipotecada/s y los de conservación de la finca hipotecada, durante la vigencia del contrato de préstamo.

iv) el impuesto de Actos Jurídicos Documentados que derive de la formalización de este contrato cuando, con motivo de la normativa aplicable, tenga la PARTE PRESTATARIA la condición de sujeto pasivo de dicho impuesto.

v) los aranceles notariales, registrales, impuestos y gastos que deriven de la cancelación de la hipoteca.

### **Gastos e impuestos a cargo de la ENTIDAD.**

Serán asumidos por la ENTIDAD:

- i) los aranceles notariales relativos al otorgamiento de la escritura,
- ii) los aranceles de inscripción de la escritura de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad,
- iii) los gastos de gestoría por la tramitación de la escritura de préstamo hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad,
- iv) el impuesto de Actos Jurídicos Documentados derivado de la formalización de este contrato cuando, con motivo de la normativa aplicable, tenga la ENTIDAD la condición de sujeto pasivo de dicho impuesto.
- v) los aranceles notariales, impuestos y gastos que deriven de la expedición, a solicitud de la ENTIDAD, de copias, actas o testimonios de la escritura notarial.

<b>APLICA</b>	SI/NO
<b>TIPO</b>	CONDICIÓN PARTICULAR
<b>Nº ORDEN ESTIPULACIÓN</b>	Quinta
<b>TITULO</b>	Gastos e Impuestos
<b>INTERVINIENTES</b>	INDIFERENTE
<b>COMENTARIOS</b>	Cuando la Entidad también asume entre otros, como gesto comercial, los gastos de la tasación.

### **Quinta. – GASTOS E IMPUESTOS.**

#### **Gastos e impuestos a cargo de la PARTE PRESTATARIA.**

Serán asumidos por la PARTE PRESTATARIA:

- i) los aranceles notariales, impuestos y gastos que deriven de la expedición, a solicitud de la PARTE PRESTATARIA, de copias, actas o testimonios de la escritura notarial,
- ii) los gastos derivados del pago de la prima del seguro de daños sobre la/s finca/s hipotecada/s y los de conservación de la finca hipotecada, durante la vigencia del contrato de préstamo.

iii) el impuesto de Actos Jurídicos Documentados que derive de la formalización de este contrato cuando, con motivo de la normativa aplicable, tenga la PARTE PRESTATARIA la condición de sujeto pasivo de dicho impuesto.

iv) los aranceles notariales, registrales, impuestos y gastos que deriven de la cancelación de la hipoteca.

### **Gastos e impuestos a cargo de la ENTIDAD.**

Serán asumidos por la ENTIDAD:

- i) los aranceles notariales relativos al otorgamiento de la escritura,
- ii) los aranceles de inscripción de la escritura de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad,
- iii) los gastos de gestoría por la tramitación de la escritura de préstamo hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad,
- iv) el impuesto de Actos Jurídicos Documentados derivado de la formalización de este contrato cuando, con motivo de la normativa aplicable, tenga la ENTIDAD la condición de sujeto pasivo de dicho impuesto.
- v) los aranceles notariales, impuestos y gastos que deriven de la expedición, a solicitud de la ENTIDAD, de copias, actas o testimonios de la escritura notarial.
- vi) los gastos de tasación de// los inmueble/s sobre los que se constituye hipoteca.

### **Sexta.- INTERESES DE DEMORA.**

Se pactan unos intereses moratorios equivalentes al interés ordinario en todo momento pactado, incrementado en [...] [(...)] puntos porcentuales.

Los intereses de demora se calcularán sobre el principal vencido y pendiente de pago.

Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto del art. 579.2 a) de la ley de Enjuiciamiento Civil.

### **Séptima.- NOTIFICACIONES**

Ambas partes acuerdan que cualquier notificación que hubiera de realizarse en relación con el presente contrato de préstamo se hará, preferentemente, por medio de correo electrónico señalándose a estos efectos los siguientes datos de contacto:

- La ENTIDAD: [email, teléfono, dirección postal]
- La PARTE PRESTATARIA: [email, teléfono, dirección postal]
- La PARTE FIADORA (si la hubiera): [email, teléfono, dirección postal]
- Hipotecante no deudor (si lo hubiera): [email, teléfono, dirección postal]

## **Octava.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**

**Sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada asumida**, por la PARTE PRESTATARIA, y si los hubiera por los fiadores en los términos que hubieran otorgado la fianza, la PARTE PRESTATARIA, o en su caso la parte hipotecante si no coincidiera en identidad con la PARTE PRESTATARIA, **CONSTITUYE/N HIPOTECA VOLUNTARIA** sobre la finca/s descrita/s en el Expositivo Primero de esta escritura a favor de la ENTIDAD, en garantía de la restitución de las cantidades referidas en la Cláusula de Responsabilidad Hipotecaria.

Manifiesta/n expresamente la PARTE PRESTATARIA, o en su caso la parte hipotecante si ésta última no coincidiera en identidad con LA PARTE PRESTATARIA, que la/s finca/s que por la presente se hipoteca/n **[TIENE/N / NO TIENE/N]** el carácter de vivienda habitual.

La ENTIDAD, por medio de su representante acepta en este acto la hipoteca que se constituye a su favor.

Las partes pactan expresamente, conforme a lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, que la ENTIDAD, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, y siempre se den los requisitos contractualmente previstos, podrá optar entre ejercitar la acción hipotecaria directamente contra los bienes hipotecados por vía judicial o mediante venta extrajudicial.

## **Novena. - RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA**

*[Nota: Se incluyen dos redacciones alternativas, y ambas son opcionales: la PRIMERA para el caso de que sea sólo una finca registral la que se hipoteca, si bien se puede utilizar en caso de pluralidad. La SEGUNDA puede ser para el caso anterior y también para el caso de una pluralidad de fincas]*

### **Redacción PRIMERA:**

La finca descrita en el Expositivo I de la presente escritura responde en restitución de:

**A) El importe principal del préstamo, que asciende a la cantidad de [.....] EUROS [(.....) €].**

**B) [.....] años de intereses ordinarios al tipo del [...] % anual, que asciende a la cantidad de [IMPORTE EN LETRA EUROS (IMPORTE EN NÚMERO €)].**

Dicho tipo de interés se fija como tipo de interés ordinario máximo a efectos meramente hipotecarios, esto es, únicamente a los efectos del cálculo de la responsabilidad hipotecaria, careciendo este préstamo de un tipo de interés ordinario máximo.

**C) [.....] años de intereses de demora al tipo del [...] % anual, equivalente a un importe máximo de [IMPORTE EN LETRA EUROS] (IMPORTE EN NÚMERO €).**

Dicho tipo de interés se fija como tipo de interés de demora máximo a efectos meramente hipotecarios, esto es, únicamente a los efectos del cálculo de la responsabilidad hipotecaria, careciendo este préstamo de un tipo de interés de demora máximo.

**D) Un importe equivalente al [.....] % del importe principal del préstamo, esto es [.....] EUROS ([.....] €) que se fijan para costas y gastos.**

Por pacto expreso de las partes, la hipoteca se hace extensiva a todo lo indicado en los artículos 109, 110, y 111 de la Ley Hipotecaria, y en especial a todas las edificaciones construidas o que se construyan en la/s finca/s hipotecada/s, excepto que las ampliaciones sean realizadas por un tercer poseedor, así como a los elementos integrantes, dependientes y accesorios, actualmente instalados o que se instalen en el futuro en la/s referida/s finca/s, excepto las que sean realizadas por un tercer poseedor, con la salvedad de lo previsto en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria.

*[\*Nota: Si fueran varias las fincas registrales que se hipotecan, se podrá utilizar esta redacción PRIMERA y se repetirán tantos epígrafes A, B, C y D como fincas haya, indicando al inicio de cada cuatro epígrafes a qué finca corresponde cada desglose; o bien, alternativamente, se podrá utilizar la redacción SEGUNDA, en la que se distribuye en un cuadro la cuantía que corresponde a cada finca respecto de cada uno de los conceptos anteriores]*

*Redacción SEGUNDA alternativa (En ésta se tendrá que adjuntar un CUADRO de distribución de responsabilidad cuyo modelo se anexa al final de este formulario).*

Las fincas descritas en el Expositivo I de la presente escritura responde en restitución de:

**A) El importe principal del préstamo, que asciende a la cantidad de [.....] EUROS ([.....] €).**

**B) [.....] años de intereses ordinarios al tipo del [...]% anual, que asciende a la cantidad de [IMPORTE EN LETRA EUROS (IMPORTE EN NÚMERO €)].**

Dicho tipo de interés se fija como tipo de interés ordinario máximo a efectos meramente hipotecarios, esto es, únicamente a los efectos del cálculo de la responsabilidad hipotecaria, careciendo este préstamo de un tipo de interés ordinario máximo.

**C) [.....] años de intereses de demora al tipo del [...]% anual, equivalente a un importe máximo de [IMPORTE EN LETRA EUROS] (IMPORTE EN NÚMERO €).**

Dicho tipo de interés se fija como tipo de interés de demora máximo a efectos meramente hipotecarios, esto es, únicamente a los efectos del cálculo de la responsabilidad hipotecaria, careciendo este préstamo de un tipo de interés de demora máximo.

**D) Un importe equivalente al [.....] % del importe principal del préstamo, esto es [.....] EUROS ([.....] €) que se fijan para costas y gastos.**

A la/s finca/s descrita/s al comienzo de la Escritura, se le/s asigna individualmente la respectiva responsabilidad hipotecaria por principal, intereses, demoras, gastos y costas, así como se determina el valor en que se tasan en caso de subasta, **conforme al CUADRO al cual se remiten y tienen por reproducido en este lugar**. Dicho cuadro se compone de [...] hoja/hojas que se une/unen a esta matriz para ser reproducida en sus traslados.



Por pacto expreso de las partes, la hipoteca se hace extensiva a todo lo indicado en los artículos 109, 110, y 111 de la Ley Hipotecaria, y en especial a todas las edificaciones construidas o que se construyan en la/s finca/s hipotecada/s, excepto que las ampliaciones sean realizadas por un tercer poseedor, así como a los elementos integrantes, dependientes y accesorios, actualmente instalados o que se instalen en el futuro en la/s referida/s finca/s, excepto las que sean realizadas por un tercer poseedor, con la salvedad de lo previsto en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria

**Décima. - DIFERENCIAL A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LA PÉRDIDA FINANCIERA EN LOS SUPUESTOS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA.**

A los efectos del cálculo de la pérdida financiera que pueda sufrir la ENTIDAD, y a la que se alude tanto en estas Condiciones Particulares como en las Condiciones Generales, se fija como diferencial el: [....].

Dicho diferencial se corresponde con la diferencia existente, en el momento de la formalización de este préstamo, entre el tipo de interés a éste aplicable y el *Interest Rate Swap* (IRS) de los referidos en la Condición General **Cuarta** de este contrato, al plazo que más se aproxime hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés.

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	Décimo Primera
TITULO	FIANZA
INTERVINIENTES	Si hubiera fiador/es
COMENTARIOS	Fianza

**Décimo Primera.- FIANZA**

Sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial ilimitada asumida por la PARTE PRESTATARIA, **[NOMBRE Y APELLIDOS FIADOR]** (en adelante también referido/s como la PARTE FIADORA), **AFIANZA/N [.....]**, en los mismos términos que la PARTE PRESTATARIA y con arreglo a las condiciones del presente contrato, las obligaciones en él asumidas, especialmente las de devolver el préstamo y sus intereses, por medio de los pagos pactados. La fianza aquí prestada, se mantendrá mientras no sea amortizado en su totalidad el préstamo y los intereses que éste haya devengado. La fianza que aquí se presta es [.....].

<b>APLICA</b>	SI/NO
<b>TIPO</b>	CONDICIÓN PARTICULAR
<b>Nº ORDEN ESTIPULACIÓN</b>	Décimo Segunda
<b>TITULO</b>	Si se incluyera mandato a Gestoría
<b>INTERVINIENTES</b>	INDIFERENTE
<b>COMENTARIOS</b>	Si mandato a Gestoría

**Décimo Segunda.- Cláusula de representación a Gestoría.-** Las partes autorizan y otorgan mandato expreso a [.....], con NIF, [.....], y domicilio en [.....], para que en su nombre y representación pueda presentar a la administración la presente escritura, así como cuantas otras hayan podido formalizarse con carácter previo, o se formalicen en el futuro, necesarias para la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. Igualmente, autorizan las partes al mandatario a efectuar las gestiones y manifestaciones que les correspondan, como sujetos pasivos u obligados tributarios, en relación con los actos que se contengan en las referidas escrituras, para la liquidación de los tributos que se devenguen como consecuencia de tales actos, así como a dirigir y recibir de la administración comunicaciones y notificaciones en relación con dichas gestiones y declaraciones. El presente mandato se extiende a la recepción de copias y a la realización de trámites por vía telemática.

## CONDICIONES GENERALES

### **Primera. - DESTINO DE LA FINANCIACIÓN**

Queda obligada la PARTE PRESTATARIA a justificar adecuadamente a la ENTIDAD, si ésta así se lo solicitara, la realización de la inversión o la aplicación dada al préstamo y, además, faculta expresamente a la citada ENTIDAD para efectuar, en cualquier tiempo, las comprobaciones necesarias a tal efecto de conformidad con la normativa vigente.

### **Segunda. - PUBLICACIÓN DEL INDICE DE REFERENCIA Y COMUNICACIÓN DEL MISMO**

**2.1 Publicación del tipo de interés de referencia:** Tanto para el caso de fijación del tipo de interés de referencia como, en su caso, la fijación del interés sustitutivo, dichos tipos serán los publicados en el Boletín Oficial del Estado (BOE) que se indiquen en las Condiciones Particulares.

Actualmente los referidos tipos de interés se publican mensualmente en el BOE, pero si llegada la fecha de revisión del tipo de interés que estuviere vigente en cada período, no hubiere sido objeto de publicación el interés de referencia citado anteriormente será considerado como interés de REFERENCIA el publicado en el mes inmediatamente anterior al que debiera haber servido como base de la revisión.

Cuando el plazo de las operaciones a que se refiere el tipo de interés de referencia sea distinto al plazo fijado para la revisión del tipo de interés de este préstamo, no se efectuará ajuste alguno a dicho tipo de interés de referencia a los efectos de calcular el tipo de interés aplicable

**2.2 Comunicación del tipo de interés revisado.** LA ENTIDAD informará a la PARTE PRESTATARIA, en cada revisión de tipo de interés que proceda efectuar con arreglo a lo dispuesto en el contrato, del nuevo tipo de interés con una antelación mínima de quince días naturales antes de que esta modificación se aplique.

El nuevo tipo de interés entrará en vigor en la fecha de revisión prevista en el contrato. La información remitida por LA ENTIDAD para cada revisión incluirá; i) la variación del coste total de préstamo que implica dicha modificación, ii) el importe de los pagos que deban efectuarse tras la aplicación del nuevo tipo de interés, iii) los detalles correspondientes al número o la frecuencia de pagos, si por acuerdo en las Condiciones Particulares dicha revisión del tipo de interés conllevara una modificación de éstos.

Si LA PARTE PRESTATARIA no aceptara el nuevo tipo de interés aplicable a la operación y fuese de su interés resolver el contrato de préstamo, deberá comunicarlo por escrito a la ENTIDAD en un plazo de diez días naturales desde la fecha de notificación, debiendo amortizar la totalidad del préstamo en el plazo máximo de un mes a contar desde su negativa, liquidándose también este período al tipo de interés que se le venía aplicando.

Se pacta expresamente que, si por cualquier razón, LA PARTE PRESTATARIA no comunicare, o la ENTIDAD no recibiere, en el tiempo y forma indicados, su decisión al respecto, se entenderá que acepta el tipo de interés comunicado por la ENTIDAD, continuando en vigor el presente préstamo con aplicación del nuevo tipo.

### **Tercera. – TASA ANUAL EQUIVALENTE**

La Tasa Anual Equivalente que figura en las Condiciones Particulares del contrato de préstamo, ha sido calculada de conformidad con lo previsto en el Anexo II de la Ley 5/2019, de 15 de marzo reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

En caso de que el préstamo sea a tipo de interés variable, para el cálculo de la TAE Variable se parte del supuesto de que el tipo de interés y las comisiones y gastos fijados se computan según lo fijado en el momento de la firma del contrato. La TAE Variable se modificará con las revisiones del tipo de interés.

### **Cuarta. - PÉRDIDA FINANCIERA**

En el supuesto de que, con arreglo a lo previsto en el contrato de préstamo, se deba proceder al cálculo de la pérdida financiera, se considerarán índices o tipo de interés de referencia, los tipos INTEREST RATE SWAP (IRS) a los plazos de 2, 3,4,5,7,10,15,20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial.

Este diferencial, reseñado en las Condiciones Particulares, se fija como la diferencia existente, en el momento de contratación del préstamo, entre el tipo de interés de éste y el IRS al plazo que más se aproxime en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o, en su defecto, hasta la fecha de su vencimiento del préstamo.

Se aplicará el tipo de interés de referencia de los anteriores que más se aproxime al plazo del préstamo que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

### **Quinta. - PAGOS E IMPUTACIÓN DE LOS MISMOS**

Los pagos que la PARTE PRESTATARIA tenga que realizar por razón de lo pactado en el presente contrato se adeudarán en la cuenta designada por la PARTE PRESTATARIA en la presente escritura. Expresamente queda autorizada y facultada la ENTIDAD para efectuar los adeudos correspondientes a cada vencimiento y ello sin perjuicio de que la ENTIDAD pueda realizar el cobro del capital e intereses del presente en cualquier otra cuenta abierta en la ENTIDAD de idéntica titularidad.

En el caso de que el día establecido para el pago de las cuotas de amortización de capital e intereses sea inhábil, su pago se retrasará al primer día hábil posterior, salvo que el mismo corresponda al siguiente mes natural, en cuyo supuesto el adeudo se realizará el primer día hábil anterior a la fecha establecida para su pago, si bien tendrá como “fecha valor” la del día pactado para su pago en el apartado anterior.

Salvo pacto en contrario en las Condiciones Particulares, los pagos que efectúe la PARTE PRESTATARIA se imputarán por el siguiente orden:

- i) intereses remuneratorios
- ii) principal,
- iii) intereses moratorios,
- iv) costas,
- v) gastos,
- vi) comisiones
- vii) tributos.

Los pagos se aplicarán siempre en orden de la deuda más antigua a la más reciente, debiendo quedar, dentro de cada cuota, cancelada la deuda por cualquiera de los conceptos antes indicados antes de poder destinar los pagos a una cuota más reciente.

### **Sexta. - COMPENSACIÓN**

La ENTIDAD podrá aplicar, total o parcialmente, a la amortización de este préstamo, de sus intereses, comisiones y gastos a los que se refiere este contrato, los saldos y depósitos, en metálico o valores, que a su favor tuviere constituidos la PARTE PRESTATARIA, y si la hubiera la PARTE FIADORA, en esta Entidad, autorizando expresamente a la ENTIDAD a suscribir cuantos documentos sean necesarios a tales fines y, en su caso, a proceder a su venta.

En garantía de las obligaciones contraídas por el presente contrato la PARTE PRESTATARIA o la PARTE FIADORA responderá del buen fin de la operación con todos sus bienes presentes y futuros, y a tal efecto la ENTIDAD queda expresamente facultada para poder compensar las cantidades adeudadas (bien sean constitutivas de principal, intereses, comisiones y gastos a los que se refiere esta escritura) en cada momento con cualquier otro saldo que la PARTE PRESTATARIA, y si la hubiera la PARTE FIADORA, pueda tener a su favor, cualquiera que sea la forma y documentos en que esté representado, la fecha de su vencimiento y el título de su derecho, aun cuando la titularidad de los depósitos sea indistinta o su forma de disposición mancomunada.

### **Séptima. - OBLIGACIONES ACCESORIAS**

Como obligación personal no inscribible en el Registro de la Propiedad, la PARTE PRESTATARIA o la PARTE HIPOTECANTE vendrá obligada a realizar en la/s finca/s hipotecada/s cuántas reparaciones, obras y otras medidas sean necesarias para su normal conservación, así como poner en conocimiento de la citada la ENTIDAD cualquier novedad dañosa que se produzca en la/s misma/s.

### **Octava. - SEGURO DE DAÑOS.**

La PARTE PRESTATARIA y/o la PARTE HIPOTECANTE vendrá obligada a asegurar contra daños la/s finca/s hipotecada/s si fuese/n urbana/s o hubiera edificaciones. La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación del bien asegurado, excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo.

La ENTIDAD queda facultada para, si lo estima conveniente, abonar directamente a la Compañía aseguradora las primas del seguro a sus respectivos vencimientos, y el importe de las primas satisfechas se considerará líquido y exigible, y podrá ésta imputarlas al préstamo o a cualquiera otras cuentas o depósitos que la PARTE

PRESTATARIA tuviere abiertas en la propia ENTIDAD, devengando los mismos intereses de mora pactados en el presente contrato.

En la póliza del seguro que se concierte se hará constar expresamente que, mientras esté vigente el préstamo, no se abonará cantidad alguna por la Compañía aseguradora sin el consentimiento de la ENTIDAD, la que, acaecido el siniestro, quedará automáticamente subrogada en los derechos de los asegurados, por una cantidad igual al importe que la PARTE PRESTATARIA le adeude en dicho momento.

En orden a las indemnizaciones por siniestro o expropiación forzosa, total o parcial, a que se refieren los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, la parte deudora concede a la ENTIDAD el derecho y el consiguiente mandato representativo, para el recibo de tales indemnizaciones directamente de la Compañía Aseguradora o de la Administración expropiante, con la finalidad de aplicarlas hasta donde proceda, a la extinción total o parcial del préstamo debido.

La póliza o pólizas de seguro de daños que se contraten deberán otorgarse dentro del plazo de un mes desde la fecha de la presente escritura.

Para el supuesto de que la PARTE PRESTATARIA y/o la PARTE HIPOTECANTE incumpla las obligaciones de contratación del seguro indicado en esta cláusula, la misma faculta en virtud de la presente escritura a la ENTIDAD a contratar un seguro en las características señaladas anteriormente como tomadora, siendo la PARTE PRESTATARIA asegurada del mismo y correspondiendo a ésta última el pago de las primas.

#### **Novena. - EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES.**

En caso de reclamación judicial, la ENTIDAD podrá ejercitar cualquiera de los procedimientos declarativos o ejecutivos establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, y en especial el procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por hipoteca establecido en los artículos 681 al 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A tal fin pactan:

- a) Se señala como valor de la/s finca/s hipotecada/s, para caso de subasta, el que figura en el/los certificado/s de tasación realizado conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, que se adjuntan a la presente escritura.
- b) Se señala y designa como domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones el indicado por las partes en las Condiciones Particulares.
- c) Se señala y designa como mandatario irrevocable para el otorgamiento de la escritura de venta de la/s finca/s hipotecada/s a la ENTIDAD o a la persona que éste designe para representarla.
- d) Se reconoce a la ENTIDAD, el derecho de solicitar y obtener la posesión y administración interina de la/s finca/s hipotecada/s, conforme al artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- e) A efectos de lo dispuesto en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente por los contratantes que la liquidación para determinar la cantidad ejecutivamente reclamable se practicará por la ENTIDAD, la cual expedirá la oportuna certificación que recoja el saldo que presente la cuenta al día de su cierre. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva o hipotecaria lo determinado en virtud del artículo 573 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

f) A los efectos de lo previsto en el artículo 693.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la ENTIDAD podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el/los bien/es mediante consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviese vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de mora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.

Si el/los bien/es hipotecado/s fuese/n la vivienda familiar, el deudor podrá, por una sola vez, aún sin el consentimiento del acreedor, liberar el/los bien/es mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

Si el deudor efectuase el pago en las Condiciones Previstas en el párrafo anterior, se liquidarán las costas y, una vez satisfechas éstas, el tribunal dictará providencia declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.

#### **Décima.- VENTA EXTRAJUDICIAL**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria la ENTIDAD, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada por concepto de capital e intereses en los importes o cuotas mínimos reflejados en la siguiente cláusula de estas Condiciones Generales, declarando la ENTIDAD vencido de forma anticipada este préstamo, podrá optar la ENTIDAD por la venta extrajudicial de la/s finca/s hipotecada/s por medio de Notario, conforme al artículo 1.858 del Código Civil y con las formalidades establecidas en la Ley y el Reglamento Hipotecario y en los artículos 681 y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A tal efecto, se señala como valor de la/s finca/s hipotecada/s, para caso de subasta, el recogido en el/los Certificado/s de Tasación realizado/s conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, que se unen a la presente escritura.

A este efecto, y con arreglo al artículo 234 de su Reglamento, LA PARTE PRESTATARIA / HIPOTECANTE designa como persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante a LA ENTIDAD, que podrá actuar mediante cualquiera de sus apoderados.

Las partes señalan como domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos el indicado en las Condiciones Particulares de este contrato.

En cuanto a la/s finca/s hipotecada/s, en lo que se refiere a si tiene/n o no carácter de vivienda habitual las partes se remiten a lo indicado en el Expositivo y en las Condiciones Particulares de esta escritura.

#### **Décimo Primera. - VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO.**

La ENTIDAD podrá resolver el contrato, o declararlo vencido de forma anticipada y exigir el pago de la cantidad total adeudada en dicho momento por todos los conceptos en los siguientes casos:

**11.1** Cuando la PARTE PRESTATARIA incurra en cualquiera de los dos siguientes supuestos de impago:

- i) **Durante la primera mitad de vigencia del contrato de préstamo:** impago del **tres (3) por ciento** de la cuantía del capital concedido, si dicho incumplimiento se produce dentro de la referida **primera mitad** de duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de **doce (12) plazos mensuales** o a un número de cuotas tal que suponga que la PARTE PRESTATARIA ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.
- ii) **Durante la segunda mitad de vigencia del contrato de préstamo:** impago del **siete (7) por ciento** de la cuantía del capital concedido, si dicho incumplimiento se produce dentro de la referida **segunda mitad** de duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de **quince (15) plazos mensuales** o a un número de cuotas tal que suponga que la PARTE PRESTATARIA ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

En el caso de producirse uno de los supuestos de incumplimiento previstos en el presente apartado, la PARTE PRESTATARIA dispondrá del plazo de un mes, desde que la ENTIDAD le reclame el importe debido, para ponerse al día en los pagos.

En caso de no ser atendido por la PARTE PRESTATARIA dicho requerimiento de pago podrá la ENTIDAD reclamar el reembolso total del préstamo e iniciar las acciones para la ejecución de la hipoteca o para el embargo de cualesquiera otros bienes propiedad del deudor o, en su caso, del fiador, dada la responsabilidad personal e ilimitada del/de los mismo/s y hasta el completo pago de la deuda reclamada.

**11.2** Cuando el importe del préstamo no se haya destinado exclusivamente a las finalidades para las que fue concedido.

**11.3** Cuando la PARTE PRESTATARIA incumpla su obligación de asegurar contra daños la/s finca/s hipotecada/s, o incurra en el impago de las primas de dicho seguro de daños, de las contribuciones e impuestos correspondientes a la finca hipotecada que le corresponda abonar, transcurrido un mes desde el requerimiento que le realice la ENTIDAD para regularizar dicha situación.

**11.4** Cuando, por causas imputables a la PARTE PRESTATARIA (o hipotecante no deudora) no se inscribiera la hipoteca en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses, contados desde la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura, o si se pusieran de manifiesto cargas anteriores o preferentes a la presente hipoteca no declaradas al momento de otorgar la citada escritura, siempre que, requerida la PARTE PRESTATARIA, no ofrezca a la ENTIDAD nuevas garantías que cubran la cuantía que las cargas o gravámenes prioritarios representen, en el plazo de 3 meses desde que sea requerida por la ENTIDAD a tal efecto.

**11.5** Cuando la PARTE PRESTATARIA o la PARTE HIPOTECANTE incumpla su obligación de conservar la finca hipotecada y se produzca un deterioro de la finca hipotecada que suponga la situación de ruina o derribo, o por dichas circunstancias, suponga una depreciación de su valor superior al 20% del valor de tasación que ha servido para la constitución de la presente hipoteca, según certificado de tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del



Mercado Hipotecario, sin que la PARTE PRESTATARIA ofrezca a la ENTIDAD nuevas garantías por valor equivalente al de la depreciación constatada en el plazo de 3 meses desde que sea requerida por la ENTIDAD a tal efecto.

**11.6** Cuando concurra cualquiera de las causas de vencimiento anticipado de las obligaciones previstas en Derecho.

#### **Décimo Segunda. - OTRAS OBLIGACIONES DE LA PARTE PRESTATARIA.**

La PARTE PRESTATARIA se compromete a otorgar cuantas escrituras de subsanación, aclaración o complemento y cuantos otros documentos fueran necesarios para que la escritura de préstamo pueda quedar inscrita en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses contados desde la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura. Su negativa a efectuarlo dentro del referido plazo podrá ser causa de vencimiento anticipado de la presente operación de préstamo si no se inscribiera la escritura de hipoteca en el Registro de la Propiedad.

#### **Décimo Tercera. - DERECHO DE SUBROGACIÓN**

Una vez formalizado el préstamo hipotecario, la PARTE PRESTATARIA tendrá derecho a subrogar el mismo, conforme a lo previsto en la Ley 2/1994, de 30 de Marzo sobre Subrogación y Modificación de préstamos hipotecarios, salvo lo que expresamente no esté permitido por alguna normativa aplicable al efecto.

#### **Décimo Cuarta. - INCUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS, RIESGOS Y ADVERTENCIAS**

Los prestatarios, garantes y fiadores han quedado advertidos y se dan por enterados de que:

- a) En caso de impago o incumplimiento de las obligaciones previstas en este contrato, la ENTIDAD podrá resolver o declararlo vencido anticipadamente y reclamar en la vía judicial el cumplimiento de dichas obligaciones. Podrá acarrear a los intervinientes graves consecuencias como, por ejemplo, el embargo o la venta forzosa de todos sus bienes presentes o futuros, así como los que se encontraran gravados en garantía del préstamo, la inscripción en ficheros de solvencia patrimonial y crédito, la dificultad para la obtención de un crédito, así como el devengo de los gastos y costas, intereses y comisiones derivados del impago o incumplimiento.
- b) Los ingresos de los prestatarios pueden variar. Éstos deben asegurarse de que si dichos ingresos disminuyen aún seguirán pudiendo hacer frente a los pagos previstos en este contrato.
- c) Pueden perder el inmueble hipotecado si no se efectúan los pagos previstos en el presente contrato puntualmente.
- d) Los prestatarios y fiadores responden ante la ENTIDAD del pago del préstamo, no sólo con los bienes hipotecados, sino con todos sus bienes presentes y futuros.
- e) En caso de que su préstamo sea a tipo de interés variable, dicho tipo de interés no permanece fijo durante todo su período de vigencia.

## **Décimo Quinta. - COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES**

Todas las comunicaciones (entre ellas la de cambio de domicilio) que deban realizarse las partes entre sí, para las que pudiera resultar necesario acreditar la fecha de su envío, el contenido de la comunicación e identificación del remitente y destinatario, se harán preferentemente mediante correo certificado, o por cualquier otro medio fehaciente válido en Derecho o, en caso de urgencia, mediante cualquier medio que permita tener constancia escrita del mismo.

Para cualesquiera otras comunicaciones que las partes deban realizarse entre sí, será válido el uso del correo ordinario o de cualesquiera otros medios que las partes hubieran determinado a lo largo del Contrato, en cualquier otro documento, o que las partes expresamente autoricen. La elección del medio de comunicación que se empleará en cada caso (de entre los autorizados por las partes a efectos de este Contrato), a falta de indicación expresa en contrario, corresponderá a la ENTIDAD, que adecuará su elección al tipo de comunicación de que se trate.

A los efectos de la validez del presente contrato, las partes señalan como domicilio válido para las notificaciones, requerimientos y diligencias que resulten pertinentes, los respectivos que figuran en las Condiciones Particulares de este contrato.

## **Décimo Sexta. – SEGUNDAS COPIAS E INSCRIPCIÓN DE ESTA ESCRITURA**

**16.1 Segundas copias:** De acuerdo con el artículo 234 y concordantes del Reglamento Notarial, de 2 de junio de 1944, tanto la parte deudora como los hipotecantes, fiadores y el resto de intervinientes en la presente escritura, autorizan expresa e irrevocablemente, y desde este mismo instante, a la ENTIDAD para solicitar, por sí sola y a su costa, la expedición de segundas y posteriores copias de la escritura de préstamo hipotecario, con o sin carácter ejecutivo.

**16.2.- Solicitud de presentación en el Registro.-** Los comparecientes solicitan la presentación de copia autorizada electrónica de esta escritura en el Registro de la Propiedad.

**16.3.- Solicitud de inscripción en el Registro.-** Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad competente la inscripción de la hipoteca, dando ambas partes su conformidad, con arreglo al artículo 434 del Reglamento Hipotecario, para que proceda a su inscripción sin perjuicio de la denegación o suspensión de alguno de los pactos contemplados en la presenta escritura y que conforme a su calificación no deban tener acceso al Registro, expresándose en todo caso por el Registrador la causa o motivo de la suspensión o denegación.

**16.4.- No sujeción al impuesto de transmisiones patrimoniales.-** Se solicita se declare expresamente, del Sr. Liquidador, la no sujeción de esta escritura al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, por estar sujeta la misma al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), aunque exenta, según dispone la Ley 37/1992, de 28 de diciembre.

## **Décimo Séptima. - MERCADO HIPOTECARIO**

La/s finca/s reúne/n los requisitos exigidos para su consideración de bien/es apto/s para la garantía en la emisión de títulos incluidos en el Mercado Hipotecario, lo que se solicita se haga constar registralmente.

### **Décimo Octava. – CESIÓN**

La ENTIDAD podrá ceder este préstamo, en todo o en parte, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1526 y siguientes y 1878 del Código Civil y al artículo 149 de la Ley Hipotecaria.

### **Décimo Novena. - GARANTES O FIADORES**

Salvo que en las Condiciones Particulares se pactase otra cosa distinta, y con independencia de la garantía solidaria, personal patrimonial e ilimitada de la parte prestataria y de la garantía real que se constituya en la escritura de préstamo, y con independencia de otras garantías reales o personales que puedan existir, los fiadores, garantizan solidariamente entre sí, y con la parte prestataria, el cumplimiento de las obligaciones que del presente contrato de préstamo se deriven para ésta, renunciando además expresamente a los beneficios de orden, división y excusión de bienes.

A efectos explicativos:

-i) Cuando son varios los titulares o existen fiadores, la solidaridad entre titulares o EL/LOS FIADOR/ES es la obligación impuesta a cada uno de ellos, de pagar solo por todos, la cosa que deben en común.

-ii) El beneficio de orden es un derecho que la ley otorga al fiador por el que, en caso de incumplimiento, deberá guardarse una prelación (orden) y primero reclamar al deudor principal y después al fiador.

-iii) El beneficio de excusión es también un derecho por el que al fiador no se le puede reclamar nada hasta que no se hayan ejecutado todos los bienes del deudor principal. El beneficio de la división consiste en que si hay varios fiadores se dividirá la deuda entre ellos.

EL/LOS FIADOR/ES, garantiza/n el cumplimiento del presente contrato en todos sus términos con renuncia expresa a los beneficios de orden, excusión y división.

Si los fiadores vinieren al estado de insolvencia, el acreedor podrá pedir otros con capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación.

De conformidad con el artículo 135.2 de la Ley Concursal las partes convienen expresamente que, en el supuesto de declaración de concurso de cualquiera de los obligados solidarios, FIADORES o avalistas, si el acreedor vota a favor del Convenio, no quedará vinculado por éste en cuanto a la subsistencia plena de sus derechos frente a los obligados solidariamente con el concursado y frente a sus FIADORES o avalistas, quienes no podrán invocar ni la aprobación ni los efectos del Convenio en perjuicio del acreedor.

Del mismo modo, tampoco será oponible frente a la Entidad por los obligados solidariamente con el deudor, ni por los FIADORES o avalistas de éste, la aprobación de un acuerdo de refinanciación, ni los efectos de su homologación, si la Entidad no hubiera suscrito dicho acuerdo, o hubiera mostrado su disconformidad al acuerdo y, aun así, éste resultara aprobado.

**Vigésima. - SERVICIO O DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE.****20.1.- Entidad.**

La ENTIDAD dispone de un servicio o departamento de atención al cliente, que tiene por objeto atender y resolver las quejas y reclamaciones que presenten sus clientes. Puede por lo tanto la PARTE PRESTATARIA, y en su caso la PARTE FIADORA o el hipotecante no deudor, dirigir las quejas o reclamaciones que tenga frente a la ENTIDAD al citado Departamento cuyos datos de identificación y contacto se indican a continuación:

Domicilio: [.....]

Correo electrónico: [.....]

Teléfono: [.....]

**20.2.- Banco de España.**

En caso de desacuerdo con el departamento de atención al cliente de la ENTIDAD o transcurridos el plazo de un mes (para consumidores), dos meses (para no consumidores) y quince días hábiles en el caso de reclamaciones por servicios de pago (sea persona física o microempresa), desde la fecha de presentación en el Servicio de Atención al Cliente sin respuesta del mismo, LA PARTE PRESTATARIA, y en su caso la PARTE FIADORA o el hipotecante no deudor, puede dirigir una reclamación al *Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones* del Banco de España.

Departamento: Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones.

Entidad: Banco de España

Domicilio: c/ Alcalá, 48; 28014 Madrid.

Teléfonos: 900 54 54 54; 91 338 8830.

Páginas web: <https://www.bde.es> / <https://clientebancario.bde.es>

En caso de ser la PARTE PRESTATARIA residente en otro estado miembro de la Unión Europea o en Islandia, Liechtenstein o Noruega, podrá dirigirse también a la red FIN-NET ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/fin-net/](http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/)).

**Vigésimo Primera. - TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.**

La presente cláusula resume la política de protección de datos de la ENTIDAD. Por favor, lea detenidamente la información adicional correspondiente que está a su disposición en la web de la Entidad.

**Responsable del tratamiento:** La ENTIDAD prestamista: **CAJA RURAL DE EXTREMADURA**, cuyos datos de contacto del Delegado de Protección de Datos son los siguientes:

Correo electrónico: [.....]

Domicilio: [.....].

**¿Por qué se tratan sus datos?:**

Tratamos sus datos necesariamente en cumplimiento de las normas y sus contratos o solicitudes. Adicionalmente podremos tratar sus datos basándonos en su consentimiento (que siempre puede revocar sin perjuicio alguno), o en el interés legítimo del Responsable cuando el tratamiento sea necesario para la satisfacción de necesidades del responsable siempre que no prevalezca su privacidad, y salvo que se haya opuesto anteriormente, o lo haga ahora.

En caso de que actúe por cuenta de una persona jurídica, o de un tercero, sus datos de contacto se tratarán igualmente para mantener la relación jurídica.

**¿Para qué finalidades se tratan sus datos?:**

Los datos se tratarán:

- a) Necesariamente para (i) cumplir las normas, y el ordenamiento jurídico en general, así como (ii) cumplir sus contratos y solicitudes.
- b) Adicionalmente, y salvo que se oponga, también se tratarán para (i) remitirle comunicaciones comerciales de productos que comercializamos similares o relacionados a los contratados sin afectar a su expectativa de privacidad, (ii) elaborar perfiles particulares para ajustar nuestra relación y ofertas con Vd., (iii) analizar su solvencia con datos internos para remitirle comunicaciones, como por ejemplo sobre créditos pre concedidos o financiación; (iv) actualizar sus datos y enriquecerlos con datos públicos con fines comerciales. (v) crear modelos de comportamiento a través de datos anónimos y seudonimizados para fines comerciales.

**¿Quiénes podrán ver sus datos?:**

Solo el responsable, salvo que nos haya dado su consentimiento para su cesión, o esta venga impuesta por una norma. Así, sus datos serán cedidos a las autoridades para cumplir las normas, entre otras a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, y al Banco de España, especialmente a la CIRBE (Central de Información de Riesgos del Banco de España), donde se incluirá la información de su identificación asociada a los productos que puedan implicar un riesgo por impago. Si en algún momento comprueba algún error en CIRBE, por favor permítanos actuar ágilmente para subsanarlo, para lo que le rogamos contacte con nuestro "DPD" con la referencia "ERROR EN CIRBE".

En caso de impago, la deuda y sus datos identificativos se incluirán en alguno de los ficheros siguientes de información crediticia: ASNEF EQUIFAX gestionado por la sociedad Asnef- Equifax Servicios de Información sobre Solvencia y Crédito, S.L. y BADEXCUG, gestionado por Experian Bureau de Crédito S.A. Una relación actualizada de dichos proveedores de ficheros puede encontrarse en la información adicional. Del mismo modo, estos datos se comunicarán a las empresas y

profesionales contratados para su reclamación extrajudicial y judicial. Si en algún momento comprueba algún error en estos ficheros, le rogamos contacte con nuestro "DPD" con la referencia "ERROR EN FICHEROS SOLVENCIA".

En particular, para llevar a cabo la formalización de la hipoteca, será preciso contar con un tasador homologado, con un Notario, Registro de la Propiedad, Gestoría, etc. Además, si contrata uno de los seguros que comercializamos, los datos se comunicarán a la aseguradora correspondiente, normalmente la entidad de nuestro grupo RGA MEDIACIÓN, O.B.S.V., S.A. y a las compañías aseguradoras "RGA, SEGUROS GENERALES RURAL, S.A." Y RGA RURAL VIDA, S.A., o las que figuren en cada momento en la información adicional.

### **Procedencia y obligaciones a la hora de comunicar sus datos:**

Los datos tratados proceden de Vd. mismo, o de terceros a los que ha dado su autorización, como serían los autorizados, menores o incapaces para los que contrate algún producto.

En caso de que suministre datos de terceras personas, deberá contar con el consentimiento de los mismos y trasladar las presentes cláusulas que se entienden aceptadas por aquellos.

El interesado, o quien actúe por su cuenta, deberá notificar al responsable las variaciones que se produzcan en los datos facilitados. Esto es especialmente importante en los casos en que, por ejemplo, cambie de dirección o número de teléfono móvil.

### **Plazos de conservación de sus datos.**

Mantendremos sus datos mientras sea cliente de nuestra entidad. A partir de ese momento, solo se conservarán bloqueados (es decir a disposición de las autoridades correspondientes y para la defensa de la entidad) aquellos datos mínimos necesarios relativos a las operaciones y transacciones realizadas para poder atender cualquier reclamación mientras no hayan prescrito las responsabilidades derivadas de la relación contractual. Los plazos aplicables a estas responsabilidades son de 20 años para la legislación hipotecaria. Transcurridos los plazos de prescripción se procederá a la cancelación final de los mismos.

### **¿Qué derechos tiene?:**

Podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, cancelación, oposición, limitación, y portabilidad de sus datos ante el Delegado de Protección de Datos de la entidad enviando un correo electrónico a la dirección indicada anteriormente. Puede solicitar intervención humana en decisiones automatizadas. Recuerde que siempre puede revocar el consentimiento otorgado sin ningún perjuicio para Vd. Además, tiene Vd. Derecho a presentar cualquier reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) [www.agpd.es](http://www.agpd.es).

Puede gestionar sus oposiciones ahora o en cualquier momento en el futuro a través de su canal habitual.

## **Vigésimo Segunda. - CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN**

Se advierte expresamente por la ENTIDAD que la cláusulas de este contrato han sido redactadas previamente por la misma, por lo que aquellas que no recojan pactos de carácter financiero o que no vengan reguladas por una disposición de carácter general o específico que las haga de aplicación obligatoria para los comparecientes o que no hayan sido objeto de una negociación específica, se considerarán condiciones generales de la contratación las cuales han sido debidamente inscritas en el Registro de Condiciones Generales de conformidad con lo previsto en la Ley 7/1998 de 13 de Abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación y de conformidad con el artículo 7 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.

6017-20190003144-

## CUADRO DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA

TITULAR	
---------	--

Nº ACUERDO:	
-------------	--

PRINCIPAL:	
INTERESES ORDINARIOS:	
AÑOS:	
INTERESES DEMORA:	
AÑOS:	
COSTAS Y GASTOS:	



FINCA	REGISTRO	PRINCIPAL	ORDINARIOS	DEMORA	COSTAS Y GASTOS	TOTAL	SUBASTA
<b>TOTALES</b>							

*(Nota: modelo orientativo. Los valores económicos están expresados en moneda €)*