

27-05-2022

CAJASUR BANCO 0035 – PROMOTORA COOPERATIVA CON AVALISTAS

Registro Bienes Muebles de Córdoba:
IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 14022-20190002658-84
Sustituye al Numero anterior 14022-20190002658-30

Las condiciones aplicables a las personas físicas de este contrato se corresponden con las del modelo CAJASUR 000A de Condiciones Generales de Contratación depositadas en Registro Bienes Muebles de Córdoba:
IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 14022-20190002658-77

MINUTA EXTENSA PRÉSTAMO HIPOTECARIO PROMOTOR A LARGO PLAZO

INTERVIENEN

Como parte acreedora, **CAJASUR BANCO, S.A.U.**

Como "**Parte Prestataria**", _____

Como "**Parte Hipotecante**", _____

Como "**Garantes Cooperativistas**", _____ / _____ / _____

Como "**Garantes de Cooperativistas**", _____ / _____ / _____

Como "**Garante Gestora**", _____

EXPONEN

- I.** Que [PRESTATARIA COOPERATIVA PROMOTORA] está promoviendo un proyecto de construcción compuesto por [_____] (en adelante, también, los "**Elementos Constructivos**", y cada uno de ellos un "**Elemento Constructivo**") sobre un terreno sito en [_____] , identificada como finca registral [_____] de [_____] (_____) , inscrita en el Registro de la Propiedad nº [___] de [_____] (_____) (en adelante, también, la "**Parcela Soporte**", y el proyecto de construcción sobre la misma, también, la "**Promoción**" o el "**Proyecto de Construcción**").
- II.** Que [PRESTATARIA COOPERATIVA PROMOTORA] es titular de la cuenta identificada contablemente con el nº [ES__-____-____-____-____] , abierta a su nombre en **CAJASUR BANCO, S.A.U.** (en adelante, la cuenta se denominará, también, la "**Cuenta de Compradores**").
- III.** Que a los fines de financiar [(i) la adquisición de la Parcela Soporte y (ii) (en su caso)] el Proyecto de Construcción, CAJASUR BANCO, S.A.U. (en adelante, también, "**CAJASUR**"), ha concedido o ha acordado conceder a [PRESTATARIA COOPERATIVA PROMOTORA] (en adelante, también, la "**Parte Prestataria**" y la "**Cooperativa**"), y previa petición de ésta, las siguientes operaciones crediticias:

- (1) Un préstamo por un nominal de hasta [_____-€] con, entre otras, garantía hipotecaria de la o las fincas registrales que se describen al final de esta escritura (en adelante, también, conforme pudiere resultar el mismo sucesivamente modificado no extintivamente, a los efectos de la presente escritura, el "**Préstamo**").
- (2) **[EN CASO DE NO EXISTENCIA DE SEGURO DE ANTICIPO DE COMPRADORES]** Un contrato de cobertura de avales para garantizar a CAJASUR las cantidades que ésta pudiera verse obligada a satisfacer como consecuencia de los avales o garantías prestados o que pudiera prestar con cargo al límite de cobertura de avales, fianzas y/o garantías contabilizado bajo el número nº [_____-€], con un límite actual de hasta [_____-€], con las garantías otorgadas en aseguramiento del mismo (en adelante, conforme pudiere resultar el mismo sucesivamente modificado no extintivamente, se denominará, también, el "**Contrato de Contragarantía**", y los avales emitidos y/o que se emitan al amparo del mismo, los "**Avales Emitidos**").

[EN CASO DE NO EXISTENCIA DE SEGURO DE ANTICIPO DE COMPRADORES] En adelante, el Préstamo y el Contrato de Contragarantía se denominarán, también, conjuntamente, los "**Contratos de la Financiación**".

IV. Que en base a lo expuesto, CAJASUR y la Parte Prestataria formalizan la presente ESCRITURA DE PRESTAMO HIPOTECARIO, conforme a las siguientes estipulaciones financieras y no financieras,

ESTIPULACIONES FINANCIERAS

Primera.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO

CAJASUR concede en este acto a la Parte Prestataria en concepto de préstamo **con el nº** [_____] la suma de [_____] (_____-€).

El importe del presente préstamo habrá de destinarse a financiar **[(i) la adquisición de la Parcela Soporte y (ii) (en su caso)]** el Proyecto de Construcción.

En garantía del presente préstamo, se hipotecan la o las fincas que se describen al final de esta escritura con extensión al proyecto constructivo que sobre ellas se realice, y el préstamo podrá en su día ser subrogado a favor de los distintos adquirentes en la responsabilidad hipotecaria que sea asignada a cada elemento constructivo que resulte de dicho proyecto en la correspondiente escritura de distribución.

Los adquirentes de las fincas podrán subrogarse en el préstamo, previa conformidad por parte del acreedor a la persona del nuevo deudor, cuando estén finalizadas las obras y se le/s haya hecho entrega de la vivienda, garaje y local, por otorgamiento de escritura pública de compra-venta, transmisión o adjudicación. A partir del otorgamiento de dicha escritura pública y **de la conformidad por CAJASUR al nuevo deudor**, será de cuenta del adquirente la amortización del capital y el pago de los intereses que devengue.

La Parte Prestataria promotora deberá incluir entre los términos de su relación contractual, la obligación de los constructores o promotores de entregar a los adquirentes la información precontractual personalizada, relativa al servicio ofrecido por la Entidad prestamista, en los términos previstos en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

En el caso de que la Parte Prestataria esté formada por más de una persona física o jurídica, como cotitulares solidarios del préstamo concedido, **responderán solidariamente** de las obligaciones establecidas en la presente escritura.

Las partes señalan, a efectos de transparencia y en especial a fin de determinar la normativa aplicable, que aplica a esta operación la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario dado que se financia la adquisición o conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, habiendo fiador o garante consumidor.

Primera Bis.- DISPOSICION

El capital del préstamo se desembolsará por CAJASUR mediante sucesivos abonos en la **cuenta nº** [ES__-2095-____-____-____], abierta en CAJASUR a nombre de la Parte Prestataria, salvo que ésta notifique, de forma fehaciente, a CAJASUR la modificación del citado número de cuenta (en adelante, también, conforme pudiere resultar la misma modificada en los términos reflejados en la presente escritura, la "**Cuenta de Domiciliación**"), y conforme a los requisitos, condiciones o tramos que se recogen en la presente cláusula::

- **[EN CASO DE FINANCIARSE TAMBIÉN LA ADQUISICIÓN DE LA PARCELA SOPORTE]** **Tramo A:** El importe del presente TRAMO A se fija en la cantidad de hasta [_____-€], siendo la finalidad única y exclusiva del presente Tramo A para hacer frente al pago parcial del precio de adquisición de la Parcela Soporte.

Será requisito preciso para la disposición de las cantidades indicadas:

1. Que se hubiera efectuado ASIENTO DE PRESENTACIÓN de la presente escritura vía telemática, o en su defecto vía fax de la presente escritura en el Registro de la Propiedad, así como la presentación previa en la Entidad acreedora de **JUSTIFICACIÓN DE PAGO DE LA PROVISIÓN DE FONDOS** y de **verificación registral**, de fecha posterior a dicho asiento, que acredite que la o las finca/s hipotecada/s en esta escritura pertenece/n a la parte hipotecante y que no tiene/n ninguna carga, condición ni cualesquiera otros gravámenes, que sean o que pudieran resultar preferentes a la hipoteca que en este acto se instrumenta, a excepción de LAS PREVISTAS EN EL APARTADO "CARGAS" de la cláusula "GARANTÍA HIPOTECARIA" de la presente escritura.

- **Tramo [B]:** El importe del presente TRAMO [B] se fija en la cantidad de hasta [_____-€]. Del importe del presente tramo se dispondrá, como máximo, hasta la cantidad resultante de aplicar sobre dicho importe el porcentaje de realización en cada momento del proyecto de la Promoción (en adelante, también, el "**Porcentaje de Realización**"), y restando a la cantidad resultante de dicho cálculo los importes que se pudieran haber dispuesto previamente por aplicación de Porcentajes de Realización previos, en su caso. El Porcentaje de Realización se obtendrá a partir de los datos que en cada momento certifique [SOCIEDAD TASADORA], inscrita en el Registro Oficial de Entidades Tasadoras del Banco de España con el nº [_____] (en adelante, también, la "**Entidad Tasadora**"), tomando como referencia el estudio de tasación del mismo, según expediente nº [_____] (en adelante, según pudiere resultar el mismo sucesivamente modificado y/o complementado, el "**Informe de Tasación**"), y excluyendo para la obtención del Porcentaje de Realización el valor del terreno [urbanizado **(en su caso)**] tanto en el numerador como en el denominador.

Será requisito acumulativo preciso para la disposición del presente Tramo [B]:

1. Que se hubiera efectuado LA INSCRIPCIÓN de la presente escritura en el Registro de la Propiedad, así como la presentación previa en la Entidad acreedora de **JUSTIFICACIÓN DE PAGO DE LA PROVISIÓN DE FONDOS** y de **certificación registral**, de fecha posterior a dicha inscripción, que acredite que la o las finca/s hipotecada/s en esta escritura pertenece/n a la parte hipotecante y que no tiene/n ninguna carga, condición ni cualesquiera otros gravámenes, que sean o que pudieran resultar preferentes a la hipoteca que en este acto se instrumenta, a excepción de LAS PREVISTAS EN EL APARTADO "CARGAS" de la cláusula "GARANTÍA HIPOTECARIA" de la presente escritura.
2. La acreditación, a satisfacción de CAJASUR, de la asunción por cada uno de los nuevos adjudicatarios que sucesivamente pudieran incorporarse como cooperativistas, de la totalidad de los compromisos asumidos por los actuales cooperativistas, aquí comparecientes, y la consecuente equiparación con la posición de éstos.
3. Que se hubiera presentado a CAJASUR la LICENCIA de obra que ampare la Promoción, obtenida por la Parte Prestataria mediante acto administrativo expreso para la realización del proyecto a llevar a cabo, sin condicionantes pendientes de cumplimiento.
4. **[EN CASO DE EXISTENCIA DE SEGURO DE ANTICIPO DE COMPRADORES]** La suscripción por la Parte Prestataria de un contrato de seguro de fianzamiento de cantidades anticipadas (en adelante, también, el "**Seguro de Anticipos de Compradores**"), acreditación a entera satisfacción de CAJASUR de la entrada en vigor de la cobertura de dicho seguro y aportación a CAJASUR de los documentos formales emitidos en relación con el mismo, en particular, sin carácter limitativo y de modo meramente enunciativo, la Póliza Colectiva y las Pólizas Individuales

[EN CASO DE NO EXISTENCIA DE SEGURO DE ANTICIPO DE COMPRADORES] Sin perjuicio de todo lo anterior, en todo momento deberá quedar retenida y sin disponer del disponible del TRAMO [B] del Préstamo una cifra equivalente al importe total de las cantidades dispuestas con cargo a la Cuenta de Compradores, excluidas las cantidades retenidas en el Tramo [C], correspondientes al IVA de las Entregas Anticipadas (conforme se define dicho término más adelante). De este importe se dispondrá única y exclusivamente:

- a. Para atender tanto las obligaciones y cantidades garantizadas con los Aavales Emitidos al amparo del Contrato de Contragarantía, así como para hacer frente al pago de las reclamaciones que se pudieran producir por dichos aavales.
- b. Para constituir depósitos y pignorarlos en garantía de dichos aavales.

La retención señalada se mantendrá vigente hasta la cancelación definitiva de los Avales Emitidos prestados, lo cual se acreditará en la forma establecida en el Contrato de Contragarantía. Consecuentemente con todo lo anterior, el importe disponible en cada momento del Tramo [B] del Préstamo quedará minorado en la cifra retenida en cada momento por el importe total de las cantidades dispuestas con cargo a la Cuenta de Compradores (con exclusión de las cantidades retenidas en el Tramo [C], correspondientes al IVA de las Entregas Anticipadas).

El sumatorio de:

- i. El importe total de las cantidades dispuestas del Tramo [B] del Préstamo (con inclusión de la cantidad a disponer conforme a la solicitud de disposición recibida), con exclusión de las cantidades retenidas en el Tramo [C], correspondientes al IVA de las Entregas Anticipadas, más
- ii. Las cantidades dispuestas con cargo a la Cuenta de Compradores

no podrá ser superior al porcentaje de realización del Proyecto de Construcción, que en cada momento certifique la Entidad Tasadora, excluido el valor del terreno [urbanizado (en su caso)].

Todo ello sin perjuicio de la facultad de CAJASUR de poder permitir disposiciones de la Cuenta de Compradores y/o del Tramo [B] del Préstamo, a pesar de que, eventual y puntualmente, dicha limitación cuantitativa pudiere verse superada.

[EN CASO DE EXISTENCIA DE SEGURO DE ANTICIPO DE COMPRADORES] Sin perjuicio de todo lo anterior, en todo momento deberá quedar retenida y sin disponer del disponible del TRAMO [B] del Préstamo una cifra equivalente al importe total de las cantidades dispuestas con cargo a la Cuenta de Compradores, excluidas las cantidades ingresadas por los compradores de Elementos Constructivos en la Cuenta de Compradores en concepto de Impuesto de Valor Añadido (IVA) en cada entrega anticipada realizada durante el período de construcción de la Promoción (en adelante, las entregas, se denominarán, también, las "Entregas Anticipadas", y el IVA correspondiente a las mismas, el "IVA de las Entregas Anticipadas").

La retención señalada se mantendrá vigente hasta que haya sido concluida, tanto técnica como notarial y registralmente, la realización del proyecto de obra financiado. Consecuentemente con todo lo anterior, el importe disponible en cada momento del Tramo [B] del Préstamo quedará minorado en la cifra retenida en cada momento por el importe total de las cantidades dispuestas con cargo a la Cuenta de Compradores (con exclusión de las cantidades correspondientes al IVA de las Entregas Anticipadas).

El sumatorio de:

- iii. El importe total de las cantidades dispuestas del Tramo [B] del Préstamo (con inclusión de la cantidad a disponer conforme a la solicitud de disposición recibida), más
- iv. Las cantidades dispuestas con cargo a la Cuenta de Compradores, con exclusión:
 - ii1. de las cantidades correspondientes al IVA de las Entregas Anticipadas,

no podrá ser superior al importe total de obra realizada, excluido el valor del terreno [urbanizado (en su caso)].

Todo ello sin perjuicio de la facultad de CAJASUR de poder permitir disposiciones de la Cuenta de Compradores y/o del Tramo [B] del Préstamo, a pesar de que eventual y puntualmente dicha limitación cuantitativa pudiere verse superada

-
- **[EN CASO DE NO EXISTENCIA DE SEGURO DE ANTICIPO DE COMPRADORES] Tramo C: Se fija el importe del presente tramo en [_____]-€.** El disponible del presente Tramo [C] queda retenido y sin disponer, con la finalidad exclusiva de hacer frente al pago de las oportunas reclamaciones judiciales y/o extrajudiciales que pudieran producirse por los adquirentes de los elementos constructivos de la Promoción, en concepto de Impuesto de Valor Añadido (IVA) satisfecho por dichos adquirentes en cada entrega anticipada realizada durante el período de construcción de la Promoción (en adelante, las entregas, se denominarán, también, las "Entregas Anticipadas", y el IVA correspondiente a las mismas, el "IVA de las Entregas Anticipadas"), y el pago de los intereses legales correspondientes.

De este importe se dispondrá única y exclusivamente:

- a. Para atender directamente el pago de las cantidades correspondientes a las devoluciones del IVA de las Entregas Anticipadas y el pago de los intereses legales correspondientes.
- b. Para constituir depósitos y pignorarlos en garantía de los Avales Emitidos según se define dicho término más adelante.

No obstante los requisitos de disposición exigidos en esta cláusula, la Parte Prestataria se obliga, en todo caso, a, una vez se hubiera efectuado **LA INSCRIPCIÓN** de la presente escritura en el Registro de la Propiedad, presentar en la Entidad acreedora **certificación registral** de fecha posterior a dicha inscripción, que acredite que las fincas hipotecadas en esta escritura pertenecen a la Parte Prestataria y que no tienen ninguna carga, condición ni cualesquiera otros gravámenes, que sean o que pudieran resultar preferentes a la hipoteca que en este acto se instrumenta, con excepción de las previstas en la presente escritura.

Asimismo, la Parte Prestataria se obliga a facilitar a CAJASUR con periodicidad mensual o anteriormente a requerimiento de CAJASUR, información sobre los fondos aportados en cada momento por los socios cooperativistas, a efectos de facilitar el adecuado control de la financiación del Proyecto, todo ello sin perjuicio de la obligación irrevocable de la Parte Prestataria de ingresar en la Cuenta de Compradores, en el momento de su percepción, la totalidad de las cantidades aportadas o que perciba por todos los conceptos de los socios cooperativistas en cualquier concepto, así como las cantidades que perciba por la venta de elementos de la promoción actualmente no vendidos, que asimismo quedarán pignoradas en garantía del presente préstamo, todo ello conforme a lo previsto en la estipulación "**PRENDA DE CUENTA CORRIENTE**" de la presente escritura.

Con independencia del medio utilizado para formular la solicitud de disposición, el apunte contable representativo del abono del importe dispuesto del préstamo en la cuenta de domiciliación designada a estos efectos, supone la confirmación expresa de la Parte Prestataria promotora de la solicitud de disposición así como la más eficaz carta de pago que en Derecho procede y reconocimiento de la entrega del importe dispuesto.

Sin perjuicio de las demás garantías otorgadas en la presente escritura y de las que, en el futuro, se otorguen, como garantía adicional y superpuesta del cumplimiento de las obligaciones por ella asumidas en esta escritura, la Parte Prestataria y a su vez pignorante, **[PRESTATARIA COOPERATIVA PROMOTORA]**, constituye **DERECHO REAL DE PRENDA**, en la máxima extensión legalmente posible, en favor de CAJASUR, que la acepta, sobre los importes disponibles que pudiera tener en cada momento el Préstamo, en las condiciones previstas en la presente escritura.

PODER GENERAL.- En todo caso, la Parte Prestataria promotora, y los fiadores solidarios, que, en su caso, garanticen las obligaciones a cargo de la deudora, apoderan, expresa e irrevocablemente, a CAJASUR, y sin necesidad de nuevas manifestaciones al efecto, para disponer, acorde con la finalidad y sistema de disposición del préstamo, en el momento y cuantía necesaria, con la finalidad de efectuar, incluso directamente, por cualesquiera de los medios y procedimientos legal y/o contractualmente previstos, los pagos financiados.

[EN CASO DE NO EXISTENCIA DE SEGURO DE ANTICIPO DE COMPRADORES] En relación con los avales emitidos al amparo del Contrato de Contragarantía, y como garantía del mismo, la Parte Prestataria otorga también poder irrevocable para:

1. Disponer con cargo al importe retenido de los Tramos A y B del Préstamo, en relación a los Avales Emitidos al amparo del Contrato de Contragarantía, con el fin de atender tanto las obligaciones o cantidades garantizadas con los avales citados, como las que le sean reclamadas judicial o extrajudicialmente como consecuencia de dichos avales, disposición o disposiciones que podrán realizarse en cualquier momento a partir de la recepción de la correspondiente reclamación o reclamaciones de pago por aval, a partir del vencimiento de las obligaciones garantizadas con los señalados avales.
2. Disponer con cargo al importe retenido de los Tramos A y B del Préstamo, en cualquier momento y por la cuantía que CAJASUR estime necesaria, procediendo a la apertura de un depósito en la propia CAJASUR, a nombre de la aquí Prestataria y proceder, actuando en nombre y representación de la Parte Prestataria/poderdante, al otorgamiento de derecho real de prenda sobre el citado depósito, en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas para la Parte Prestataria/poderdante de la emisión de los señalados avales formalizados.

Asimismo, en relación con los avales citados, y como excepción a lo pactado en la cláusula **PLAZO, AMORTIZACION DE PRINCIPAL Y PAGO DE INTERESES** de la presente escritura, el préstamo no podrá ser objeto de cancelación anticipada, total o parcialmente, por parte de la Parte Prestataria, sin consentimiento expreso de CAJASUR, mientras no hubieran sido objeto de cancelación o devolución a CAJASUR los avales extendidos por ésta con las finalidades señaladas en la presente cláusula y

salvo, claro está, que CAJASUR hubiera dispuesto del préstamo concedido, mediante utilización del poder conferido, con objeto de constituir el depósito y derecho real de prenda previstos.

El acaecimiento de cualquiera de los supuestos de vencimiento anticipado previstos en el resto de los Contratos de la Financiación, será, además del resto de supuestos previstos en la presente escritura, causa de RESOLUCION ANTICIPADA del presente préstamo.

Los apoderamientos de los párrafos anteriores se otorgan con carácter irrevocable, habida cuenta que tienen su base en un contrato sinalagmático, y de que se consideran congruentes con la finalidad del préstamo, fundamentales para la formalización del presente contrato de préstamo y para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el mismo y se mantendrán vigentes, y con dicho carácter, en tanto no sean cumplidas totalmente las obligaciones asumidas en este contrato por la Parte Prestataria.

Todo lo indicado, sin perjuicio de acuerdos adicionales y complementarios, expresos o tácitos, de los contratantes, respecto a la disposición / retención y a las limitaciones a la disposición del préstamo convenidas y/o que se convengan en las escrituras del préstamo promotor, y/o en otros documentos.

Con independencia del cumplimiento o incumplimiento de la finalidad, destino y/o del sistema de disposición del préstamo y/o de la modificación de dicho sistema, cada fiador que garantiza y/o garantiza el cumplimiento de las obligaciones del deudor principal, responderá, en todo caso, en los mismos términos que dicho deudor principal garantizado.

Si transcurrido el periodo de disposición (o si, antes del término de dicho periodo, se hubiera producido cualesquiera supuesto de vencimiento anticipado legal y/o contractualmente pactado, y/o en el supuesto de que la Parte Prestataria promotora -y/o fiadores que garantizan y/o, en su caso, garanticen las obligaciones de la Parte Prestataria promotora- fuese declarada en concurso o presentase solicitud de concurso voluntario o fuese admitida a trámite la solicitud de su concurso necesario), no se hubiera dispuesto de la totalidad del importe del préstamo, por cualquier motivo, CAJASUR queda facultada, expresa e irrevocablemente, para aplicar el importe no dispuesto a amortizar el capital del préstamo, no estando obligada a permitir nuevas disposiciones.

Finalizado o interrumpido el periodo de disposición, la suma de los desembolsos del préstamo realizados hasta dicho momento quedará definitivamente **CONSOLIDADA** como importe del principal del préstamo a amortizar en la forma prevista en la siguiente estipulación, reduciéndose el capital pendiente de amortización hasta una cuantía igual a la consolidada, facultando la Parte Prestataria expresa e irrevocablemente a CAJASUR para realizar las operaciones económico-contables necesarias para cumplir dicha finalidad. Se podrá efectuar la consolidación del capital del préstamo mediante certificación expedida por CAJASUR que acredite la suma de las cantidades desembolsadas al término del periodo de disposición. CAJASUR podrá incorporar dicha certificación a Acta Notarial a realizar unilateralmente por la misma, cuyo contenido deberá notificarse a la Parte Prestataria en el plazo de Siete (7) Días Hábiles desde su otorgamiento, en caso de otorgarse.

Consecuentemente, el importe efectivo de las sumas desembolsadas una vez finalizado el periodo de disposición se entenderá como el importe consolidado del préstamo.

Todo ello sin perjuicio de los supuestos de suspensión de disposiciones, y de acuerdos adicionales y complementarios, expresos o tácitos, de los contratantes, respecto a la disposición/ retención y a las limitaciones a la disposición del préstamo convenidas y/o que se convengan en la presente escritura y/o en otros documentos.

Mientras la totalidad del importe del préstamo no haya sido dispuesto en su totalidad, CAJASUR podrá, sin perjuicio de su facultad de resolver el contrato (si concurren los supuestos legales y contractualmente establecidos) suspender de forma temporal o definitiva las disposiciones del préstamo, sin que este sólo hecho suponga que ha dado por vencido el mismo,

- 1) Cuando de la información contable y financiera de la Parte Prestataria resulte un empeoramiento de su evolución respecto de las últimas cuentas anuales auditadas a la firma del presente contrato. Se entenderá que existe empeoramiento en la evolución de la Parte Prestataria cuando los ratios de COBERTURA (Deuda Financiera Neta/EBITDA) y/o de APALANCAMIENTO (Deuda Financiera Neta/Fondos Propios), se hayan deteriorado en al menos un 10%, sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales auditadas de la Parte Prestataria. A efectos del presente contrato, se entenderá por DEUDA FINANCIERA NETA: Deuda Total a largo y corto plazo menos saldos de tesorería e inversiones financieras temporales; EBITDA: Resultados antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización; FONDOS PROPIOS: Capital social suscrito y desembolsado más primas de emisión, más diferencias de conversión, más pérdidas y ganancias netas, menos dividendos a cuenta entregados en el ejercicio).
- 2) Cuando con arreglo a la información de los mercados, obtenida de cualquier fuente, resulte un deterioro de la situación de la Parte Prestataria que hagan dudar respecto de la viabilidad de sus negocios y hasta que dicha situación haya sido debidamente aclarada por la Parte Prestataria a CAJASUR, aclaración que habrá de producirse en el plazo de Quince (15) Días Naturales contados desde que CAJASUR requiera a la Parte Prestataria al respecto.
- 3) Cuando hubieran variado cualesquiera de los factores que se tomaron en consideración al concertar la operación, tales como la finalidad del préstamo, la composición del accionariado de la Parte Prestataria y la solvencia de la Parte Prestataria o la de sus fiadores, en su caso.

- 4) Cuando acaeciera cualquiera de los supuestos de resolución anticipada previstos en la presente escritura.

En caso de que el presente préstamo, o alguno de sus tramos, tengan la finalidad de financiar total o parcialmente la ejecución de un proyecto de obra, CAJASUR podrá:

1. Retener la disposición del importe del Préstamo, y/o del tramo cuya finalidad es financiar dicho proyecto de obra, en tanto en cuanto el porcentaje de las ventas realizadas del proyecto a llevar a cabo -las cuales se acreditarán ante CAJASUR a requerimiento de ésta mediante la presentación de los contratos de compraventa- resultara inferior al de la realización del proyecto definido en los párrafos anteriores.
2. Retener o suspender la disposición del Préstamo, y/o del tramo cuya finalidad es financiar dicho proyecto de obra, cuando alguna/s de las disposiciones efectuadas no hubiera/n sido destinadas a la finalidad prevista en la presente escritura o si dicha finalidad no fuera acreditada a entera satisfacción de CAJASUR, previo requerimiento de ésta; y
3. Reservarse una retención del quince por ciento (15%) del principal del Préstamo, y/o del tramo cuya finalidad es financiar dicho proyecto de obra, hasta que:
 - (i) haya sido concluida, tanto técnica como notarial y registralmente, la realización del proyecto de obra financiado; y
 - (ii) haya sido presentado a CAJASUR el oportuno certificado de tasación de fin de la obra financiada, emitido por la Entidad Tasadora (en adelante, la "**Tasación Final**"). A estos efectos, la Parte Prestataria se obliga expresa e irrevocablemente a adjuntar la Tasación Final al Acta de Fin de Obra o Escritura de Declaración de Obra Terminada como anexo a la misma. Se atribuye al presente compromiso el carácter de esencial a todos los efectos, de forma que, en caso de incumplimiento por la Parte Prestataria de la obligación señalada, CAJASUR podrá resolver el presente contrato.

CAJASUR queda autorizada en este acto, sin necesidad de nuevas manifestaciones al respecto, con carácter expreso e irrevocable, y aun incurriendo en la figura jurídica de la autocontratación, a realizar por sí misma:

1. Cuantas gestiones y comprobaciones considere oportunas para asegurar que las disposiciones del préstamo se han destinado o se destinarán a la finalidad de financiación del proyecto de construcción señalada en la presente escritura; y
2. Cuantas operaciones fueren necesarias para garantizar el cumplimiento de dicha finalidad, y especialmente, sin carácter limitativo, a efectuar las señaladas disposiciones y/o cuantos actos fueren requeridos para cumplir, en forma y plazo, con las obligaciones de pago generadas o que se generen con cargo a la Parte Prestataria en relación al proyecto financiado por el presente préstamo (pagos a proveedores, constructores y otros acreedores), por cualquier medio de pago generalmente admitido en derecho y en la práctica bancaria, incluyendo transferencias de fondos mediante adeudo en la cuenta anteriormente referenciada en esta cláusula.

A los efectos de realizar las comprobaciones referidas, la Parte Prestataria se obliga a facilitar a CAJASUR cuanta documentación le sea requerida.

Segunda.- PLAZO, AMORTIZACION DE PRINCIPAL Y PAGO DE INTERESES

EL PLAZO MAXIMO TOTAL del presente préstamo será de [___ (__) Meses], a contar desde la fecha de formalización de la presente escritura.

Dicho plazo máximo se entenderá dividido en dos periodos:

- A) Periodo de disposición y de carencia de amortización** (el "**Período de Disposición y Carencia**"), que se establece como máximo por un plazo de [__ (__) Meses] contados asimismo desde la fecha de la presente escritura. Dicho periodo máximo de disposición será interrumpido y vencerá anticipadamente para cada adquirente en el momento en que se produzca la correspondiente compraventa y/o adjudicación y/o transmisión y la consiguiente subrogación en el préstamo.
Durante el periodo de disposición, no se realizará amortización alguna de capital, sino que tan sólo se abonarán intereses por las cantidades dispuestas, en la forma señalada en la siguiente estipulación.
- B) Periodo de Amortización** (el "**Período de Amortización**"): Consecuentemente, el periodo de amortización tendrá una duración máxima de [__ (__) Meses] a contar desde la finalización del periodo de disposición, determinado conforme a lo pactado en el apartado A) anterior.

Finalizado el Periodo de Disposición y Carencia, la devolución del principal del préstamo, y el pago de sus intereses, deberá efectuarse en [____ (__) **Cuotas** **ales**], comprensivas de capital e intereses, calculadas por el sistema francés de amortización. A estos efectos, el importe de las cuotas calculadas bajo la hipótesis de disposición de la totalidad del capital del Préstamo y de que el tipo de interés a aplicar al inicio del Periodo de Amortización fuera igual al tipo de interés inicial pactado en esta escritura, ascenderían a la cantidad de [____.-€] cada una.

A partir de la variación del tipo de interés, conforme a lo pactado en las siguientes estipulaciones, las [cuotas] a aplicar en cada período anual de intereses se calcularán por el sistema francés de amortización de acuerdo con el principal pendiente al principio de ese período, el tiempo que reste de vigencia de la operación y el tipo de interés aplicable de acuerdo a lo expuesto en este contrato. CAJASUR comunicará a la Parte Prestataria la nueva cuota en la forma prevista en la estipulación Tercera Bis del presente contrato.

Consecuentemente con lo anterior, corresponderá realizar el pago de la primera cuota de amortización e intereses en el plazo de [] a contar desde la finalización del Período de Disposición y Carencia, y el pago de la última cuota al término del Período de Amortización señalado.

Importe total a reembolsar: En el caso de préstamo a tipo fijo será el resultante de multiplicar el número de cuotas por el importe de las mismas, sumando la comisión de apertura. Si el préstamo fuera a interés variable el importe a reembolsar se calculará de la misma forma, pero el cuadro de amortización será hipotético, salvo el período a tipo de interés inicial, puesto que es el único tipo de interés conocido en esta fecha. Al importe resultante habrá que sumar la Comisión de Apertura.

La Parte Prestataria se obliga a domiciliar el pago de las cuotas e intereses del préstamo en la Cuenta de Domiciliación, quedando además expresamente autorizada la citada entidad acreedora para adeudar el importe de las cantidades vencidas en cualquiera de las cuentas que mantenga con ella la Parte Prestataria, cualquiera que sea su naturaleza y cuantía.

Sin perjuicio de las amortizaciones obligatorias pactadas en la presente escritura, en cualquier momento de la vigencia del préstamo, y sin que ello suponga novación extintiva de este contrato, la Parte Prestataria podrá amortizar totalmente el préstamo antes del vencimiento, o bien efectuar amortizaciones parciales anticipadas en relación a lo pactado en el presente contrato, pero estas amortizaciones anticipadas, aunque se hagan durante el período de disposición, no permitirán nuevamente volver a disponer de los importes anteriormente dispuestos. Los subrogados podrán también realizar estas amortizaciones anticipadas, total o parciales, no obstante, la Parte Prestataria, o los subrogados, en su caso, deberán abonar a CAJASUR la comisión o en su caso compensación, pactada en la estipulación cuarta de esta escritura.

En el supuesto de realizarse la amortización anticipada parcial del préstamo, deberán los subrogados optar, al momento de realizarla, entre la reducción del plazo de amortización contratado, manteniendo la cuota de amortización e intereses que tuviera en dicho momento, o bien, manteniendo el plazo contratado, reducir el importe de las cuotas de amortización e intereses. Las amortizaciones parciales que realice por o por cuenta de la Parte Prestataria promotora solamente podrán destinarse a reducir el importe de las cuotas.

Todas las cantidades que abone la Parte Prestataria y deban imputarse a la amortización del principal del préstamo se aplicarán a disminuir proporcionalmente las responsabilidades que se establecen para los bienes a hipotecar, si fueren más de uno.

Segunda Bis - AMORTIZACIÓN OBLIGATORIA

[PRESTATARIA COOPERATIVA PROMOTORA], como titular de la Cuenta de Compradores, sobre la que recae la presente garantía financiera (la "Garantía Financiera"), como garantía adicional de cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato de Contragarantía y del Préstamo (en adelante, también, conjuntamente, la "Deuda Garantizada"), se obliga de forma irrevocable en este mismo acto a:

- (i) Ingresar en la Cuenta de Compradores, en el momento de su percepción, el total importe obtenido por las ventas de la Parcela Soporte y/o de los Elementos Constructivos sobre la misma correspondientes al Proyecto de Construcción (en adelante, también, los "Ingresos por Ventas"); y
- (ii) Aplicar el posible remanente que pudiese existir en la Cuenta de Compradores una vez se hubiese formalizado notarialmente tanto la entrega de la Parcela Soporte y/o elementos constructivos sobre la misma a sus respectivos adquirentes como la cancelación de la totalidad de la responsabilidad hipotecaria, derivada del Préstamo, recayente sobre la Parcela Soporte y Elementos Constructivos sobre la misma efectivamente vendidos (en adelante, también, el "Remanente de la Cuenta de Compradores"), a las finalidades y en el orden que se detallan más adelante.

Conforme lo anterior, mediante la firma de la presente cláusula [PRESTATARIA COOPERATIVA PROMOTORA], como titular de la Cuenta de Compradores, ORDENA EXPRESA E IRREVOCABLEMENTE, que, con cargo al Remanente de la Cuenta de Compradores, se proceda por CAJASUR a aplicar el 100% del posible excedente existente, respecto de los Ingresos por Ventas efectivamente percibidos en la Cuenta Pignorada en relación a la Parcela Soporte y Elementos Constructivos sobre las mismas, a la amortización total o parcial de la Deuda Garantizada, en el orden y cuantías que CAJASUR estime oportunos, hasta su total cancelación, o de manera parcial en caso de que el Remanente de la Cuenta de Compradores no resultare suficiente.

[PRESTATARIA COOPERATIVA PROMOTORA] apodera a CAJASUR, de forma expresa e irrevocable, carácter que dimana de su relación con un contrato sinalagmático, y aun incurriendo en la figura jurídica de la autocontratación, para disponer del Remanente de la Cuenta de Compradores y aplicarlas a la finalidad señalada.

Se atribuye al presente compromiso el carácter de esencial a todos los efectos, de forma que, en caso de incumplimiento por [PRESTATARIA COOPERATIVA PROMOTORA] de cualquiera de las obligaciones señaladas, CAJASUR podrá resolver el presente contrato.

El presente acuerdo tiene carácter de Garantía Financiera a los efectos del Real Decreto 5/2005, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública.

Tercera.- INTERESES ORDINARIOS

Durante el [PRIMER _____], contado a partir de la firma de la presente escritura, las cantidades dispuestas devengarán diariamente un interés nominal anual del _____% para la Parte Prestataria promotora a favor de CAJASUR. Transcurrido este periodo, dicho tipo se modificará conforme a lo pactado en la estipulación Tercera Bis.

Los intereses devengados de acuerdo con lo estipulado se liquidarán, durante el Período de Disposición y Carencia por [_____ vencidos], y durante el Período de Amortización por [_____ vencidos]. En el primer caso por días naturales efectivamente transcurridos y en el segundo caso por días comerciales de meses de treinta días, y en ambos casos, sobre la base de un año de trescientos sesenta días, y de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$I = \frac{C R T}{36.000}$$

Siendo: C (capital pendiente de pago), R (rédito; tipo de interés nominal anual), T (Período de liquidación en días naturales o comerciales).

Se pacta expresamente que, de acuerdo con el art. 317 del Código de Comercio, los intereses devengados y no satisfechos, tanto ordinarios como de demora, devengarán nuevos intereses conforme al tipo de interés pactado en la estipulación "Intereses de Demora".

Tercera Bis.- TIPO DE INTERES VARIABLE

A) Para la Parte Prestataria promotora durante el Período de Disposición y Carencia:

Transcurrido el período de interés señalado al principio de la estipulación tercera, el tipo de interés nominal anual variará. Transcurrido el período de interés señalado al principio de la estipulación tercera, el tipo de interés nominal anual variará [_____ ALMENTE], determinándose para cada período, mediante la adición de un _____% anual al tipo de referencia "EURIBOR® DE DOS DÍAS ANTES".

Se entenderá por el Euribor® citado, la tasa a la que las entidades de crédito de la UE y los países de la AELC (Asociación Europea de Libre Comercio) pueden obtener fondos mayoristas en euros en el mercado monetario no garantizado. El Euribor® es un índice de referencia crítico de tasas de interés autorizado según el **Reglamento de Benchmarks de la UE (BMR)**, administrado por el **Instituto Europeo de Mercados Monetarios, EMMI (European Money Markets Institute)**, que se publica todos los días OBJETIVO, o laborables a las 11 horas A.M. de Bruselas, o poco después. Se calcula, por días naturales y base 360 con tres decimales, siguiendo la metodología híbrida descrita en la **Metodología de determinación de referencia para EURIBOR®**, publicada por EMMI, tomándose como referencia el tipo de interés para operaciones a _____ (____) Meses, correspondiente al **segundo día hábil anterior** al que corresponda realizar la modificación, más el porcentaje que representen la totalidad de los gastos e impuestos que graven o puedan gravar en el futuro la obtención de fondos en dicho mercado.

A los solos efectos de publicidad y transparencia señalan las partes que la citada referencia Euribor es hecha pública en la actualidad, y sin perjuicio de posteriores variaciones, en la pantalla "EURIBOR=" de la Agencia Reuters, además de publicarse en las páginas financieras de algunos periódicos de amplia difusión, y en el Boletín Estadístico del Banco de España.

Si por cualquier causa el EURIBOR del día y plazo indicados en párrafos anteriores no llegara a publicarse, se tomará el del día anterior más cercano publicado, con un límite de Diez (10) Días Hábiles.

En el supuesto de que por cualquier causa dejara de publicarse el tipo de referencia anterior, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial **Euro short-term rate (€STR)**, que se determina en el art. 27 la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, tomándose el correspondiente al del mismo periodo tomado para el tipo de referencia pactado en primer lugar, del segundo mes anterior al de la variación, o si no pudiera publicarse el de este periodo, tomándose el correspondiente al periodo publicado más próximo al anterior, en la misma forma indicada para el tipo de referencia pactado en primer lugar, y sumándole el margen resultante de incrementar en un _____% anual el diferencial indicado para el tipo de referencia pactado en primer lugar.

Se define la citada referencia **Euro short-term rate (€STR)**, según definición formulada por el Banco de España en su Circular 1/2021 de 28 de enero y Circular 5/2017, de 22 de diciembre, por la que se modifica el anejo 8 de su circular número 5/2012, de 27 de Junio, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, como el tipo de interés a distintos plazos que el Banco Central Europeo elabora basado en el tipo de interés Euro short-term rate (€STR) y publica a través de su Statistical Data Warehouse (SDW), o en cualquier otro medio por el que difunda dicha

Comentario [IG1]: PENDIENTE DE ESTABLECIMIENTO POR EL DPTO DE PRECIOS

información./

En el supuesto de que por cualquier causa dejara de publicarse el tipo de referencia anterior, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial Índice de Referencia para Préstamos Hipotecarios (I.R.P.H.) "**Entidades en España**", que se determina en el art. 27 la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios como "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España", tomándose como tipo de interés nominal anual de referencia, el dato publicado por el Banco de España, en el B.O.E., como media resultante del segundo mes anterior al de la variación y se le sumará el diferencial indicado para el tipo de referencia pactado en primer lugar.

Se define el citado I.R.P.H. según definición formulada por el Banco de España en su Circular 1/2021 de 28 de enero y Circular 5/2017, de 22 de diciembre, por la que se modifica el anejo 8 de su circular número 5/2012, de 27 de Junio, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos y las cajas de ahorros en el mes al que se refiere el índice.

Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos y cajas de ahorros, de acuerdo con el apartado 4 de la norma decimosexta. La fórmula de cálculo de dicho tipo será:

$$I_c = \frac{\sum I_b + \sum I_{ca}}{n_b + n_{ca}}$$

Siendo:

I_c = la media de los tipos de interés medios ponderados del conjunto de entidades.

I_b , I_{ca} = los tipos de interés medios ponderados de los préstamos de cada banco y caja de ahorros, respectivamente.

n_b , n_{ca} = el número de bancos y de cajas de ahorros declarantes.

En el supuesto de que por cualquier causa dejara de publicarse el tipo de referencia anterior, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial "**Permuta de intereses /Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años**", que se determina en el art. 27 la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, tomándose el correspondiente al segundo mes anterior al de la variación en la misma forma que el tipo anterior, y sumándole un ___ % anual.

Se define la citada referencia "**Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años**", según definición formulada por el Banco de España en su Circular 1/2021 de 28 de enero y Circular 5/2017, de 22 de diciembre, por la que se modifica el anejo 8 de su circular número 5/2012, de 27 de Junio, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, como la media simple mensual determinada por el Banco de España de los tipos de interés medios diarios del tipo anual para *swap* de intereses (expresado porcentualmente) para operaciones denominadas en euros, con vencimiento a cinco años, calculados por la IBA (ICE Benchmark Administration) y publicados en su página web bajo el identificador de serie EUR Rates 1200 o, en su defecto, en cualquier medio por el que difunda dicha información.

B) Para la Parte Prestataria desde el inicio del Período de Amortización:

El tipo de interés nominal anual será el resultante de adicionar un ___ % anual

[SUPUESTO TIPO DE REFERENCIA EURIBOR 2 DÍAS ANTES] al tipo de referencia "**EURIBOR DE DOS DÍAS ANTES**", revisándose dicho tipo ___ ALMENTE.

Se entenderá por el Euribor® citado, la tasa a la que las entidades de crédito de la UE y los países de la AELC (Asociación Europea de Libre Comercio) pueden obtener fondos mayoristas en euros en el mercado monetario no garantizado. El Euribor® es un índice de referencia crítico de tasas de interés autorizado según el **Reglamento de Benchmarks de la UE (BMR)**, administrado por el **Instituto Europeo de Mercados Monetarios, EMMI (European Money Markets Institute)**, que se publica todos los días OBJETIVO, o laborables a las 11 horas A.M. de Bruselas, o poco después. Se calcula, por días naturales y base 360 con tres decimales, siguiendo la metodología híbrida descrita en la **Metodología de determinación de referencia para EURIBOR®**, publicada por EMMI, tomándose como referencia el tipo de interés para operaciones a ___ (___) Meses, correspondiente al **segundo día hábil anterior** al que corresponda realizar la modificación, más el porcentaje que representen la totalidad de los gastos e impuestos que graven o puedan gravar en el futuro la obtención de fondos en

Comentario [IG2]:

€STR:

TODAVIA NO SE APLICA ESTE SUSTITUTIVO. SUSTITUIRA AL IRPH ENTIDADES CUANDO BCE ESTABLEZCA CURVAS DE PLAZOS Y KB DECIDA EL SPREAD EQUIVALENTE AL EURIBOR ENTRE TANTO APLICA EL IRPH

Comentario [IG3]:

IRPH ENTIDADES: CUANDO COMIENZE A APLICAR EL €STR SE ELIMINARAN LAS REFERENCIAS AL IRPH

Comentario [t4]: DIFERENCIAL ORDINARIO + 1,50

dicho mercado.

A los solos efectos de publicidad y transparencia señalan las partes que la citada referencia Euribor es hecha pública en la actualidad, y sin perjuicio de posteriores variaciones, en la pantalla "EURIBOR=" de la Agencia Reuters, además de publicarse en las páginas financieras de algunos periódicos de amplia difusión, y en el Boletín Estadístico del Banco de España.

Si por cualquier causa el EURIBOR del día y plazo indicados en párrafos anteriores no llegara a publicarse, se tomará el del día anterior más cercano publicado, con un límite de Diez (10) Días Hábiles.

En el supuesto de que por cualquier causa dejara de publicarse el tipo de referencia anterior, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial **Euro short-term rate (€STR)**, que se determina en el art. 27 la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, tomándose el correspondiente al del mismo periodo tomado para el tipo de referencia pactado en primer lugar, del segundo mes anterior al de la variación, o si no pudiera publicarse el de este periodo, tomándose el correspondiente al periodo publicado más próximo al anterior, en la misma forma indicada para el tipo de referencia pactado en primer lugar, y sumándole el margen resultante de incrementar en un **% anual** el diferencial indicado para el tipo de referencia pactado en primer lugar.

Se define la citada referencia **Euro short-term rate (€STR)**, según definición formulada por el Banco de España en su Circular 1/2021 de 28 de enero y Circular 5/2017, de 22 de diciembre, por la que se modifica el anejo 8 de su circular número 5/2012, de 27 de Junio, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, como el tipo de interés a distintos plazos que el Banco Central Europeo elabora basado en el tipo de interés Euro short-term rate (€STR) y publica a través de su Statistical Data Warehouse (SDW), o en cualquier otro medio por el que difunda dicha información./

Comentario [IG5]: PENDIENTE DE ESTABLECIMIENTO POR EL DPTO DE PRECIOS

En el supuesto de que por cualquier causa dejara de publicarse el tipo de referencia anterior, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial Índice de Referencia para Préstamos Hipotecarios (I.R.P.H.) **"Entidades en España"**, que se determina en el art. 27 la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios como "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España", tomándose como tipo de interés nominal anual de referencia, el dato publicado por el Banco de España, en el B.O.E., como media resultante del segundo mes anterior al de la variación y se le sumará el diferencial indicado para el tipo de referencia pactado en primer lugar.

Se define el citado I.R.P.H, según definición formulada por el Banco de España en su Circular 1/2021 de 28 de enero y Circular 5/2017, de 22 de diciembre, por la que se modifica el anejo 8 de su circular número 5/2012, de 27 de Junio, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos y las cajas de ahorros en el mes al que se refiere el índice.

Comentario [IG6]:
€STR:
TODAVIA NO SE APLICA ESTE SUSTITUTIVO.
SUSTITUIRA AL IRPH ENTIDADES CUANDO BCE ESTABLEZCA CURVAS DE PLAZOS Y KB DECIDA EL SPREAD EQUIVALENTE AL EURIBOR ENTRE TANTO APLICA EL IRPH

Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos y cajas de ahorros, de acuerdo con el apartado 4 de la norma decimosexta. La fórmula de cálculo de dicho tipo será:

$$I_c = \frac{\sum i_b + \sum i_{ca}}{n_b + n_{ca}}$$

Siendo:

Ic = la media de los tipos de interés medios ponderados del conjunto de entidades.

ib, ica = los tipos de interés medios ponderados de los préstamos de cada banco y caja de ahorros, respectivamente.

nb, nca = el número de bancos y de cajas de ahorros declarantes.

Comentario [IG7]: IRPH ENTIDADES: CUANDO COMIENCE A APLICAR EL €STR SE ELIMINARAN LAS REFERENCIAS AL IRPH

En el supuesto de que por cualquier causa dejara de publicarse el tipo de referencia anterior, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial **"Permuta de intereses /Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años"**, que se determina en el art. 27 la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, tomándose el correspondiente al segundo mes anterior al de la variación en la misma forma que el tipo anterior, y sumándole un **% anual**.

Se define la citada referencia **"Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años"**, según definición formulada por el Banco de España en su Circular 1/2021 de 28 de enero y Circular 5/2017, de 22 de diciembre, por la que se modifica el anejo 8 de su circular número 5/2012, de 27 de Junio, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, como la media simple mensual determinada por el Banco de España de los

Comentario [t8]: DIFERENCIAL ORDINARIO + 1,50

tipos de interés medios diarios del tipo anual para *swap* de intereses (expresado porcentualmente) para operaciones denominadas en euros, con vencimiento a cinco años, calculados por la IBA (ICE Benchmark Administration) y publicados en su página web bajo el identificador de serie EUR Rates 1200 o, en su defecto, en cualquier medio por el que difunda dicha información.

[SUPUESTO TIPO DE REFERENCIA EURIBOR BOE] al tipo de referencia "Referencia interbancaria a un año" o "EURIBOR A 1 AÑO", tipo de referencia oficial que se determina en el art. 27 la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, revisándose dicho tipo ALMENTE. Tomaremos como tipo de interés nominal anual de referencia, el dato publicado de este Euribor, por el Banco de España, en el B.O.E., como media resultante del segundo mes anterior al del inicio del período de amortización o de la subrogación, o al que corresponda realizar la modificación.

Se define el citado Euribor (según definición formulada por el Banco de España en su Circular 1/2021 de 28 de enero y Circular 5/2017, de 22 de Diciembre, por la que se modifica la Circular 5/2012, de 27 de Junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos), 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) 2016/2011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euribor® al plazo de doce meses. Estas medias son calculadas por el European Money Markets Institute (EMMI) y publicadas en su sitio web o en cualquier medio por el que difunda dicha información. En caso de ausencia de dicha publicación por parte de EMMI, el Banco de España calculará, y publicará las medias mensuales.

En el supuesto de que por cualquier causa dejara de publicarse el tipo de referencia anterior, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial Euro short-term rate (€STR), que se determina en el art. 27 la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, tomándose el correspondiente al del mismo periodo tomado para el tipo de referencia pactado en primer lugar, del segundo mes anterior al de la variación, o si no pudiera publicarse el de este periodo, tomándose el correspondiente al periodo publicado más próximo al anterior, en la misma forma indicada para el tipo de referencia pactado en primer lugar, y sumándole el margen resultante de incrementar en un % anual el diferencial indicado para el tipo de referencia pactado en primer lugar.

Se define la citada referencia Euro short-term rate (€STR), según definición formulada por el Banco de España en su Circular 1/2021 de 28 de enero y Circular 5/2017, de 22 de diciembre, por la que se modifica el anejo 8 de su circular número 5/2012, de 27 de Junio, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, como el tipo de interés a distintos plazos que el Banco Central Europeo elabora basado en el tipo de interés Euro short-term rate (€STR) y publica a través de su Statistical Data Warehouse (SDW), o en cualquier otro medio por el que difunda dicha información./

Comentario [IG9]: PENDIENTE DE ESTABLECIMIENTO POR EL DPTO DE PRECIOS

Comentario [IG10]:
€STR:
 TODAVIA NO SE APLICA ESTE SUSTITUTIVO. SUSTITUIRA AL IRPH ENTIDADES CUANDO BCE ESTABLEZCA CURVAS DE PLAZOS Y KB DECIDA EL SPREAD EQUIVALENTE AL EURIBOR ENTRE TANTO APLICA EL IRPH

En el supuesto de que por cualquier causa dejara de publicarse el tipo de referencia anterior, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial Índice de Referencia para Préstamos Hipotecarios (I.R.P.H.) "Entidades en España", que se determina en el art. 27 la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios como "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España", tomándose como tipo de interés nominal anual de referencia, el dato publicado por el Banco de España, en el B.O.E., como media resultante del segundo mes anterior al de la variación y se le sumará el diferencial indicado para el tipo de referencia pactado en primer lugar.

Se define el citado I.R.P.H., según definición formulada por el Banco de España en su Circular 1/2021 de 28 de enero y Circular 5/2017, de 22 de diciembre, por la que se modifica el anejo 8 de su circular número 5/2012, de 27 de Junio, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos y las cajas de ahorros en el mes al que se refiere el índice.

Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos y cajas de ahorros, de acuerdo con el apartado 4 de la norma decimosexta. La fórmula de cálculo de dicho tipo será:

$$I_c = \frac{\sum i_b + \sum i_{ca}}{n_b + n_{ca}}$$

Siendo:

Ic = la media de los tipos de interés medios ponderados del conjunto de entidades.

ib, ica = los tipos de interés medios ponderados de los préstamos de cada banco y caja de ahorros, respectivamente.

nb, nca = el número de bancos y de cajas de ahorros declarantes.

En el supuesto de que por cualquier causa dejara de publicarse el tipo de referencia anterior, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial **"Permuta de intereses /Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años"**, que se determina en el art. 27 la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, tomándose el correspondiente al segundo mes anterior al de la variación en la misma forma que el tipo anterior, y sumándole un % anual.

Se define la citada referencia **"Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años"**, según definición formulada por el Banco de España en su Circular 1/2021 de 28 de enero y Circular 5/2017, de 22 de diciembre, por la que se modifica el anejo 8 de su circular número 5/2012, de 27 de Junio, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, como la media simple mensual determinada por el Banco de España de los tipos de interés medios diarios del tipo anual para *swap* de intereses (expresado porcentualmente) para operaciones denominadas en euros, con vencimiento a cinco años, calculados por la IBA (ICE Benchmark Administration) y publicados en su página web bajo el identificador de serie EUR Rates 1200 o, en su defecto, en cualquier medio por el que difunda dicha información.

Comentario [IG11]: IRPH
ENTIDADES: CUANDO COMIENZE A APLICAR EL €STR SE ELIMINARAN LAS REFERENCIAS AL IRPH

Comentario [t12]: DIFERENCIAL ORDINARIO + 1,50

C) Para los adquirentes desde el momento de la subrogación:

El tipo de interés nominal anual será el resultante de adicionar un % anual al tipo de referencia **"Referencia interbancaria a un año"** o **"EURIBOR A 1 AÑO"**, tipo de referencia oficial que se determina en el art. 27 la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, revisándose dicho tipo ALMENTE.

Tomaremos como tipo de interés nominal anual de referencia, el dato publicado de este Euribor, por el Banco de España, en el B.O.E., como media resultante del segundo mes anterior **al del inicio del período de amortización o de la subrogación, o al que corresponda realizar la modificación.**

Se define el citado Euribor (según definición formulada por el Banco de España en su Circular 1/2021 de 28 de enero y Circular 5/2017, de 22 de Diciembre, por la que se modifica la Circular 5/2012, de 27 de Junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos), 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) 2016/2011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euribor® al plazo de doce meses. Estas medias son calculadas por el European Money Markets Institute (EMMI) y publicadas en su sitio web o en cualquier medio por el que difunda dicha información. En caso de ausencia de dicha publicación por parte de EMMI, el Banco de España calculará, y publicará las medias mensuales.

En el supuesto de que por cualquier causa dejara de publicarse el tipo de referencia anterior, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial **Euro short-term rate (€STR)**, que se determina en el art. 27 la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, tomándose el correspondiente al del mismo periodo tomado para el tipo de referencia pactado en primer lugar, del segundo mes anterior al de la variación, o si no pudiera publicarse el de este periodo, tomándose el correspondiente al periodo publicado más próximo al anterior, en la misma forma indicada para el tipo de referencia pactado en primer lugar, y sumándole el margen resultante de incrementar en un % anual el diferencial indicado para el tipo de referencia pactado en primer lugar.

Se define la citada referencia **Euro short-term rate (€STR)**, según definición formulada por el Banco de España en su Circular 1/2021 de 28 de enero y Circular 5/2017, de 22 de diciembre, por la que se modifica el anejo 8 de su circular número 5/2012, de 27 de Junio, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, como el tipo de interés a distintos plazos que el Banco Central Europeo elabora basado en el tipo de interés Euro short-term rate (€STR) y publica a través de su Statistical Data Warehouse (SDW), o en cualquier otro medio por el que difunda dicha información./

Comentario [IG13]: PENDIENTE DE ESTABLECIMIENTO POR EL DPTO DE PRECIOS

Comentario [IG14]:
€STR:
TODAVIA NO SE APLICA ESTE SUSTITUTIVO.
SUSTITUIRA AL IRPH ENTIDADES CUANDO BCE ESTABLEZCA CURVAS DE PLAZOS Y KB DECIDA EL SPREAD EQUIVALENTE AL EURIBOR ENTRE TANTO APLICA EL IRPH

En el supuesto de que por cualquier causa dejara de publicarse el tipo de referencia anterior, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial Índice de Referencia para Préstamos Hipotecarios (I.R.P.H.) **"Entidades en España"**, que se determina en el art. 27 la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios como "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, concedidos

por las entidades de crédito en España”, tomándose como tipo de interés nominal anual de referencia, el dato publicado por el Banco de España, en el B.O.E., como media resultante del segundo mes anterior al de la variación y se le sumará el diferencial indicado para el tipo de referencia pactado en primer lugar.

Se define el citado I.R.P.H, según definición formulada por el Banco de España en su Circular 1/2021 de 28 de enero y Circular 5/2017, de 22 de diciembre, por la que se modifica el anejo 8 de su circular número 5/2012, de 27 de Junio, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos y las cajas de ahorros en el mes al que se refiere el índice.

Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos y cajas de ahorros, de acuerdo con el apartado 4 de la norma decimosexta. La fórmula de cálculo de dicho tipo será:

$$I_c = \frac{\sum i_b + \sum i_{ca}}{n_b + n_{ca}}$$

Siendo:

I_c = la media de los tipos de interés medios ponderados del conjunto de entidades.

i_b , i_{ca} = los tipos de interés medios ponderados de los préstamos de cada banco y caja de ahorros, respectivamente.

n_b , n_{ca} = el número de bancos y de cajas de ahorros declarantes.

En el supuesto de que por cualquier causa dejara de publicarse el tipo de referencia anterior, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial **“Permuta de intereses /Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años”**, que se determina en el art. 27 la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, tomándose el correspondiente al segundo mes anterior al de la variación en la misma forma que el tipo anterior, y sumándole un **% anual**.

Se define la citada referencia **“Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años”**, según definición formulada por el Banco de España en su Circular 1/2021 de 28 de enero y Circular 5/2017, de 22 de diciembre, por la que se modifica el anejo 8 de su circular número 5/2012, de 27 de Junio, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, como la media simple mensual determinada por el Banco de España de los tipos de interés medios diarios del tipo anual para *swap* de intereses (expresado porcentualmente) para operaciones denominadas en euros, con vencimiento a cinco años, calculados por la IBA (ICE Benchmark Administration) y publicados en su página web bajo el identificador de serie EUR Rates 1200 o, en su defecto, en cualquier medio por el que difunda dicha información.

Se hace constar expresamente que a pesar de que el tipo de interés de esta operación crediticia es variable, la parte deudora nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés aplicable por debajo del cero (0,00), por lo que en ningún caso podrán devengarse intereses a favor del deudor.

Los tipos de referencia oficiales se publican mensualmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado, además de publicarse en las páginas financieras de algunos periódicos de amplia difusión, y en el Boletín Estadístico del BdE.

En las revisiones periódicas, la Parte Prestataria y los subrogados podrán conocer el tipo de referencia consultando cualquiera de los medios indicados para cada tipo.

En cualquier caso, cada vez que se produzca una modificación del tipo de interés, CAJASUR comunicará a la Parte Prestataria y a los subrogados el nuevo tipo de interés y el importe de las cuotas resultantes para el período correspondiente, antes de la fecha en que deba realizarse el pago de la primera cuota con el interés modificado, mediante el envío de comunicación escrita a sus respectivos domicilios señalados en esta escritura, salvo que notifiquen fehacientemente su cambio a CAJASUR.

Se entenderá que la Parte Prestataria y/o los subrogados aceptan el nuevo tipo aplicable, si no comunican expresamente a CAJASUR su negativa en un plazo de Veinte (20) Días contados desde la fecha de inicio del período de intereses al nuevo tipo comunicado.

En el supuesto de que la Parte Prestataria o los subrogados no acepten el nuevo tipo, dispondrán de un plazo de Dos (2) Meses, a contar desde la fecha de inicio del período de intereses cuya modificación rechaza, para rembolsar el principal del préstamo, que se liquidará al último tipo aplicado, pudiendo resolver CAJASUR en dicho caso este contrato al término de ese plazo de reembolso,

Comentario [IG15]: IRPH ENTIDADES: CUANDO COMIENZE A APLICAR EL €STR SE ELIMINARAN LAS REFERENCIAS AL IRPH

Comentario [t16]: DIFERENCIAL ORDINARIO + 1,50

y estando facultada para reclamar capital e intereses y las demás responsabilidades accesorias que acredite.

Las partes contratantes convienen expresamente que recaerá sobre la Parte Prestataria y los subrogados la carga de la prueba de haber efectuado en las fechas convenidas cualquier comunicación a CAJASUR, a cuyo fin solicitará, cuando lo estime oportuno, el pertinente acuse de recibo.

Tercera Ter.- SUPUESTO DE SUSTITUCIÓN DE TIPO DE INTERÉS DE REFERENCIA

En el caso de existencia de Supuesto de Sustitución de Tipo de Interés de Referencia, al Tipo de Interés de Sustitución se le sumará el diferencial convenido contractualmente para el Tipo de Interés de Referencia sustituido.

A los efectos previstos en la presente cláusula se entenderá que:

“**Tipo de Interés de Referencia**” significa los tipos de interés de referencia expresamente previstos en el presente contrato, ya sean el principal o los sustitutos de éste, tanto inicial como, en su caso, subsidiarios.

“**Órgano Relevante**” significa el banco central competente, la autoridad reguladora o cualquier otra autoridad supervisora o un conjunto de los mismos, o cualquier grupo de trabajo o comité apoyado por, o constituido a requerimiento de, cualquiera de los mismos o del Consejo de Estabilidad Financiera.

“**Tipo de Interés de Sustitución**” significa el tipo de interés de referencia (en el cuál se entenderá en todo y cualquier caso incluido como parte integrante del mismo el diferencial fijo o *spread* que se determine oficialmente por el órgano administrador o por el Órgano Relevante) que resulte:

Formalmente designado, denominado o recomendado como sustitutivo de un Tipo de Interés de Referencia concreto por:

- (i) El órgano administrador de dicho Tipo de Interés de Referencia; o
- (ii) Cualquier Órgano Relevante

Asimismo se incluirá dentro del Tipo de Interés de Sustitución cualquier transferencia de valor económico del prestamista a favor de la prestataria como resultado de la aplicación del Tipo de Interés de Sustitución.

“**Supuesto de Sustitución de Tipo de Interés de Referencia**” significa, en relación a un Tipo de Interés de Referencia, cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Si la metodología, fórmula u otros medios de determinar dicho Tipo de Interés de Referencia se modificase de forma relevante;
- b) Si el órgano administrador de dicho Tipo de Interés de Referencia o su supervisor anunciase públicamente que dicho órgano administrador es insolvente, o si se publicase información en cualquier orden, decreto, aviso, petición o solicitud, cualquiera que fuese su descripción, ante un juzgado, tribunal, autoridad regulatoria o ante órgano similar administrativo, regulatorio o judicial que razonablemente confirme que el órgano administrador de dicho Tipo de Interés de Referencia es insolvente, siempre y cuando, en cada caso, en dicho momento, no exista órgano administrador sucesor que vaya a continuar facilitando dicho Tipo de Interés de Referencia;
- c) Si el órgano administrador de dicho Tipo de Interés de Referencia anunciase públicamente que ha dejado o que dejará de facilitar dicho Tipo de Interés de Referencia de manera permanente o indefinida, y que, en dicho momento, no exista órgano administrador sucesor que vaya a continuar facilitando dicho Tipo de Interés de Referencia;
- d) Si el supervisor del órgano administrador de dicho Tipo de Interés de Referencia anunciase públicamente que el administrador de dicho Tipo de Interés de Referencia ha cesado o que dicho Tipo de Interés de Referencia no puede ser utilizado en adelante;
- e) Si el órgano administrador de dicho Tipo de Interés de Referencia o su supervisor, el Banco Central de la moneda del Tipo de Interés de Referencia, un administrador concursal con jurisdicción sobre el administrador del Tipo de Interés de Referencia, una autoridad de resolución con jurisdicción sobre el administrador del Tipo de Interés de Referencia o un tribunal o una entidad con similares competencias concursales o de resolución sobre el administrador del Tipo de Interés de Referencia, anunciase públicamente que dicho Tipo de Interés de Referencia ha dejado o dejará de ser publicado de manera permanente o indefinida y que, en dicho momento, no exista órgano administrador sucesor que vaya a continuar facilitando dicho Tipo de Interés de Referencia;

- f) Si con respecto al Tipo de Interés de Referencia no se hubiera producido ninguna autorización, registro, reconocimiento, respaldo, decisión de equivalencia, aprobación o inscripción en ningún registro oficial, o que no se obtuviera o hubiera sido o fuera rechazado, restringido, suspendido o retirado por la autoridad competente pertinente u otro organismo oficial pertinente y como consecuencia la entidad financiera acreedora no esté legalmente autorizada en virtud de la normativa imperativa aplicable a utilizar el Tipo de Interés de Referencia;
- g) Si el órgano administrador de dicho Tipo de Interés de Referencia determinase que dicho Tipo de Interés de Referencia tiene que ser calculado de acuerdo a sumisiones reducidas de información del panel de bancos contribuidores o de conformidad a otras políticas o acuerdos de contingencia, y las circunstancias o supuestos originadores de dicha determinación no tuviesen carácter temporal.

Cuarta.- COMISIONES

- A. La Parte Prestataria promotora deberá satisfacer a CAJASUR las siguientes comisiones:
Una comisión de apertura del [___%] sobre el principal del préstamo, por una sola vez, a la firma de la presente escritura.
- B. Cada uno de los adquirentes subrogados deberá satisfacer a CAJASUR las comisiones y/o compensaciones que se pacten en la escritura de subrogación.

Por cada situación de impago que se produzca en cualquiera de los casos a que se refiere la cláusula INTERESES DE DEMORA, se devengará una comisión de 35,00 Euros, en concepto de Reclamación de Posiciones Deudoras Vencidas, que se cargará en cuenta de la Parte Prestataria/promotora o en su caso los adquirentes/subrogados (**que no fueran personas físicas**), en el momento en que se genere la primera reclamación por escrito solicitando su regularización. Las partes contratantes acuerdan expresamente que, coincidiendo con el inicio de cada año natural, durante la vigencia del préstamo, la mencionada comisión será actualizada mediante el incremento de 1,00.-€ adicional a la cuantía vigente durante el año natural inmediatamente anterior, estableciéndose que la cantidad resultante no podrá superar la comisión por dicho concepto que en cada momento CAJASUR tenga establecida en el folleto de comisiones, condiciones y gastos repercutibles publicado con la conformidad del Banco de España, aplicándose ésta en dicho caso.

Cuarta Bis.- TASA ANUAL EQUIVALENTE

La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

La TAE aplicable a su préstamo es el _____%.

Si el tipo de interés contratado es variable, **y el tipo ofertado para este periodo variable fuera mayor que el tipo inicial**, la TAE se calcula con el tipo de interés inicial durante el período inicial y el resto del plazo del préstamo con el supuesto de que último tipo de referencia conocido permanecerá constante, durante la vida restante del préstamo. Es decir, que esta TAEVariable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían; por tanto, esta TAEVariable variará con las revisiones del tipo de interés.

De acuerdo a la Ley 5/2019, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, para el cálculo de la TAE Variable y Coste Total, si el crédito es a interés variable, se ha tomado como tipo deudor del periodo variable al mayor valor entre el tipo de interés inicial y el ofertado para este segundo periodo variable.

La TAE ha sido calculada matemáticamente, según la fórmula señalada en el anexo II de la **Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora los contratos de crédito inmobiliario.**

Dado que su préstamo es un préstamo a tipo de interés variable, la TAE efectiva podría diferir de la TAE indicada si el tipo de interés de su préstamo cambia. Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a _____%, la TAE podría aumentar a _____% (TAE adicional).

Quinta.- GASTOS

Serán de cuenta de la parte deudora los siguientes gastos relacionados con el presente préstamo:

- Gastos de tasación de la finca hipotecada;
- Los derivados de la conservación del inmueble hipotecado, así como del seguro de daños de los mismos, y las contribuciones, arbitrios, impuestos o tasas que graven dicho inmueble;
- Gastos de la/s comunidad/es de propietarios a la/s que pertenezca el inmueble, incluyendo tanto ordinarios como extraordinarios y posibles derramas;
- Los derivados del Seguro de Vida de la Parte Prestataria cuando se contratase, así como los derivados del seguro de riesgo de impago de las obligaciones derivadas del presente contrato en el mismo caso.

Se entenderán como esencialmente relevantes los pagos de los gastos señalados en los apartados c) y d) de esta cláusula de GASTOS en la medida en que tengan preferencia legal de cobro sobre el acreedor hipotecario y/o tengan íntima conexión con la conservación y efectividad de la garantía por el eventual o potencial quebranto que pudiera conllevar su impago en la garantía establecida.

Quinta Bis.- TRIBUTOS A CARGO DE LA PARTE OBLIGADA PRINCIPAL

Serán de cuenta de la parte deudora aquellos tributos de los que resulte ser sujeto pasivo en base a la normativa tributaria aplicable a cada convención de esta escritura de la que nazca la obligación de pagarlos.

Quinta Ter.- INDEMNIDAD

Para el supuesto de que la finalidad de la presente financiación sea financiar la adquisición de terrenos para la construcción de edificios en régimen de viviendas de protección oficial o pública, y/o la construcción de edificios en régimen de viviendas de protección oficial o pública, la parte deudora manifiesta que es de aplicación a la presente operación la exención prevista en el artículo 45.1.B).12 del Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 Septiembre por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados.

En el caso de por cualquier causa, la Administración Tributaria emitiese una liquidación por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados, la Parte deudora garantizará plena indemnidad a la Parte acreedora de cualquier obligación y responsabilidad de carácter fiscal que pudiera originarse por la constitución de este préstamo.

Sexta.- INTERESES DE DEMORA

a. Parte Prestataria Promotora:

En el supuesto de que la Parte Prestataria promotora o la adquirente subrogada, cuando ésta no sea persona física, no satisfaga los intereses o amortizaciones de principal pactados a sus respectivos vencimientos, se devengará diariamente en concepto de demora un tipo de interés nominal anual del **19%**, que se aplicará desde el día siguiente al del vencimiento correspondiente, con base en lo establecido en el artículo 316 del Código de Comercio, sobre las cantidades impagadas y, se liquidarán y capitalizarán con la misma periodicidad y forma de cálculo que los intereses ordinarios. Si en algún momento de la vida del préstamo el tipo de interés ordinario fuera superior al de demora, se aplicará el ordinario como tipo de demora.

A su vez, el señalado tipo de interés de demora será de aplicación desde que se produzca la liquidación del saldo deudor existente, durante la ejecución judicial y desde que fuera dictada sentencia o resolución judicial, a efectos de lo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Se pacta expresamente que, de acuerdo con el art. 317 del Código de Comercio, los intereses devengados y no satisfechos, tanto ordinarios como de demora, se capitalizarán y devengarán nuevos intereses conforme al tipo de interés pactado en esta estipulación.

El mismo tipo de interés de demora y en la forma señalada devengarán las comisiones impagadas y cualquier cantidad que CAJASUR se viera obligada a satisfacer, por razón de los conceptos conexos que se relacionan en la estipulación de Créditos Conexos.

b. Adquirentes subrogados persona física

En el supuesto de que el adquirente **persona física subrogada** no satisfaga total o parcialmente las cuotas pactadas a sus respectivos vencimientos, se devengará diariamente en concepto de demora y sobre el principal vencido pendiente de pago, un interés nominal anual resultante de **adicionar 3,00 puntos al tipo de interés ordinario nominal anual aplicable en cada momento a la operación**, que se aplicará desde el día siguiente al del vencimiento correspondiente, con base en lo establecido en el art. 316 del Código de Comercio, sobre las cantidades vencidas e impagadas de principal.

A su vez, el señalado tipo de interés de demora será de aplicación desde que se produzca la liquidación del saldo deudor existente, durante la ejecución judicial y desde que fuera dictada sentencia o resolución judicial, a efectos de lo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Exclusivamente, para el supuesto del art. 579.2.a) de la ley de Enjuiciamiento Civil, las partes pactan la capitalización de los intereses de demora.

La fijación del interés de demora en el interés remuneratorio **más TRES PUNTOS** porcentuales anteriormente señalada, que no admite pacto en contrario, es aplicable sólo respecto del préstamo concluido por **persona física cuando se hipotequen bienes inmuebles para uso residencial** (viviendas y asimilados), conforme a lo establecido el artículo 25 de la Ley 5/2019 de Contratos de Crédito Inmobiliario.

Para el resto de Créditos Inmobiliarios acogidos a dicha Ley 5/2019 en que intervengan consumidores, ya sea como prestatario, como hipotecante no deudor o como avalistas, se fija el límite establecido por el Tribunal Supremo como

límite de intereses de demora abusivos (Sentencia TS de 3 de junio de 2016) que fija en **DOS PUNTOS SOBRE EL INTERÉS ORDINARIO PACTADO.**

En ese caso, en la cláusula de intereses de demora debe sustituirse únicamente la alusión a adicionar 3,00 puntos, por adicionar 2,00 puntos, permaneciendo el resto de la cláusula sin variación.

Los intereses de demora devengados se liquidarán y abonarán con la misma periodicidad y forma de cálculo que los intereses ordinarios devengados, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula INTERESES ORDINARIOS, esto es:

- [NOTARIA: *supuesto de existencia de período de carencia*] [durante el período de carencia por ____ vencidos, por días naturales efectivamente transcurridos, y]
- [NOTARIA: *SELECCIONAR LA OPCION CORRESPONDIENTE AL SISTEMA DE AMORTIZACION*] [cuota constante] durante el período de amortización por ____ vencidos, por días comerciales de meses de treinta días, [amortización constante] durante el período de amortización por ____ vencidos, por días naturales efectivamente transcurridos,

y en todo caso, sobre la base de un año de trescientos sesenta días, y de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$I = \frac{C R T}{36.000}$$

Siendo C: (capital pendiente de pago), R (rédito; tipo de interés nominal anual), T (Período de liquidación en días).

Sexta Bis.- RESOLUCION ANTICIPADA

CAJASUR podrá dar por vencido el préstamo y exigible la deuda por las causas siguientes:

- a. Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- b. Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:
 - (i) Al **tres por ciento (3%)** de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de **doce (12) plazos mensuales** o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a **doce (12) meses**.
 - (ii) Al **siete por ciento (7%)** de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de **quince (12) plazos mensuales** o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a **quince (12) meses**.
- c. Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos **un (1) mes** para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

Se hace constar que el vencimiento parcial en los términos previstos en el art. 693.1 de la L.E.C., podrá instarse para sólo cuando concurren los requisitos previstos en los apartados anteriores. Se señala expresamente que se trata de una condición particular en beneficio del cliente dado que el art.693.1 de la L.E.C., prevé que el vencimiento parcial podría instarse "si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses."

- d. Para la Parte Prestataria promotora, cuando concurren las siguientes CAUSAS ESPECIALMENTE RELACIONADAS con el PROYECTO DE CONSTRUCCION a realizar:
 - d.1.) No asegurar la obra a todo riesgo de Construcción, por capital que cubra su valor, durante el plazo de ésta.
 - d.2.) Si en el plazo de Dos (2) Años contados desde la firma de la presente escritura, no se presentara en CAJASUR la oportuna **licencia** obtenida por la Parte Prestataria mediante acto administrativo expreso para la realización del proyecto a llevar a cabo, o si ésta caducara, se suspendiera o se revocara por decisiones administrativas, judiciales o de cualquier otra índole, y no fuera objeto de inmediata prórroga o renovación / **(En su caso)** Si la **licencia** obtenida por la Parte Prestataria mediante acto administrativo expreso para la realización del proyecto a llevar a cabo caducara, se suspendiera o se revocara por decisiones administrativas, judiciales o de cualquier otra índole, y no fuera objeto de inmediata prórroga o renovación.
 - d.3.) Si las **obras o trabajos** relativos al proyecto de construcción no se iniciaran en el plazo de Dos (2) Años contados desde la firma de la presente escritura o se interrumpieran, cualquiera que fuese el motivo, incluso por motivos de

caso fortuito, o fuerza mayor, y cualquiera que fuese el estado de la obra en el momento de la interrupción / (En su caso) Si las obras o trabajos relativos al proyecto a llevar a cabo se interrumpieran, cualquiera que fuese el motivo, incluso por motivos de caso fortuito, o fuerza mayor, y cualquiera que fuese el estado de la obra en el momento de la interrupción.

- d.4.) Si se modificaran las condiciones de la Parte Prestataria, fiadores y/o las del proyecto a llevar a cabo, tenidas en cuenta por CAJASUR para la concesión del riesgo representado por el presente préstamo, o para el mantenimiento de la vigencia del mismo.
- d.5.) Si no se cumplieran los requisitos o se modificaran las determinaciones o definiciones del o de los proyectos para los cuales se ha solicitado financiación y que sirvieron de condición para la concesión de la licencia, y/o no se justificara, a satisfacción de CAJASUR, la concesión de autorización administrativa, mediante ampliación, modificación u obtención de licencia/s de obra, que ampare las modificaciones realizadas y/o el proyecto de ejecución visado, o que las obras ejecutadas se ajustan a lo autorizado.
- d.6.) Por la no suscripción de la Póliza de Seguro Obligatorio exigido en el artículo 19.1.c) de la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre, en los términos señalados en la estipulación novena, o por incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones derivadas de dicho aseguramiento y/o si, efectuada dicha suscripción la cobertura del mencionado seguro no entrara en vigor, por cualquier motivo, y/o no se acreditara a la entera satisfacción de CAJASUR la entrada en vigor de la cobertura del mencionado seguro antes del otorgamiento de la escritura de declaración de obra nueva terminada del edificio.
- d.7.) Por la no aportación a CAJASUR de los documentos formales emitidos, en relación con el Seguro obligatorio señalado en el apartado anterior, por el Organismo de Control independiente en cada fase de control correspondiente (proyecto, ejecución de obra y recepción provisional y definitiva de la obra).
- d.8.) Si el proyecto a llevar a cabo incumpliere cualesquiera prescripciones o condiciones incluidas en la normativa sectorial que le resulte de aplicación, o si no contara con las autorizaciones oportunas previstas en dicha normativa.
- d.9.) Si se interpusiera y se estimara por el Juzgado (aun cuando la sentencia no fuera firme), recurso contencioso-administrativo (incluso indirecto) contra las Normas de Planeamiento del municipio en el que se encuentran las fincas hipotecadas y/o contra el Proyecto de Equidistribución del ámbito en que se encuentran dichas fincas y/o contra la licencia de obras concedida o que se conceda a la Parte Prestataria para el Proyecto a realizar sobre las señaladas fincas, que pudiera afectar a los parámetros urbanísticos y/o edificatorios de dicho Proyecto, o si interpuesto recurso y aun cuando no hubiera Sentencia, no se comunicara por la Parte Prestataria a CAJASUR, adjuntando la información que ésta le requiriese.

En caso de que se cumplan cualquiera de los supuestos previstos en la presente cláusula, CAJASUR podrá, sin perjuicio de su facultad de resolver el contrato, suspender de forma temporal o definitiva las disposiciones del presente préstamo, sin que este sólo hecho suponga que ha dado por vencido el mismo.

La entidad acreedora tendrá también la facultad de resolver anticipadamente el contrato de crédito, si se demuestra que el prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente la información sobre su solvencia.

ESTIPULACIONES NO FINANCIERAS

Séptima.- CONSTITUCION DE HIPOTECA

Además de la responsabilidad personal, universal y solidaria de la Parte Prestataria, [PARTE HIPOTECANTE] constituye voluntariamente HIPOTECA sobre la o las fincas registrales que se describen al final de esta escritura, a favor de CAJASUR que, a su vez, acepta dicha garantía hipotecaria, en garantía de:

- i. la devolución del préstamo dispuesto hasta un importe de _____ EUROS (_____,00.-€);
- ii. del pago de sus intereses ordinarios hasta un límite de _____ EUROS (_____,00.-€);
- iii. de la cantidad de _____ EUROS (_____,00.-€) para responder de los intereses indemnizatorios o de demora que eventualmente pudieran devengarse, según se determina en la cláusula sexta;
- iv. de la cantidad de _____ EUROS (_____,00.-€), que se fijan para costas y gastos; y
- v. de la cantidad de _____ EUROS (_____,00.-€), que se fijan para créditos conexos por los gastos a los que se refiere la cláusula "CRÉDITOS CONEXOS" de la presente escritura.

[EN CASO DE HIPOTECA DE PARTICIPACIONES PRO-INDIVISO DE UNA MISMA FINCA Y CON RESPECTO A LA HIPOTECA ASIGNADA A DICHAS PARTICIPACIONES] Las partes comparecientes en esta escritura acuerdan, a los efectos de lo previsto en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, que la hipoteca que se constituye en este acto sea una sólo y única hipoteca sobre la totalidad de las participaciones pro-indiviso, sin que sea necesaria la previa distribución de la hipoteca que se constituye.

[EN EL SUPUESTO DE HIPOTECA DE UN EDIFICIO COMPLETO PREVIAMENTE DIVIDIDO HORIZONTALMENTE] Las partes comparecientes en esta escritura acuerdan, a los efectos de lo previsto en el artículo 218 del Reglamento Hipotecario, que la hipoteca que se constituye en este acto sea una sola y única hipoteca sobre la totalidad del edificio, sin que sea necesaria la previa distribución entre los elementos, de hipoteca que se constituye.

Por tratarse de un préstamo a un tipo de interés variable, se hace constar que la hipoteca garantiza, como máximo, en concepto de intereses ordinarios los que resulten de aplicar un tipo máximo del 10% anual y en concepto de intereses de demora un tipo del (i) **19%** anual con respecto a la prestataria promotora y para subrogados adquirentes personas jurídicas en operaciones no acogidas a la Ley 5/2019 de Contratos de Crédito Inmobiliario, (ii) del **13%** anual con respecto a los subrogados adquirentes en operaciones acogidas a la Ley 5/2019 de Contratos de Crédito Inmobiliario con hipoteca sobre bienes de uso residencial, o (iii) del **12%** anual con respecto a los subrogados adquirentes personas físicas consumidoras en operaciones acogidas a la Ley 5/2019 de Contratos de Crédito Inmobiliario con hipoteca sobre bienes de uso no residencial o con respecto a los subrogados adquirentes personas físicas consumidoras en operaciones no acogidas a la Ley 5/2019 de Contratos de Crédito Inmobiliario.

La hipoteca aquí constituida se extiende a todo lo que determina el artículo 110 de la Ley Hipotecaria, y, en particular, se extiende expresamente a la agregación y/o agrupación de otras fincas a las fincas hipotecadas, así como a las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario.

Además, en virtud de pacto expreso, se extiende a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada y a todas las mejoras, obras y edificaciones de cualquier clase que existan o en adelante se realicen en la(s) finca(s) hipotecada(s), salvo lo dispuesto en el artículo 112 de la misma Ley, y en especial se extenderá a los inmuebles que se construirán y cuya financiación es objeto del presente préstamo.

Se hace constar expresamente por las partes contratantes que el/los inmuebles objeto de hipoteca se encuentran libres de inquilinos y ocupantes, y al corriente en el cumplimiento de las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9.1 y el artículo 10 de la Ley de Propiedad horizontal.

[EN EL SUPUESTO DE QUE LAS FINCAS HIPOTECADAS ESTUVIERAN APORTADAS A UN PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN] Las fincas objeto de hipoteca, están incluidas en el **Proyecto de Equidistribución señalado en la cláusula GARANTÍA HIPOTECARIA de la presente escritura**, por lo que la hipoteca constituida a favor de CAJASUR se trasladara automáticamente a la totalidad de la finca o fincas o de las participaciones indivisas de fincas resultantes del oportuno Proyecto de Equidistribución que se tramite correspondiente a dicha unidad que traiga(n) correspondencia, se derive(n) o sustituya(n) a dichas fincas de origen, o a aquellas en las que se materialicen sus aprovechamientos urbanísticos, aun cuando dichos aprovechamientos urbanísticos y/o dichas fincas de reemplazo se adjudiquen o queden inscritos a favor de otra u otras Sociedades o tercero que no sean la Sociedad acreditada, todo ello sin perjuicio del acuerdo de las partes que se pudiera adoptar, en debida forma y con arreglo a los procedimientos legalmente establecidos, a los efectos del traslado de la carga hipotecaria desde fincas de origen a las fincas resultantes de dicho proyecto de Equidistribución.

Se señala como valor de lo hipotecado, a efectos de subastas, para el procedimiento hipotecario directo, la cantidad de [_____-€], valor actual certificado en el estudio de tasación llevado a cabo (conforme a la normativa vigente sobre valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras) por la [SOCIEDAD TASADORA], inscrita en el Registro Oficial de Entidades Tasadoras del Banco de España con el nº [____]. Se anexa xerocopia del certificado de tasación a la presente escritura.

Asimismo, los comparecientes pactan expresamente que el tipo/valor de subasta a aplicar a partir del momento en que se produzca la terminación de las obras de construcción/ampliación del Proyecto -entendiéndose que ésta se produce cuando se efectúa el Acta/Escritura notarial de Fin de Obra o Declaración de Obra Nueva Terminada de la edificación construida sobre la/s finca/s que se identifica/n en la estipulación "GARANTIA HIPOTECARIA" de esta escritura-, será de [_____-€] (el "**Valor de Subasta H.E.T.**" -Hipótesis de Edificio Terminado-), siempre que dicho valor sea confirmado por la tasación realizada en el momento de la terminación de la obra, mediante la presentación de la certificación de tasación actualizada (el "**Informe de Tasación Fin de Obra**") junto con instancia privada suscrita por ambas partes de solicitud de confirmación de tasación.

Si de la tasación realizada en dicho momento resultara otro valor por la causa que fuera, entre otras, terminación parcial o terminación con modificaciones respecto del Proyecto para el que se obtuvo licencia, éste será el que quedará fijado como tipo de subasta y se hará constar en el Registro mediante la presentación de la certificación de tasación junto con instancia privada suscrita por ambas partes de solicitud de confirmación de tasación.

[EN CASO DE EXISTIR MAS DE UNA FINCA HIPOTECADA] La responsabilidad señalada se distribuye entre las fincas hipotecadas, descritas en esta escritura, adjudicando a cada una de ellos las responsabilidades hipotecarias de principal, intereses ordinarios, intereses de demora, costas y gastos y valor a efectos de subastas que se describen a continuación:

Nº FINCA	Principal	Intereses Ordinarios	Intereses Demora	Costas y Gastos	Créditos Conexos	Valor Subasta Inicial	Valor de Subasta H.E.T.
----------	-----------	----------------------	------------------	-----------------	------------------	-----------------------	-------------------------

TOTALES							

Octava.- SEGURO

La Parte Prestataria viene obligada:

1. A suscribir póliza de seguro obligatorio exigido en el artículo 19.1.c) de la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación, para garantizar durante un plazo de Diez (10) Años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio o conjunto de edificaciones a construir en el o los terrenos, que se hipotecan en la presente escritura, derivados de vicios y defectos de la construcción que tengan su origen o que afecten a la cimentación y/o elementos estructurales y que comprometan directamente a la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio, por cuantía y en los términos establecidos en la mencionada Ley;
2. A mantener en vigor la señalada póliza;
3. Al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas de dicho aseguramiento; y
4. A la aportación a CAJASUR de los documentos formales emitidos, en relación con el Seguro obligatorio señalado, por el Organismo de Control independiente en cada fase de control correspondiente (proyecto, ejecución de obra y recepción provisional y definitiva de la obra).

Así mismo, hasta la finalización de la obra la Parte Prestataria deberá concertar póliza de seguro y de la obra a todo riesgo de construcción, por un capital que cubra su valor en cada fase de ejecución.

Una vez finalizada la construcción la Parte Prestataria viene obligada a asegurar la/s finca/s hipotecada/s contra riesgo e incendios, al menos en las condiciones mínimas exigidas por la legislación vigente reguladora del mercado hipotecario, de forma que el capital asegurado de continente de cada finca sea como mínimo el resultado de multiplicar el número de metros cuadrados construidos de cada finca por [_____.-€].

En las pólizas de seguro deberá estipularse expresamente que CAJASUR queda autorizada para percibir, en caso de siniestro, de la compañía aseguradora, la parte de la indemnización que en dicho momento sirva para cancelar la totalidad de la deuda que mantenga la Parte Prestataria por razón de la presente operación.

Novena.- EJECUCION

Vencido **parcial o totalmente** el préstamo y hasta el completo pago de la deuda, los contratantes acuerdan que CAJASUR podrá ejercitar, tanto las acciones personales, como la real hipotecaria, utilizando cualquiera de los siguientes procedimientos judiciales admitidos en derecho:

- a) Procedimiento ejecutivo ordinario.
- b) Procedimiento declarativo ordinario.
- c) Procedimiento hipotecario directo contra los bienes hipotecados, señalado en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y regulado en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V,
- d) Procedimiento extrajudicial señalado en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, conforme al artículo 1858 del Código Civil y regulado en el Reglamento Hipotecario.

Para el caso de que se eligiera el **procedimiento hipotecario directo**, regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, los comparecientes acuerdan lo siguiente:

Se fija como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el señalado en la comparecencia para la Parte Prestataria y para cada subrogado el del elemento que adquiere.

Todas las modificaciones de domicilio tanto del deudor como del hipotecante no deudor, en su caso, deberán notificarse por conducto notarial al acreedor y hacerse constar en el Registro correspondiente, por nota al margen de la inscripción de la hipoteca, siendo por cuenta exclusiva de quien modificare su domicilio los gastos e impuestos que pudieran derivarse de dicha notificación e inscripción, todo ello sin perjuicio del consentimiento del acreedor cuando fuere necesario, según lo previsto en el artículo 683 de la LEC.

Podrá el ejecutante pedir la administración o posesión interina de la finca o fincas hipotecadas.

A efectos de ejecución hipotecaria, ambas partes convienen expresamente que la determinación de la deuda se hará mediante certificación expedida por CAJASUR, conforme a lo establecido en los artículos 685 de la LEC, en relación con los artículos 550, 572, 573 y 574 y concordantes, del saldo deudor existente acompañada del extracto de las partidas de cargo y abono practicadas y las correspondientes a la aplicación de intereses tanto ordinarios como de demora y gastos repercutibles en su caso, que determinen el

saldo concreto y exigible objeto de reclamación judicial. En dicha certificación hará constar el fedatario público que intervenga a requerimiento de CAJASUR que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada en el presente título por las partes.

Igualmente para el caso del procedimiento ejecutivo ordinario, en éste caso, en la forma establecida en los art. 550, 572, 573 y 574 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Con el fin de minorar en lo posible los perjuicios inherentes a la ejecución hipotecaria, se conviene que la realización forzosa pueda efectuarse, a voluntad de la Entidad acreedora, teniendo por objeto todos, alguno o algunos de los bienes hipotecados; en el caso de que fueran más de uno, es decir, de forma simultánea o sucesiva, hasta la realización total de su derecho como acreedor, siguiéndose el orden que la misma Entidad acreedora determine libremente.

Décima.- EJECUCION EXTRAJUDICIAL DE LA HIPOTECA

Vencido el préstamo *parcial o totalmente*, únicamente para el caso de vencimiento derivado de la falta de pago de capital o de intereses y hasta el completo pago de la deuda, los contratantes acuerdan que CAJASUR podrá ejercitar el procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca, regulado en el art. 129 de La Ley Hipotecaria y en el Reglamento Hipotecario.

Para ello los comparecientes acuerdan que tanto el valor de tasación de la(s) finca(s) para subastas, como el domicilio señalado para la práctica de requerimientos y notificaciones, serán los señalados para el procedimiento *hipotecario directo*, en esta escritura.

La parte hipotecante designa como mandataria a la acreedora, para que en su día pueda otorgar la escritura de venta de la finca, a los efectos previstos en el art. 234.3 del Reglamento Hipotecario.

En cumplimiento de lo previsto en el art. 129.2.b) de la ley Hipotecaria, la Parte Prestataria/hipotecante señala expresamente el CARÁCTER de **NO VIVIENDA HABITUAL** de las fincas hipotecadas.

Undécima.- GARANTIA HIPOTECARIA

La hipoteca constituida en favor de CAJASUR se establece sobre lo siguiente:

1. **FINCA Nº** ____ de ____ (____), **inscrita en el Registro de la Propiedad nº** ____ de ____ (____)

- **Descripción:** _____

- **Datos registrales:** Finca ____ de ____ (____), inscrita en el Registro de la Propiedad nº ____ de ____ (____), Tomo ____, Libro ____, Folio __.

- **Titular Registral:** [____], por el 100% del pleno dominio.

- **Título:** Escritura de ____ otorgada el ____/____/____ en ____ (____) ante el/la Notario/a D./D^a.

- **Cargas:** Libres de cargas, condiciones, anotaciones, afecciones, notas marginales y cualesquiera otros gravámenes, a excepción de servidumbres y afecciones fiscales, y de lo siguiente:

- _____.

2. **FINCA Nº** ____ de ____ (____), **inscrita en el Registro de la Propiedad nº** ____ de ____ (____)

- **Descripción:** _____

- **Datos registrales:** Finca ____ de ____ (____), inscrita en el Registro de la Propiedad nº ____ de ____ (____), Tomo ____, Libro ____, Folio __.

- **Titular Registral:** [____], por el 100% del pleno dominio.

- **Título:** Escritura de ____ otorgada el ____/____/____ en ____ (____) ante el/la Notario/a D./D^a.

- **Cargas:** Libres de cargas, condiciones, anotaciones, afecciones, notas marginales y cualesquiera otros gravámenes, a excepción de servidumbres y afecciones fiscales, y de lo siguiente:

- _____.

3. **FINCA Nº** ____ de ____ (____), **inscrita en el Registro de la Propiedad nº** ____ de ____ (____)

- **Descripción:** _____

- **Datos registrales:** Finca ____ de ____ (____), inscrita en el Registro de la Propiedad nº ____ de ____

- (____), Tomo _____, Libro _____, Folio ____.
- **Titular Registral:** [_____], por el 100% del pleno dominio.
 - **Título:** Escritura de _____ otorgada el ____/____/____ en _____ (____) ante el/la Notario/a D./D^a.
 - **Cargas:** Libres de cargas, condiciones, anotaciones, afecciones, notas marginales y cualesquiera otros gravámenes, a excepción de servidumbres y afecciones fiscales, y de lo siguiente:
 - _____.

La hipotecante declara que la o las fincas hipotecadas no son un bien necesario para la continuidad de su actividad empresarial, ni se encuentran afectas a ésta como inmovilizado.

Duodécima.- CREDITOS CONEXOS

Las cantidades que la entidad acreedora se vea obligada a satisfacer, por cuenta de la Parte Prestataria e hipotecante, por cualquiera de los gastos relacionados en la cláusula quinta (Gastos a cargo de la Parte Prestataria) y por honorarios profesionales (en los que incurra, derivados del incumplimiento por la Parte Prestataria de las obligaciones establecidas en este contrato), así como los gastos de requerimientos a que se refiere el art. 686 de la L.E.C., gastos de administración a que se refiere el art. 690 de la misma Ley, en lo que no se compense con los frutos y rentas de los inmuebles, gastos e impuestos por la inscripción en el Registro de las modificaciones de domicilio del deudor o hipotecante no deudor, gastos notariales, liquidación complementaria de la autoliquidación por el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y en general, cualquier gasto originado por la presente escritura, o las que la complementen, o por las previas necesarias para la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad, se cargarán en cuenta acreedora de la Parte Prestataria si tuviera saldo suficiente. En caso de que no tuviera saldo suficiente, CAJASUR podrá reclamar su importe en concepto de gastos repercutibles, considerándose cantidades vencidas y devengando, desde su pago, el interés de demora que se indica en la cláusula sexta.

Decimotercera.- COMPENSACION-IMPUTACION DE PAGOS

CAJASUR queda autorizada a cargar el importe del principal, intereses, comisiones y gastos del préstamo en cualquiera de las cuentas, sea cual fuere su naturaleza o cuantía, que mantenga en la misma la Parte Prestataria.

La Parte Prestataria deja afectos al buen fin del presente préstamo todos sus bienes presentes y futuros y, especialmente, los que están a su nombre en CAJASUR, quedando ésta autorizada irrevocablemente para proceder en caso de que aquélla incumpla sus obligaciones de pago a la aplicación de los depósitos en efectivo y a la realización de todo tipo de derechos de crédito, efectos mercantiles o títulos valores que, asimismo, puedan estar depositados en CAJASUR, al objeto de que, con su importe, se pueda atender, hasta donde alcance, los pagos pendientes. La autorización señalada se extiende expresamente a las participaciones de los fondos de inversión depositadas en CAJASUR, de las que la Parte Prestataria sea titular, actualmente o en el futuro. El presente documento tiene valor legal de orden irrevocable de reembolso de participaciones, para los que la Parte Prestataria autoriza de modo expreso y legal a CAJASUR.

Los contratantes pactan expresamente que la compensación aquí establecida tendrá lugar con independencia de que el crédito a compensar con la deuda sea atribuible a uno, a alguno o a todas las prestatarias, incluso mancomunada o solidariamente con terceros.

La Parte Prestataria faculta a CAJASUR para que las entregas de cantidades que se efectúen a fin de reducir las deudas derivadas de ésta u otras operaciones crediticias, pueda imputarlas y atribuir las a cualquiera de ellas y otras obligaciones, estén o no vencidas.

Decimotercera Bis.- COMPROMISO DE GARANTÍAS

Si durante la vigencia del presente contrato se produjeran circunstancias que pudieran afectar negativamente de forma relevante a la solvencia de la Parte Prestataria, o a las garantías de la operación formalizada, la Parte Prestataria, la hipotecante y los garantes en su caso se obligan a constituir o a que queden constituidas, a requerimiento de la entidad acreedora en un plazo máximo de Quince (15) Días Naturales desde la fecha del requerimiento y en todo caso sin demora indebida, las garantías reales sobre bienes inmuebles, muebles o derechos que por ésta se le exijan, en garantía de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato.

Decimocuarta.- OTRAS OBLIGACIONES

Además del resto de obligaciones contraídas en este contrato, la Parte Prestataria, y los fiadores solidarios, asumen las siguientes obligaciones:

- a) Cualquier variación sustancial que se efectúe en su estado patrimonial y se obliga a facilitar periódicamente a CAJASUR, información sobre su situación económico financiera (Balances, memoria, declaración de Impuesto sobre la Renta de Sociedades o en su caso de Personas Físicas, cuentas anuales auditadas, en su caso, variaciones en el régimen económico matrimonial), y sobre la evolución del proyecto de construcción a realizar tanto en desarrollo de la ejecución de obras, ventas o cualquier otro aspecto relacionado con el mismo.

- b) Comunicar el inicio de cualesquier procedimiento de transformación jurídica, fusión, absorción, escisión, disolución o liquidación de cualquiera de ellos que se produjera durante el mismo periodo.
- c) Facilitar a CAJASUR la información o documentación que ésta le solicite sobre su situación económica, patrimonial y contable en un plazo máximo de Quince (15) Días Naturales y en particular y sin carácter limitativo a justificar documentalmente que se halla al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con sus trabajadores.
- d) Comunicar a CAJASUR el arrendamiento o la venta de la finca hipotecada, adjuntando copia del correspondiente contrato una vez celebrado, sin demora indebida; y
- e) Notificar de inmediato a CAJASUR la concurrencia de cualquier circunstancia que pudiera ser causa de resolución del contrato y vencimiento anticipado del mismo.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en esta estipulación facultará a CAJASUR para resolver el presente contrato.

Decimoquinta.- CESION DE CREDITO

La Parte Prestataria renuncia expresamente a la notificación para el caso de cesión a favor de terceros del crédito constituido por esta escritura.

Decimosexta.- COPIAS

Podrá la Entidad acreedora obtener copias de esta escritura con efectos ejecutivos en adelante, dado que en este otorgamiento no se solicita con tal carácter, para lo cual todos los comparecientes dan su expreso e irrevocable consentimiento.

A efectos de entrega o remisión de la copia simple de esta escritura, de la nota simple de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, la dirección de correo del electrónico del prestatario es (____@____.____) y la dirección de correo del electrónico de la entidad prestamista es (____@____.____).

Decimosexta Bis.- GARANTES SOLIDARIOS

A efectos de la presente escritura, [la Garante Gestora (en su caso)], los Garantes Cooperativistas y los Garantes de Cooperativistas se denominarán, también, conjuntamente, los "Garantes", y cada uno de ellos, un "Garante".

1. [EN CASO DE EXISTIR GARANTE GESTORA] AFIANZAMIENTO SOLIDARIO

Además de la garantías descritas anteriormente, [GESTORA] (en adelante, también, la "Garante Gestora"), afianza solidariamente con la Parte Prestataria y solidariamente con los "Garantes Cooperativistas" y con los "Garantes de Cooperativistas", conforme se definen dichos términos más adelante en la presente estipulación (sin perjuicio de la limitación cuantitativa de la responsabilidad personal de éstos últimos), todas las obligaciones estipuladas en este contrato, y en sus mismos términos, plazos y condiciones, con renuncia expresa en todo caso, en razón a la más completa solidaridad, a los beneficios de orden, excusión y división, respondiendo la Garante Gestora, por el total de las obligaciones afianzadas, en igual modo y forma que el/los deudores principales, hasta el pago total de las obligaciones garantizadas. Con especial renuncia a lo dispuesto en el artículo 1.851 del Código Civil, esta fianza se hace extensiva a cualesquiera prórrogas, renovaciones o modificaciones de cualquier tipo, expresas o tácitas, que pudieran producirse en las obligaciones contenidas en la presente escritura y que pesan sobre el/los deudor/es principal/es, por lo cual esta fianza se considerará vigente hasta la total extinción de las obligaciones contenidas directa o indirectamente en el indicado contrato, y de cuantas las noven o sustituyan.

La responsabilidad personal de la Garante Gestora quedará liberada una vez:

- (i) se haya acreditado a plena satisfacción de CAJASUR la venta de la totalidad de los elementos constructivos resultantes de la Promoción, y
- (ii) se haya procedido al otorgamiento notarial efectivo por la totalidad de los cooperativistas/adjudicatarios de todos dichos elementos constructivos, sin necesidad de requerimiento previo de CAJASUR, de fianza solidaria limitada en garantía del presente Préstamo, en los términos establecidos en la presente cláusula y en base a modelo de póliza de afianzamiento redactado por CAJASUR (para el supuesto de nuevos adjudicatarios en sustitución de actuales Garantes).

2. GARANTÍA PERSONAL SOLIDARIA LIMITADA DE COOPERATIVISTAS

Además de la garantías descritas anteriormente, las personas que aparecen detalladas en la lista que se detalla al final del presente apartado 16 Bis. [] (en adelante, también, los "Garantes Cooperativistas"), afianzan **solidariamente con la Parte Prestataria, solidariamente entre sí y solidariamente con el resto de Garantes, con las limitaciones cuantitativas que se indican al final de la presente cláusula**, el cumplimiento de las obligaciones derivadas para la Parte Prestataria por todos los conceptos (lo que incluye principal, intereses y de demora, comisiones, gastos, intereses de litigio, costas y cualesquiera otras cantidades accesorias), como deudora en virtud de la presente escritura, y en sus mismos

términos, plazos y condiciones, con renuncia expresa en todo caso, a los beneficios de orden, excusión y división, respondiendo los Garantes Cooperativistas por el total de las obligaciones afianzadas, en igual modo y forma que el deudor principal, hasta el pago total de las obligaciones garantizadas. Con especial renuncia a lo dispuesto en el artículo 1.851 del Código Civil, esta fianza se hace extensiva a cualesquiera prórrogas, renovaciones o modificaciones de cualquier tipo, expresas o tácitas, que pudieran producirse en las obligaciones contenidas en la presente escritura y que pesan sobre el deudor principal, por lo cual esta fianza se considerará vigente hasta la total extinción de las obligaciones contenidas directa o indirectamente en la indicada escritura, y de cuantas las noven o sustituyan.

La fianza se limita a la cifras máximas de principal del Préstamo señaladas para cada Garante en el cuadro que se desglosa al final del presente apartado 16 Bis. 1 (en adelante el "Cuadro 1"), cifras a las que habrán de añadirse, los intereses ordinarios y de demora, comisiones, gastos, intereses de litigio, costas y cualesquiera otras cantidades accesorias, sin limitación.

Los cónyuges de cada matrimonio o personas vinculadas, responden solidariamente entre sí con respecto a las cifras de principal asignadas en el Cuadro 1 para cada matrimonio o personas vinculadas.

Dada la condición de socios cooperativistas de la Parte Prestataria que ostentan los Garantes Cooperativistas y sin perjuicio de que su afianzamiento se mantenga en vigor aun cuando perdieran dicha condición, se establece, exclusivamente con respecto a su afianzamiento de la cifra de "Principal Avalado" señalada en el Cuadro 1, que cada Garante Cooperativista quedará liberado de dicho afianzamiento una vez se acredite a CAJASUR de forma indubitada y documentada el cumplimiento de todas las siguientes condiciones:

- Que se hubiera producido la adjudicación en escritura pública de la vivienda y Anejos (garaje y trastero) del Proyecto financiado correspondientes al Garante Cooperativista.
- Que se hubiera producido la amortización o subrogación con consentimiento expreso de CAJASUR del Préstamo hipotecario garantizado, en al menos la cifra de "Principal Avalado" señalada en el Cuadro 1 para el Garante Cooperativista, más sus correspondientes intereses.
- Que se hubieran cumplido todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega ésta al adjudicatario.
- Que se hubieran otorgado las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente.
- Que el Préstamo hipotecario garantizado se encuentre al corriente en sus pagos y sin demoras.
- Que se hubiera efectuado LA INSCRIPCIÓN de la presente escritura en el Registro de la Propiedad, así como la presentación previa en la Entidad acreedora de certificación registral de fecha posterior a dicha inscripción, que acredite que las fincas que se hipotecan en esta escritura no tienen ninguna carga, condición ni cualesquiera otros gravámenes, que sean o que pudieran resultar preferentes a la hipoteca instrumentada en esta escritura.
- Que no se hubiera producido reclamación judicial alguna por parte de cooperativistas, constructor, gestor o proveedores contra la Parte Prestataria, o en relación al proyecto financiado con el presente préstamo hipotecario.

GARANTES COOPERATIVISTAS				Principal AVALADO €
NOMBRE	N.I.F./C.I.F.	NOMBRE	N.I.F./C.I.F.	
				_____,00.-€
TOTALES				

3. GARANTÍA PERSONAL SOLIDARIA DE GARANTES DE LOS COOPERATIVISTAS

Sin menoscabo de la responsabilidad patrimonial universal e ilimitada de la Parte Prestataria, así como de la responsabilidad patrimonial de los Garantes Cooperativistas en los términos señalados en el apartado 16 Bis. 1 anterior, y como garantía adicional, las personas que aparecen, en su caso, bajo el título "GARANTES DE COOPERATIVISTAS" en el cuadro que se desglosa al final del presente apartado 16 Bis. 1 (en adelante el "Cuadro 2") (en adelante, también, los "Garantes de Cooperativistas"), afianzan solidariamente con los Garantes Cooperativistas que aparecen referenciados a continuación de

los mismos bajo el epígrafe "GARANTES COOPERATIVISTAS" y solidariamente entre sí en cuanto a los Garantes de Cooperativista concretos que garanticen a un respectivo determinado Garante Cooperativista garantizado, el cumplimiento de las obligaciones derivadas para los Garantes Cooperativistas señalados en virtud de la garantía personal pactada en el apartado 16 Bis. anterior, por todos los conceptos (lo que incluye principal, intereses y de demora, comisiones, gastos, intereses de litigio, costas y cualesquiera otras cantidades accesorias), y en sus mismos términos, plazos y condiciones, con renuncia expresa en todo caso, a los beneficios de orden, excusión y división, respondiendo los Garantes de Cooperativistas por el total de las obligaciones afianzadas, en igual modo y forma que el Garante Cooperativista garantizado, hasta el pago total de las obligaciones garantizadas. Con especial renuncia a lo dispuesto en el artículo 1.851 del Código Civil, esta garantía personal se hace extensiva a cualesquiera prórrogas, renovaciones o modificaciones de cualquier tipo, expresas o tácitas, que pudieran producirse en las obligaciones contenidas en la presente escritura y que pesan sobre el Garante Cooperativista garantizado o sobre el deudor, por lo cual esta garantía personal se considerará vigente hasta la total extinción de las obligaciones contenidas directa o indirectamente en la indicada escritura, y de cuantas las noven o sustituyan.

PRINCIPAL AVALADO €	GARANTES DE COOPERATIVISTAS			GARANTES COOPERATIVISTAS	
	NOMBRE	NOMBRE	NOMBRE	NOMBRE	NOMBRE
TOTALES					

4. COMÚN PARA TODOS LOS GARANTES

Los Garantes dejan afectos al buen fin de este contrato todos sus bienes presentes y futuros, especialmente pero sin carácter limitativo los que existan a su nombre en CAJASUR, quedando ésta autorizada irrevocablemente para proceder, en caso de que el deudor o deudores principales incumplan sus obligaciones de pago, a la aplicación de los depósitos en efectivo y a la realización de todo tipo de derechos de crédito, efectos mercantiles o títulos valores que, asimismo, puedan estar depositados en CAJASUR, al objeto de, con su importe, atender, hasta donde alcance, los pagos pendientes. La autorización señalada se extiende expresamente a las participaciones de los fondos de inversión depositadas en CAJASUR, de las que los Garantes sean titulares actualmente o en el futuro. El presente documento tiene valor legal de orden irrevocable de reembolso de participaciones, para lo que la Parte Prestataria y los Garantes autorizan de modo expreso y legal a CAJASUR.

Los contratantes pactan expresamente que la compensación aquí establecida tendrá lugar con independencia de que el crédito a compensar con la deuda sea atribuible a uno, a alguno o a todos los Garantes, incluso mancomunada o solidariamente con terceros.

Los Garantes señalan para la práctica de cualquier notificación, en concreto la prevista en el artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el/los domicilio/s anteriormente citado/s en el encabezamiento. Este o estos domicilios se considerará/n vigente/s salvo que se notifique fehacientemente a CAJASUR el cambio de domicilio. A efectos de la notificación prevista en el artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente que podrá emplearse cualquier medio de comunicación, incluso correo certificado, telex o telegrama.

La adhesión o el voto favorable de CAJASUR a un convenio concursal del deudor principal o, en su caso, de cualquiera de los Garantes, cualquiera que fuese el contenido de tal convenio, incluso si implicase quitas y/o esperas hasta el máximo legal no obstará en modo alguno a la plena e inalterada subsistencia de los derechos de CAJASUR frente a los obligados o Garantes no concursados, los cuales consienten expresamente dicha adhesión o voto favorable y no podrán invocar ni la aprobación ni los efectos del convenio en perjuicio de CAJASUR.

Con independencia del cumplimiento o incumplimiento del destino y sistema de disposición del préstamo, cada Garante responderá, en todo caso, en los términos que se establecen en esta estipulación para cada respectiva clase de Garante.

Asimismo, se declara irrevocablemente que la liberación de responsabilidad de algún Garante y/o de otras garantías, que CAJASUR pudiera consentir, no supondrán en ningún caso, extinción de las obligaciones asumidas, en el primer supuesto, por los demás Garantes no liberados, y en el segundo, por cada Garante, permaneciendo su garantía solidaria en vigor, prestando en este acto cada Garante su más irrevocable consentimiento a dichas posibles liberaciones.

La presente garantía también será exigible, en el supuesto de que el obligado principal o cualquiera de los Garantes fuese declarado en concurso o presentase solicitud de concurso voluntario o fuese admitida a trámite la solicitud de su concurso necesario, salvo que todas las obligaciones económicas derivadas del presente contrato por principal, intereses y demás conceptos, se fueran satisfaciendo en su integridad.

Responsabilidad máxima cuantitativa de los Garantes Cooperativistas y Garantes de Cooperativistas durante el Período de Carencia:

Sin perjuicio de lo señalado en los apartados 16.Bis. [] y [], en tanto el principal del Préstamo no haya resultado dispuesto en su totalidad, la responsabilidad máxima cuantitativa por principal avalado en cada momento para cada respectivo Garante Cooperativista y Garante de Cooperativista será equivalente a la cantidad que resulte de:

- (i) aplicar el porcentaje que supone en cada momento el importe dispuesto del Préstamo respecto del principal total del mismo, sobre
- (ii) el correspondiente importe de principal avalado que consta en los epígrafes "PRINCIPAL AVALADO" de los Cuadros 1 y 2, en función de cada respectivo Garante de que se trate.

A efectos de claridad, la cantidad resultante del cálculo señalado es la responsabilidad por el concepto de principal, sin perjuicio de responsabilidades accesorias por otros conceptos de deuda (intereses ordinarios y de demora, comisiones, gastos, intereses de litigio, costas y cualesquiera otras cantidades accesorias).

Por ejemplo, para el supuesto de un principal avalado señalado en el respectivo epígrafe "PRINCIPAL AVALADO" de los Cuadros 1 y 2 por una cantidad de hasta 100.000,00.-€, y un porcentaje dispuesto del Préstamo en un momento determinado del 30% respecto del principal total, la responsabilidad máxima por principal avalado en dicho momento sería de 30.000,00.-€, más responsabilidades accesorias.

Decimosexta Ter.- PREVISION Y COMPROMISO DE OTORGAMIENTO DE FIANZAS POR FUTUROS COOPERATIVISTAS/ADJUDICATARIOS Y OTRAS OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LOS COOPERATIVISTAS

[PRESTATARIA COOPERATIVA PROMOTORA] asume frente a CAJASUR el compromiso irrevocable de que los futuros cooperativistas/adjudicatarios que se incorporen a la Cooperativa, otorguen aval solidario limitado en garantía del presente préstamo hipotecario, sin necesidad de requerimiento previo de CAJASUR, en los mismo términos establecidos en la cláusula anterior y en base a modelo de póliza de afianzamiento redactado por CAJASUR, una vez se produzcan las señaladas incorporaciones que habrán de ser inmediatamente comunicadas por la Cooperativa a CAJASUR.

Asimismo, a los efectos de asegurar el cumplimiento de la obligación establecida en el párrafo anterior, [PRESTATARIA COOPERATIVA PROMOTORA] se obliga a incluir en los contratos y Anexos que suscriba con los nuevos o futuros cooperativistas/adjudicatarios, el compromiso irrevocable de otorgar a favor de CAJASUR y en garantía del presente Préstamo Hipotecario el señalado aval solidario limitado.

A su vez, [PRESTATARIA COOPERATIVA PROMOTORA] se obliga a incluir en dichos contratos y anexos que suscriba con futuros cooperativistas/adjudicatarios los mismos compromisos establecidos para los cooperativistas actuales en sus respectivos contratos y Anexos y en particular, a título enunciativo y sin carácter limitativo: el compromiso de ingresar todos los pagos y aportaciones de fondos que les correspondan en la cuenta pignorada señalada en la cláusula siguiente.

[PRESTATARIA COOPERATIVA PROMOTORA] se compromete frente a CAJASUR y en tanto el presente préstamo hipotecario no haya sido íntegramente cancelado, a no pactar con los cooperativistas -sin la previa conformidad de CAJASUR- rebaja alguna en el precio de la vivienda y anejos adjudicados, ni en su forma de pago, todo ello a efectos de que la viabilidad económica del Proyecto quede asegurada tanto en su financiación como en la cancelación del presente préstamo hipotecario.

Decimosexta Quater.- PRENDA DE CUENTA CORRIENTE

Como garantía adicional, para garantizar el buen fin de las obligaciones asumidas en el contrato del Préstamo [EN CASO DE NO EXISTENCIA DE SEGURO DE ANTICIPO DE COMPRADORES], así como de las obligaciones asumidas en el Contrato de Contragarantía], [PRESTATARIA COOPERATIVA PROMOTORA] constituye un **DERECHO REAL DE PRENDA** a favor de CAJASUR, sobre los saldos presentes y/o futuros de la Cuenta de Compradores, y entendiéndose a todos los efectos legales pertinentes, que el derecho real de prenda que se constituye se extiende y afecta igualmente al crédito que la titular de las cuentas pignoradas ostenta u ostente frente a la entidad depositaria.

La parte pignorante declara que sobre el objeto pignorado no existe ni existirá gravamen alguno, que no han sido ni serán cedidos, ni transmitidos, ni pignorados a favor de ninguna otra persona jurídica, física, o entidad carente de personalidad jurídica, y que no existe ni existirá pacto de no cesión, ni prohibición de disponer alguna.

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

Las partes dejan expresa constancia, a todos los efectos oportunos, de que el objeto pignorado no podrá ser libremente dispuesto por la Parte Pignorante en ningún caso, sin perjuicio de los pactos de disposición excepcionales que se pudieren estipular en el presente contrato.

La cuenta no podrá ser dispuesta a través de cheques (ni por tanto se emitirá talonario de cheques), ni de domiciliación de recibos, letras de cambio y/u otros documentos de giro, ni de órdenes de transferencia o pagos, ni de tarjetas de débito y/o crédito, ni de la operativa de servicios CAJASUR a distancia, teniendo la presente enumeración carácter enunciativo y no limitativo.

Se entenderá a todos los efectos legales pertinentes, que el derecho real de prenda que se constituye se extiende y afecta igualmente al crédito que la titular del saldo presente y futuro ostenta frente a la entidad depositaria, CAJASUR.

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

Acuerdo contractual de Liquidación por compensación: En el supuesto de producirse incumplimiento de las obligaciones garantizadas mediante el presente contrato de prenda, o en el supuesto de que CAJASUR declarase vencidos anticipadamente los contratos garantizados con esta prenda, en base a las estipulaciones contractualmente establecidas en el presente documento o en el de formalización de las obligaciones garantizadas por esta prenda, o por causa legal, CAJASUR queda autorizada, expresa e irrevocablemente por la Parte Pignorante, a efectuar disposiciones de la Cuenta Pignorada en la cuantía necesaria, para aplicar el importe dispuesto al pago de las cantidades vencidas e impagadas, sin que ello afecte a la pignoración del resto de los saldos existentes y de los saldos futuros, que continuará plenamente subsistente y en vigor.

No obstante la prenda que se pacta en esta cláusula, CAJASUR podrá permitir la realización de disposiciones de la cuenta pignorada para pagos de la Promoción financiado, previa justificación de los conceptos a financiar y en la forma y con cumplimiento de las condiciones de disposición previstas en la cláusula Primera Bis del Préstamo.

No obstante, y como excepción a lo anterior, los ingresos que se realicen en dicha cuenta procedentes de cobros o devoluciones de IVA serán disponibles única y exclusivamente para atender IVAs soportados, así como liquidaciones que de dicho impuesto se le pudiera girar a [PRESTATARIA COOPERATIVA PROMOTORA] por la Hacienda competente.

Sin perjuicio de la validez, efectividad y plenos efectos de la prenda, los Garantes y la Cooperativa facultan irrevocablemente a CAJASUR para efectuar disposiciones de la cuenta pignorada, y sin necesidad de consentimiento expreso individualizado en cada disposición, el cual se otorga, en este acto, por el titular de la cuenta, sirviendo el presente documento de solicitud de disposición/orden de pago, para:

- (i) atender el precio y los costes derivados de la compra de la Finca Hipotecada;
- (ii) los gastos financieros del presente préstamo u otros costes procedentes de la financiación por CAJASUR de la Promoción;
- (iii) hacer frente a pagos de la Promoción financiada, previa justificación de los conceptos a financiar y en la forma y con cumplimiento de las condiciones de disposición previstas en la cláusula Primera Bis del Préstamo, así como
- (iv) pagos por IVAs, pudiendo realizar CAJASUR con cargo a la cuenta pignorada, los adeudos, traspasos o transferencias que fueran necesarios simplemente convenientes para la realización de los señalados pagos y amortizaciones.

En todo caso, el sumatorio de:

- i. El importe total de las cantidades dispuestas del Tramo [] del Préstamo (con inclusión de la cantidad a disponer conforme a la solicitud de disposición recibida), más
- ii. Las cantidades dispuestas con cargo a la Cuenta de Compradores, con exclusión:
 - ii.1. de las cantidades correspondientes al IVA de las Entregas Anticipadas,

no podrá ser superior al importe total de obra realizada, excluido el valor del terreno [urbanizado (en su caso)].

Todo ello sin perjuicio de la facultad de CAJASUR de poder permitir disposiciones de la Cuenta de Compradores y/o del Tramo [] del Préstamo, a pesar de que eventual y puntualmente dicha limitación cuantitativa pudiere verse superada.

Tanto los Garantes como la Cooperativa se comprometen irrevocablemente a ingresar todos los pagos y aportaciones de fondos que les correspondan actuales y futuros según lo previsto en los contratos y Anexos suscritos con la Cooperativa, en la cuenta pignorada. Dicho compromiso se extiende a su vez, a los depósitos, fondos o valores que pudieran estar a nombre de la Cooperativa acreditada en otras entidades financieras que habrán de ser trasladados a CAJASUR e ingresados en las cuentas pignoradas.

Asimismo, las cantidades procedentes de la venta de elementos de los Proyectos actualmente no vendidos, se ingresarán en la señalada cuenta.

Todo lo anterior, sin que ello afecte a la pignoración del resto de los saldos existentes y de los saldos futuros, que continuará plenamente subsistente y en vigor, y sin perjuicio de la facultad de la acreedora pignorataria de disposición del objeto de la pignoración para aplicar al cumplimiento de las obligaciones garantizadas, y de los pactos de imputación de pagos respecto a las entregas de

cantidades que realice la deudora para reducir las deudas de operaciones concertadas con CAJASUR y compensación de saldos deudores con saldos acreedores.

Reintegrada CAJASUR de la deuda que con arreglo a los contratos garantizados resulte a su favor, el sobrante en metálico, se aplicará al reembolso de las cantidades que, por cualquier concepto, deba la parte obligada a CAJASUR por ser pacto expreso que estos sobrantes garanticen y queden expresamente afectos al pago de todo lo que la parte obligada adeude a CAJASUR.

La prenda queda especialmente afecta al aseguramiento de las obligaciones garantizadas, en los más amplios términos, y como máximo:

- **[EN CASO DE NO EXISTENCIA DE SEGURO DE ANTICIPO DE COMPRADORES]** En cuanto al presente Contrato de Contragarantía, el importe garantizado será el 120% del límite del Contrato de Contragarantía, más un 30% del mismo para intereses de demora, y más un 6% del mismo para costas y gastos.
- En cuanto al Préstamo, hasta un importe del 156% del principal, amparando este porcentaje, el principal garantizado, más un 10% del principal para intereses ordinarios, más un 40% del principal para intereses de demora y más un 6% del mismo para costas y gastos.

En cualquiera de los casos, la prenda se considerará vigente mientras subsistan las responsabilidades derivadas de las obligaciones principales garantizadas, tanto por principal, intereses, comisiones o gastos a cargo del obligado.

Sin perjuicio de lo establecido en los párrafos anteriores, la Parte Pignorante se compromete expresa e irrevocablemente a la aplicación del saldo remanente de la cuenta que pudiera existir, una vez cumplidas las obligaciones garantizadas, a la cancelación de la deuda derivada del Préstamo.

La Parte Pignorante otorga poder irrevocable a favor de CAJASUR para que dicha entidad pueda realizar, aun incurriendo en la figura jurídica de la autocontratación, aplicar el saldo remanente de la cuenta, citado en el párrafo anterior, a la cancelación de la deuda derivada del Préstamo.

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

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

En el caso de que alguna de las obligaciones garantizadas fuese declarada total o parcialmente ineficaz o nula de pleno derecho, la prenda constituida en la presente póliza garantizará el íntegro y puntual cumplimiento de todas las obligaciones pecuniarias de restitución y reembolso exigibles tras dicha nulidad o ineficacia.

Si, una vez pagadas todas las obligaciones garantizadas, el pago fuese declarado nulo o ineficaz en el marco de un procedimiento de insolvencia de la entidad que hizo dicho pago (sean estos los pignorantes o cualquier tercero con el consentimiento del acreedor garantizado), la prenda continuará garantizando el íntegro y puntual cumplimiento de las obligaciones garantizadas hasta que su importe sea válidamente satisfecho al acreedor garantizado.

Las cantidades que se apliquen a la reducción parcial de la deuda derivadas del producto de la ejecución total o parcial de la garantía pignoraticia constituida no conferirán a la Parte Pignorante derecho a subrogarse en los derechos de CAJASUR contra el obligado principal mientras no se haya satisfecho a CAJASUR íntegramente todas las cantidades debidas bajo los Contratos Garantizados y estos hayan quedado total y plenamente cancelados.

Decimoséptima.- DOMICILIO DE CAJASUR

Las partes contratantes señalan como domicilio para pagos y notificaciones a CAJASUR el domicilio señalado en la comparecencia.

Decimoséptima Bis.- SUPERPOSICION DE GARANTIAS

Las garantías otorgadas en la presente escritura y las que se otorguen o hubieran sido otorgadas para las operaciones aquí garantizadas se constituyen con el carácter de superposición, solidarias e indistintas, de tal forma que la acreedora podrá, a su elección, ejercitar cualquiera de ellas, por el orden que estime adecuado, alternativa, conjunta o sucesivamente, sin que la iniciación del procedimiento de ejecución de una garantía limite ni condicione la iniciación de procedimientos de ejecución de otras garantías.

Decimoctava.- PROTECCION DE DATOS

Información Básica sobre Protección de Datos	
Responsable	<p><i>Identidad:</i> CajaSur Banco, S.A.U. <i>Dirección postal:</i> Ronda de los Tejares Nº18-24, 14001 (Córdoba). <i>Correo electrónico:</i> info@kutxabank.es <i>Contacto Delegado de Protección de Datos</i> dpo@grupokutxabank.com</p>
Finalidades principales del tratamiento y legitimación	<ul style="list-style-type: none"> - Estudio de solicitudes de contratación, aplicación de medidas precontractuales y realización de valoraciones de riesgos. - Celebración, gestión, control, mantenimiento y actualización de la relación contractual. - Cumplimiento de las obligaciones de índole contable, legal, fiscal y administrativa, incluidas las relacionadas con la capacidad crediticia, prevención de blanqueo de capitales y/o de conductas fraudulentas. - Remisión de comunicaciones comerciales amparadas en el principio de interés legítimo o, en su caso, en el consentimiento de los receptores. - Tratamientos adicionales de scoring y evaluación de riesgos, amparados en el principio de interés legítimo o, en su caso, en el consentimiento de los interesados, en función de las bases de datos utilizadas.
Destinatarios	<ul style="list-style-type: none"> - Autoridades reguladoras y supervisoras (p. ej. Banco de España y Banco Central Europeo) - Sociedades del Grupo, y autoridades u organismos oficiales, incluso de otros países, situados dentro o fuera de la Unión Europea, en el marco de la lucha contra la financiación del terrorismo y formas graves de delincuencia organizada y la prevención del blanqueo de capitales. - Central de Información de Riesgos del Banco de España, y ficheros relativos al incumplimiento de obligaciones dinerarias en caso de concurrir tal incumplimiento. - Juzgados y Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado. - Otras entidades que actúen como colaboradores necesarios para las tramitaciones (Notarios, Registros Públicos...).
Derechos	<p>El interesado podrá presentar una reclamación ante la autoridad de control así como ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento, portabilidad y a no ser objeto de decisiones individuales automatizadas respecto de sus datos personales, por escrito mediante comunicación dirigida al domicilio social del responsable de tratamiento indicada con anterioridad.</p>
Procedencia	<ul style="list-style-type: none"> - Directamente del interesado, su representante legal o apoderado - A través de otras empresas del Grupo Kutxabank - Obtenidos de entidades públicas y privadas con las que se establezcan acuerdos de colaboración. - Fuentes accesibles al Público
Información adicional	<p>Puede consultar información detallada de nuestra Política de Protección de datos en el enlace: www.kutxabank.com</p>

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente, y sin perjuicio de lo indicado al efecto en la Política de Protección de Datos, en virtud del presente contrato se le informa expresamente de que:

- a) CajaSur realizará valoraciones de riesgos en materia crediticia o de contratación, pudiendo hacer perfiles de su capacidad crediticia necesarios para el análisis de viabilidad de ejecución del contrato solicitado. En estos casos, CajaSur podrá tratar, en su caso, en cumplimiento de su obligación legal de analizar la solvencia y los riesgos operacionales inherentes a la solicitud del interesado, los datos obtenidos de distintas entidades emisoras de información sobre solvencia patrimonial y crédito, incluida la Central de Información de Riesgos del Banco de España, así como elaborar perfiles en función de análisis estadísticos, datos sociodemográficos o consultas de bases de datos internas o externas.
- b) Cajasur podrá ceder sus datos a las autoridades, organismos de control y supervisión y autoridades fiscales competentes, a los efectos de cumplir con la normativa que en cada momento le resulte de aplicación, en particular, pero sin carácter limitativo, en el ámbito bancario y financiero, incluida la Central de Información de Riesgos del Banco de España, con la finalidad de identificar a las personas con quienes se mantienen, directa o indirectamente, riesgos de crédito.
- c) Los datos relativos a impagos podrán ser comunicados a ficheros relativos al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias, de conformidad con lo establecido en la normativa de protección de datos. Asimismo, CajaSur podrá consultar los ficheros comunes de solvencia patrimonial y crédito, tanto de entidades situadas dentro como fuera del Espacio Económico Europeo, en la medida que sea preciso, para enjuiciar la solvencia económica. Basándose en estas consultas, CajaSur podrá adoptar decisiones que le afecten, incluido, en su caso, la de no contratación.

ADVERTENCIA: RESEÑA IDENTIFICATIVA DEL ACTA NOTARIAL.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 15.7 de la LCCI el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del acta notarial.

Vigésima.- INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO

Las partes contratantes se obligan, para el caso de que la calificación del Registrador fuese contraria a la inscripción, ya denegándola, ya suspendiéndola, a otorgar las escrituras de subsanación o a realizar los actos necesarios para remediar las objeciones, dentro de un periodo máximo de Siete (7) Días Hábiles contados desde la fecha de la calificación del Registrador.

Las partes contratantes otorgan poder irrevocable a CAJASUR para que ésta, a través de cualquiera de sus apoderados, solicite y gestione hasta su completa formalización, la inscripción en los Registros de la Propiedad competentes de la presente escritura y solicite y gestione hasta su completa formalización, la inscripción en los Registros de la Propiedad competentes de la presente escritura y para que en su nombre y representación pueda realizar las subsanaciones o aclaraciones necesarias a la vista de la calificación verbal o escrita del Registrador por adolecer esta escritura de algún defecto subsanable, para lograr la inscripción de la misma, siempre que ello no afecte a las condiciones económicas de la operación garantizada y aunque ello suponga incidir en la figura jurídica de la autocontratación. A tal fin, las partes solicitan de tales Registros, la práctica de las oportunas operaciones registrales y prestan su expreso consentimiento a la no inscripción de aquellas cláusulas que carecieran de trascendencia real por englobar obligaciones de carácter personal.

Además de lo anterior, y con el fin de facilitar la inscripción en el Registro correspondiente de la presente escritura, el obligado principal y los garantes otorgan poder irrevocable, en favor de CAJASUR, para que ésta a través de cualquiera de sus apoderados con facultades para concertar préstamos, representando a la poderdante y ello aun cuando el ejercicio del poder suponga incurrir en la figura jurídica de la autocontratación o contraposición de intereses, y en la forma más amplia admitida en Derecho, suscriba la documentación pública o privada que CAJASUR considerase necesario otorgar para la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente, incluso actas o escrituras complementarias, rectificatorias o de cualquier otro tipo, corriendo los gastos e impuestos de dichas escrituras o actas por cuenta del obligado principal.

Los apoderamientos de los párrafos anteriores se otorgan con el indicado carácter irrevocable, habida cuenta que tienen su base en un contrato sinalagmático, **y de que se consideran fundamentales para la formalización de la presente escritura y para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en la misma** y se mantendrán vigentes, y con dicho carácter, en tanto no sean cumplidas totalmente las obligaciones asumidas por el obligado principal en la presente escritura.

Las partes prestan su expreso consentimiento para que no se inscriban aquellas cláusulas que carecieran de trascendencia real por contener obligaciones de carácter personal.

Cláusula ADICIONAL: Tratándose de un préstamo concedido a Prestatario Persona Jurídica, se establece pacto expreso de inaplicabilidad a los fiadores o garantes personas físicas consumidoras de aquellas estipulaciones que excedan de los límites contractuales de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario.

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN

Se solicita del Sr. Registrador correspondiente:

1) Se solicita del Sr. Registrador correspondiente la inscripción de la presente escritura de conformidad con el art. 434 del Reglamento Hipotecario, y en especial, dada la trascendencia de dicha inscripción, de cara al ejercicio de las acciones hipotecarias, art. 693.1 y 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley 1/2000, de 7 de Enero, la inscripción de la cláusula RESOLUCION ANTICIPADA en su totalidad.

2) La extensión de la **certificación registral** de titularidad y cargas, a que se hace referencia en la cláusula primera bis y en su caso de inscripción literal de la presente escritura.

NOTA: La firma de este documento no supone la obligación de su contratación y se realiza a los efectos exclusivos de justificar su entrega.

Nombre, Apellidos y firma de los participantes

Fecha: