

11-05-2023

CAJASUR 001A

Registro Bienes Muebles de Córdoba:
IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 14022-20190002658-94

Sustituye a los números anteriores: 14022-20190002658-33, 14022-20190002658-3 y 14022-20190002658-78

PRESTAMO HIPOTECARIO
Sujeto a la LEY DE CONTRATOS DE CREDITO INMOBILIARIO

INTERVIENEN

EXPONEN

1º Que CAJASUR BANCO, S.A.U., en adelante CAJASUR, ha acordado conceder solidariamente a D.***** y Dª ***** en adelante la parte prestataria , y previa su petición , un préstamo cuyo contrato se lleva a cabo conforme a las siguientes estipulaciones financieras y no financieras .

ESTIPULACIONES FINANCIERAS

Primera.- CAPITAL DEL PRESTAMO Y RECONOCIMIENTO DE DEUDA

CAJASUR ha entregado a la parte prestataria en concepto de préstamo con el nº ***** y mediante abono en cuenta abierta en la propia entidad prestamista con el número ***** (código IBAN) la suma de ***** EUROS (***** €), reconociendo la parte prestataria haber recibido dicha cantidad , y dando carta de pago de la misma.

Los prestatarios, si fueran varios, como cotitulares solidarios del préstamo concedido, responden 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 con este préstamo: Seleccionar : (SÍ/NO) se financia la adquisición de VIVIENDA HABITUAL.**

Las partes señalan, a efectos de transparencia y en especial a fin de determinar la normativa aplicable que la Finca Hipotecada: **Seleccionar : (SÍ/NO) tiene atribuido un USO RESIDENCIAL.**

Aplica a esta operación la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario dado que concurren los supuestos de aplicación exigidos en la misma: 1) el prestatario, fiador o garante es persona física y el préstamo se garantiza con hipoteca u otro derecho real de garantía sobre inmuebles de uso residencial o 2) se financia la adquisición o conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siendo el prestatario, el fiador o garante un consumidor.

Si el prestatario fuera una persona jurídica: 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.

A efectos de lo previsto en la citada Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario se señala que el IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO de las cláusulas contractuales de este contrato que tienen carácter de condiciones generales de contratación han sido depositadas en el REGISTRO BIENES MUEBLES DE CÓRDOBA con el/los nº:.....

*No incluir el siguiente texto del párrafo primero anterior escrito en cursiva ("y mediante abono en cuenta abierta en la propia entidad prestamista con el número ***** (código IBAN), cuando se utilice la cláusula Primera-bis*

***** LA CLAUSULA PRIMERA BIS SOLO SE INCLUIRA CUANDO LA DISPOSICION SE EFECTUE A LA REALIZACIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN O A LA INSCRIPCIÓN, Y VERIFICACIÓN/CERTIFICACION DE FECHA POSTERIOR EN QUE CONSTE EL ASIENTO O LA INSCRIPCIÓN**

Primera-bis.- El importe entregado en concepto de préstamo queda ingresado en una cuenta especial abierta en la entidad acreedora , a nombre de la parte prestataria con el nº *****(indicar aquí el nº del préstamo), de la cual se dispondrá **mediante abono en cuenta abierta en la propia entidad prestamista con el número ***** "**

Será requisito imprescindible para retirar fondos de dicha cuenta especial , que se hubiera efectuado **ASIENTO DE PRESENTACION /INSCRIPCION** de la presente escritura en el Registro de la Propiedad así como la presentación previa en la Entidad Acreedora de **nota informativa/ certificación registral** de fecha posterior al **asiento/inscripción** , que acredite que las fincas hipotecadas en esta escritura , no tienen más cargas , condiciones o cualesquiera otros gravámenes , que las previstas en el presente documento.

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

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

La cantidad prestada deberá ser devuelta a CAJASUR en el plazo de ***** contados a partir de la fecha de la presente escritura, **siendo los ***** primeros ***** de carencia** .

Comentado [FM1]: SE INCLUIRA SI ASI ESTA PREVISTO EN LA MINUTA REDUCIDA, SI NO, SE OMITIRA

[En caso de elección de PAGO DE CUOTAS EN UN DÍA DETERMINADO, diferente del de la firma: sustitúyase el párrafo primero por los siguientes]

Con el fin de que las cuotas de amortización e intereses tengan su vencimiento **los días XX de cada mes // trimestre**, el plazo del préstamo, la carencia, si la hubiera, y los vencimientos de las cuotas se contarán a partir del próximo día XX.

La cantidad prestada deberá ser devuelta a CAJASUR en el plazo de ***** ***** **contados a partir de/ próximo día XX/XX/XXXX**, siendo los ***** primeros ***** de carencia .

(ADVERTENCIA: NO CONFUNDIR: La fecha a cumplimentar en este párrafo no es la fecha de vencimiento, sino la del día de pago elegido más próximo a la fecha de firma.)

Seleccionar sistema de amortización:

A) * CUOTA CONSTANTE:**

La devolución del principal del préstamo y el pago de sus intereses, deberá efectuarse en ***** cuotas *****ales sucesivas comprensivas de capital e intereses, calculadas por el sistema francés de amortización.

Seleccionar :

Si Tipo de interés VARIABLE:

A estos efectos, el importe de las cuotas calculadas bajo la hipótesis 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 *****- euros cada una.

A partir de la variación del tipo de interés conforme a lo pactado en la siguiente estipulación, las cuotas resultantes a aplicar en cada nuevo periodo de intereses se calcularán por el sistema francés de amortización de acuerdo con el principal pendiente al principio de ese periodo, 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 las nuevas cuotas en la forma prevista en la estipulación INTERES VARIABLE del presente contrato.

Si Tipo de interés FIJO NO BONIFICABLE :

A estos efectos, el importe de las cuotas calculadas al TIPO de interés que se describe al principio de la siguiente cláusula INTERESES ORDINARIOS (una vez finalizado el periodo de carencia si lo hubiera) ascenderían a la cantidad de *****- Euros cada una.

Si Tipo de interés FIJO BONIFICABLE :

A estos efectos, el importe de las cuotas calculadas al TIPO INICIAL o FRONTAL durante el periodo inicial que se describe al principio de la siguiente cláusula INTERESES ORDINARIOS (una vez finalizado el periodo de carencia si lo hubiera) ascenderían a la cantidad de *****- Euros cada una.

Las cuotas a aplicar durante el resto del plazo del préstamo calculadas al TIPO FIJO que se describe en dicha cláusula INTERESES ORDINARIOS, ascenderían a Euros cada una, siempre y cuando no se vieran reducidas por las bonificaciones previstas en la citada cláusula.

CAJASUR comunicará a la parte prestataria el importe de las nuevas cuotas en caso de que se vieran modificadas, en la forma que se describe en la cláusula INTERESES ORDINARIOS.

Si Tipo de Interés MIXTO:

A estos efectos, el importe de las cuotas calculadas al tipo aplicable en los diferentes periodos que se describen en la cláusula INTERESES ORDINARIOS y cláusula TIPO DE INTERES VARIABLE (una vez finalizado el

periodo de carencia si lo hubiera) serían las siguientes:

- 1) El importe de las cuotas calculadas al TIPO INICIAL o FRONTAL durante el PERIODO INICIAL ascenderían a la cantidad de ***** Euros cada una.
- 2) El importe de las cuotas calculadas al TIPO FIJO durante el PERIODO A TIPO FIJO ascenderían a *****Euros cada una, siempre y cuando no se vieran reducidas por las bonificaciones previstas en la citada cláusula.
- 3) Durante el PERIODO A TIPO VARIABLE el importe de las cuotas se calculará conforme al TIPO DE INTERES VARIABLE determinado en la estipulación TIPO DE INTERES VARIABLE.

Las **cuotas resultantes** a aplicar en cada nuevo periodo de intereses se calcularán por el sistema francés de amortización de acuerdo con el principal pendiente al principio de ese periodo, 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 las nuevas cuotas en la forma prevista en la estipulación TIPO DE INTERES VARIABLE del presente contrato.

B) *** AMORTIZACIÓN CONSTANTE

La **devolución del principal** deberá efectuarse en ***** cuotas *****ales iguales y sucesivas de ***** , Euros cada una de ellas.

Los **intereses** devengados, incluso durante el período de carencia de amortización si lo hubiera, se liquidarán por ***** **vencidos**, computándose siempre sobre el saldo vivo de capital existente en cada momento.

(NOTA: Una vez que se haya optado por uno u otro sistema de amortización, continuará como sigue el texto de la minuta)

Consecuentemente con lo anterior, corresponderá realizar el pago de la primera cuota de amortización e intereses (**o EN CASO DE AMORTIZACION CONSTANTE sustituir por “de la primera cuota de amortización”**), en el plazo de un ***** a contar desde la firma de la presente escritura o desde la finalización del período de carencia , si lo hubiera , **(o desde la fecha determinada como día de vencimiento de cuotas, si se hubiera señalado en esta escritura)** y el pago de la última cuota al término del plazo señalado en el primer párrafo de esta estipulación

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 los pagos del préstamo en su cuenta en CAJASUR S.A., quedando además autorizada la entidad acreedora para adeudar el importe de las cantidades vencidas, en cualquiera de las cuentas acreedoras que mantenga con ella la parte prestataria.

En cualquier momento, la parte prestataria podrá amortizar totalmente el préstamo antes del vencimiento, o bien efectuar amortizaciones anticipadas **parciales** en relación con lo pactado en este contrato, poniéndolo en conocimiento de la Entidad Acreedora, en cualquiera de sus oficinas. No obstante en ambos casos, deberá abonar a CAJASUR la **compensación** pactada en la estipulación COMISIONES Y COMPENSACIONES de esta escritura.

En el supuesto de realizarse la amortización anticipada parcial del préstamo, deberá la parte prestataria optar al momento de realizarla, entre la reducción del plazo de vigencia del préstamo, manteniendo la cuota de amortización que tuviera en dicho momento, o , manteniendo el plazo del préstamo, reducir el importe de las cuotas de amortización.

Tercera.- INTERESES ORDINARIOS

El principal del préstamo devengará diariamente intereses en favor de CAJASUR, desde el momento de su disposición por el prestatario y hasta el momento de su total y completa devolución a la entidad prestamista.

Seleccionar :

SI TIPO DE INTERES VARIABLE:

El tipo de interés nominal anual será del ***** % durante los ***** primeros meses, contados a partir de la firma de la presente escritura.

Transcurrido este periodo, dicho tipo se modificará conforme a lo pactado en la estipulación TIPO DE INTERES VARIABLE.

SI TIPO DE INTERES FIJO BONIFICABLE:

El tipo de interés nominal anual será del ***** %, en adelante el “TIPO FRONTAL O INICIAL” durante los ***** primeros meses, contados a partir de la firma de la presente escritura.

Transcurrido este periodo, el tipo de interés nominal anual será del ***** %, en adelante en “ **TIPO FIJO**” durante toda la duración del préstamo.

CAJASUR comunicará a la parte prestataria el tipo de interés nominal anual y el importe de las nuevas cuotas resultantes, tras verificar el cumplimiento de las condiciones señaladas 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 al domicilio de la prestataria señalado en esta escritura, salvo que ésta notifique fehacientemente su cambio a CAJASUR.

SI TIPO DE INTERES FIJO NO BONIFICABLE:

El tipo de interés nominal anual será del ***** % durante toda la duración del préstamo.

SI TIPO DE INTERES MIXTO:

- 1) **PERIODO A TIPO DE INTERES FRONTAL O INICIAL:** El tipo de interés nominal anual será del ***** %, en adelante el “TIPO FRONTAL O INICIAL” durante los ***** primeros meses , contados a partir de la firma de la presente escritura.
- 2) **PERIODO A TIPO DE INTERES FIJO:** Transcurrido este periodo, el tipo de interés nominal anual será del ***** %, en adelante en “ **TIPO FIJO**” durante los siguientes AÑOS.
- 3) **PERIODO A TIPO DE INTERES VARIABLE:** Transcurrido el periodo anterior, y hasta el vencimiento del préstamo, el tipo de interés nominal anual será un TIPO VARIABLE que se calculará conforme a lo pactado en la estipulación INTERES VARIABLE.

Si prestatario persona física: Los intereses devengados de acuerdo a lo estipulado se liquidarán y abonarán incluso durante el periodo de carencia de amortización, si lo hubiera, por ***** vencidos, **por días comerciales de meses de treinta días (tanto EN EL SUPUESTO DE CUOTA CONSTANTE como EN EL SUPUESTO DE AMORTIZACION CONSTANTE)**, sobre la base de un año de trescientos sesenta días , y de acuerdo a la siguiente fórmula :

Si prestatario persona jurídica: Los intereses devengados de acuerdo a lo estipulado se liquidarán y abonarán incluso durante el periodo de carencia de amortización, si lo hubiera, por ***** vencidos, **por días comerciales de meses de treinta días EN EL SUPUESTO DE CUOTA CONSTANTE ///// por días naturales efectivamente transcurridos EN EL SUPUESTO DE AMORTIZACION CONSTANTE**, sobre la base de un año de trescientos sesenta días , y de acuerdo a la siguiente fórmula :

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

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

(Párrafo a añadir en caso de elección de pago de cuotas en un día determinado, diferente del de la firma)

Con el fin de que las cuotas de amortización e intereses tengan su vencimiento en los días indicados en la cláusula segunda, los períodos de **revisión de tipo de interés (o de revisión de condiciones de reducción o bonificación del tipo de interés, pactadas en su caso)** y las liquidaciones se contarán a partir del día determinado. En consecuencia, el primer período, al tipo de interés inicial, tendrá unos días más que los indicados, que serán los que transcurran desde la fecha de esta escritura hasta el día determinado. En ese día se hará una liquidación de intereses, que comprenderá los devengados desde la fecha de esta escritura hasta ese día, y se cargarán en la cuenta de la parte prestataria.

Tercera - bis.- TIPO DE INTERES VARIABLE

(Esta cláusula aplica a TIPOS VARIABLES y MIXTOS, no aplica para los TIPOS FIJOS -bonificables o no)

(Se incluye a continuación redacción más habitual de Tipo de referencia y sustitutos, que podrá variar en función de los que se señalen minuta reducida).

EURIBOR AÑO BOE

El tipo de interés nominal anual variará con periodicidad ***** determinándose cada nuevo tipo de interés nominal anual mediante la adición de ***** puntos al tipo de referencia "EURIBOR A 1 AÑO" , o "Referencia interbancaria a un 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 , que publica mensualmente el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado y se tomará para este contrato el correspondiente al (1)* MES NATURAL INMEDIATAMENTE ANTERIOR al de la variación

A LA NOTARIA : (1) Verificar si en la minuta reducida pone "mes anterior" o "segundo mes anterior"

Se define el citado Euríbor, 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 aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euríbor® que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euríbor® 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

(I.R.P.H.) "Entidades en España

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, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial (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 el correspondiente al segundo mes anterior al de la variación, en la misma forma, indicada para el tipo anterior y con el mismo diferencial señalado 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.

Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS):

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** el margen resultante de incrementar en 1,5 puntos el diferencial indicado para el tipo de referencia pactado en primer lugar.

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, y todos los tipos de referencia se publican en las páginas financieras de algunos periódicos de amplia difusión, y en el Boletín Estadístico del B.E.

En las revisiones periódicas, la parte prestataria podrá 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 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 al domicilio de la prestataria señalado en esta escritura, salvo que ésta notifique fehacientemente su cambio a CAJASUR.

Se entenderá que la prestataria acepta el nuevo tipo aplicable, si no comunica expresamente a CAJASUR su negativa en un plazo de veinte días contados desde la fecha de inicio del período de intereses al nuevo tipo comunicado.

En el supuesto de que la parte prestataria no acepte el nuevo tipo, dispondrá de un plazo de dos meses, a contar desde la fecha de inicio del período de intereses cuya modificación rechaza, para rembolsar el principal del préstamo, que se le liquidará al último tipo aplicado, pudiendo resolver CAJASUR en dicho caso este contrato al término de ese plazo de reembolso, 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 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.

(Si no hubiera Cláusula Tercera Bis, inclúyase después de la cláusula Tercera.)

(**BONIFICACIONES** : INCLUIR AQUÍ EL TEXTO CORRESPONDIENTE SI SE INDICA EN LA FEIN o MINUTA REDUCIDA que se recogen CONDICIONES DE BONIFICACION

Cuarta.- COMISIONES Y COMPENSACIONES

CAJASUR percibirá de la prestataria, por una sola vez, una **comisión de apertura del ***** %** del principal del préstamo, que se liquidará y adeudará en su cuenta abierta en CAJASUR, en la fecha de la presente escritura.

COMISION POR REEMBOLSO ANTICIPADO.

La parte prestataria podrá, en cualquier momento, anterior a la expiración del término pactado, rembolsar de forma anticipada la totalidad o parte del capital del préstamo, previa solicitud de reembolso anticipado a la entidad acreedora.

*Para efectuar el reembolso anticipado deben cumplirse las siguientes condiciones: (**TRANSCRÍBANSE LAS SEÑALADAS EN FEIN/MINUTA. Si no se ha señalado ninguna condición, ni comisión elimínese también esta frase y los epígrafes**)*

- **Remitir solicitud de reembolso anticipado** por escrito a la entidad acreedora con **UN MES** de antelación a la fecha de pago, indicando el capital que desea rembolsar.
- El importe a rembolsar no sea inferior a Euros.

- Se abonarán también los débitos vencidos, que en su caso existieran y los intereses que devengue el capital anticipadamente reembolsado hasta la fecha de pago, calculados por días transcurridos al tipo de interés vigente.
- En la fecha de pago se abonará la compensación o comisión que se pacta a continuación:

(SELECCIONAR:)

1.- CONTRATOS DE PRÉSTAMO A TIPO DE INTERÉS VARIABLE, O EN AQUELLOS TRAMOS VARIABLES DE CUALQUIER OTRO PRÉSTAMO:

Las partes establecen la siguiente **compensación o comisión** a favor del prestamista
(seleccionar uno de los dos siguientes supuestos que serán excluyentes entre sí):

a) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los **5 primeros años** de vigencia del contrato de préstamo, se establece una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, del **[0,15%]** del capital reembolsado anticipadamente para la **amortización total** y del **[0,15%]** del capital reembolsado anticipadamente para la **amortización parcial**.

o

b) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los **3 primeros años** de vigencia del contrato de préstamo, se establece una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, del **[0,25%]** del capital reembolsado anticipadamente para la **amortización total** y del **[0,25%]** del capital reembolsado anticipadamente para la **amortización parcial**.

Su aplicación y cobro efectivo no procederá en caso de haber transcurrido el plazo legal para ello establecido.
.....

2.- CONTRATOS DE PRÉSTAMO A TIPO DE INTERÉS FIJO O EN AQUELLOS TRAMOS FIJOS DE CUALQUIER OTRO PRÉSTAMO.

Las partes establecen la siguiente compensación o comisión a favor del prestamista que tendrá los siguientes límites:

a) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los **10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo o desde el día que resulta aplicable el tipo fijo**, se establece una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, del **[2%]** del capital reembolsado anticipadamente para la **amortización total** y del **[2%]** del capital reembolsado anticipadamente para la **amortización parcial**.

y b) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo desde el **fin del período señalado en la letra a)** hasta el final de la vida del préstamo, se establece una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, del **[1,5%]** del capital reembolsado anticipadamente para la **amortización total** y del **[1,5%]** del capital reembolsado anticipadamente para la **amortización parcial**.

.....

La **pérdida financiera** sufrida por el prestamista a la que se alude en los apartados anteriores se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo.

El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El contrato de préstamo especificará el índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado de entre los que determine la persona titular del **Ministerio de Economía y Empresa**.

A los efectos del cálculo del valor de mercado de este crédito y de la consiguiente compensación se considerarán índices o tipos de interés de referencia, los tipos Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá **un diferencial del%**. Este diferencial es la diferencia existente, en el momento de contratación de la operación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

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

Señalar a efectos aclaratorios que la comisión o compensación por amortización o reembolso anticipado pactada, se aplicará tanto por cancelación subrogatoria acreedora, como no subrogatoria.

Real Decreto Ley 19/2022 de 22 de Noviembre.- SUSPENSIÓN del régimen de potencial cobro de compensaciones y comisiones por reembolso o amortización anticipada previsto en el artículo 23 de la Ley 5/2019:

No obstante lo anterior, desde el 24 de noviembre de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2023 no se devengarán compensaciones o comisiones por reembolso o amortización anticipada total y parcial de los préstamos y créditos hipotecarios a tipo de interés variable previsto para los supuestos de hecho contemplados en los apartados 5, y 6 del artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. No se devengará durante este período ningún tipo de comisiones por la conversión de tipo variable a tipo fijo de dichos préstamos y créditos.

Solo si se hubiera contratado un Seguro de Protección de Pagos o un Seguro de Amortización de préstamo: **Seguro de Protección de Pagos o un Seguro de Amortización de préstamo:** En caso de amortización anticipada total del préstamo, para el supuesto de que se hubiera contratado un seguro accesorio al préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a la capacidad de reembolso del mismo (**Seguro de Protección de Pagos o un Seguro de amortización de préstamo**), se extinguirá el contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiario el prestamista, salvo que el prestatario comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario, teniendo derecho el prestatario al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió.

(- INCLUIR EL SIGUIENTE PARRAFO SOLO SI APARECE EN MINUTA REDUCIDA)

Sin embargo, la parte prestataria no tendrá que abonar comisión alguna, cuando el importe de **las amortizaciones anticipadas parciales**, realizadas dentro de cada año natural, no sume más del **20% [O EL % QUE SE SEÑALE EN MINUTA]** del capital prestado. Si las amortizaciones anticipadas parciales superaran ese porcentaje la comisión se calculará sobre el exceso y deberá abonarse de una sola vez y en el momento en que

se realice cada reembolso anticipado que lo supere dentro de ese año. Se entiende por año natural el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año.

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.

(Si PH VARIABLE O MIXTO) 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)

(Si PH PACK BONIFICABLES) Dado que su préstamo tiene un tipo de interés que puede verse bonificado por el cumplimiento de las condiciones o contratación de los productos o servicios indicados en la cláusula de Tipo de Interés de esta escritura, la TAE efectiva podría diferir de la TAE indicada.

A estos efectos en la información precontractual FEIN entregada también se le ha informado de que la TAE, calculada con la posible bonificación y coste de los productos o servicios inicialmente ofertados, sin perjuicio de que finalmente se lleve o no a cabo su contratación, sería del%.

(Los datos de la TAE se obtienen de la información precontractual FEIN)

Quinta. GASTOS

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

- a) Los derivados del Seguro de Vida de la parte prestataria cuando se contratase, así como los derivados del seguro de riesgo de impago del préstamo en el mismo caso.
- b) Gastos de tasación de la finca hipotecada.
- c) Los derivados de la conservación del inmueble hipotecado, así como del seguro de daños del mismo y las contribuciones, arbitrios, impuestos o tasas que graven dicho inmueble.
- d) Gastos de la/s comunidad/es de propietarios a la/s que pertenezca el inmueble, incluyendo tanto ordinarios como extraordinarios y posibles derramas.

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 PRESTATARIA: 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.

Sexta.- INTERESES DE DEMORA

En el supuesto de que la parte prestataria 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 impagadas vencidas de principal, y se liquidarán con la misma periodicidad y forma de cálculo que los intereses ordinarios. **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.

A efectos informativos, se hace constar que, a la fecha de la presente escritura y sin perjuicio de su variabilidad, el tipo de interés nominal de demora, conforme a lo antes indicado, asciende a un *****%. **(informar aquí el tipo de interés frontal o aplicable a fecha de firma +3,00 o +2,00 puntos según corresponda)**

Seleccionar la que corresponda:

Si prestatario persona física: 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: se liquidarán y abonarán incluso durante el periodo de carencia de amortización, si lo hubiera, por ***** vencidos, **por días comerciales de meses de treinta días (tanto EN EL SUPUESTO DE CUOTA CONSTANTE como EN EL SUPUESTO DE AMORTIZACION CONSTANTE)**, sobre la base de un año de trescientos sesenta días, y de acuerdo a la siguiente fórmula :

Si prestatario persona jurídica: 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; se liquidarán y abonarán incluso durante el periodo de carencia de amortización, si lo hubiera, por ***** vencidos, **por días comerciales de meses de treinta días EN EL SUPUESTO DE CUOTA CONSTANTE ///// por días naturales efectivamente transcurridos EN EL SUPUESTO DE AMORTIZACION CONSTANTE**, sobre la base de un año de trescientos sesenta días, y de acuerdo a la siguiente fórmula :

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

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

INTERESES DE DEMORA fuera del artículo 25 de la Ley 5/2019:
La fijación del interés de demora del interés remuneratorio **más TRES PUNTOS** porcentuales, señalada en el apartado anterior, 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 o como hipotecante no deudor, o 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.

Sexta - bis - RESOLUCION ANTICIPADA

CAJASUR podrá dar por vencido el préstamo y exigible la deuda, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- 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 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** 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** meses.
 - ii.) Al **siete** por ciento 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** 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 meses.
- c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos **un 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 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."

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 y solidaria de la parte prestataria , en garantía de la devolución del principal prestado , **del pago de sus intereses ordinarios hasta un límite de _____ Euros** , de la cantidad de _____ - Euros , para responder de los intereses de demora o indemnizatorios , que puedan devengarse por capital impagado , como se determina en el párrafo primero de la cláusula sexta, y de la cantidad de _____ Euros que se fijan para costas y gastos - **y de la cantidad de 0,00 Euros que se fijan para créditos conexos por los gastos a los que se refiere la cláusula de GASTOS, apartados c) y d) de la presente escritura- (puede eliminarse este concepto de cred.conexos si es 0 o no aparece en minuta)** ,
***** y ***** (Nombre de los TITULARES DE PLENO DOMINIO) Constituyen voluntariamente **una sola hipoteca** sobre la finca o fincas que se describen al final de esta escritura , a favor de CAJASUR que , a su vez , acepta dicha garantía hipotecaria .

Se hace constar que a efectos hipotecarios, el **tipo de interés nominal anual máximo en concepto de intereses ordinarios** será el **..%**.

- [En tipos variables o mixtos: Prestatarios persona jurídica **10%**/Prestatario Persona Física: **8%**
- En Tipos Fijos: **el tipo FIJO (sin bonificar)** (Advertencia: Si se trata de un TIPO FIJO bonificable, no confundir con el tipo frontal o inicial, que sólo se usará a efectos de cálculo del tipo de demora inicial a señalaren la cláusula Intereses de demora)

Se hace constar que a efectos hipotecarios, el tipo de **interés nominal anual máximo en concepto de intereses de demora** será el ... % [cumplimentar el resultante de sumar: el **tipo de interés nominal anual máximo en concepto de intereses ordinarios** señalado en el párrafo anterior + **3 puntos si préstamo concluido por persona física cuando se hipotequen bienes inmuebles para usos residencial (viviendas y asimilados), o + 2 puntos para el resto de Créditos Inmobiliarios acogidos a la Ley 5/2019 en que intervengan consumidores, ya sea como prestatario o como hipotecante no deudor, o avalistas**].

La hipoteca aquí constituida se extiende a todo lo que determina el artículo 110 de la Ley Hipotecaria, y en particular 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 finca hipotecada, salvo lo dispuesto en el art. 112 de la misma Ley.

Se hace constar expresamente por las partes contratantes, que los inmuebles objeto de hipoteca –el inmueble destinado a **VIVIENDA HABITUAL / NO VIVIENDA HABITUAL (elegir)** de la prestataria o del hipotecante, en su condición de tal- se encuentran libres de inquilinos y ocupantes y al corriente en el cumplimiento de las obligaciones a que refieren los apartados e) y f) del art. 9º,1 y el art. 10º de la Ley de Propiedad Horizontal.

*A efectos de subasta, para el procedimiento hipotecario directo, se fija el valor de lo hipotecado en la cantidad de _____,- Euros, que corresponde al 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 entidad 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.*

Comentado [MAFJ2]: INDICAR DENOMINACION DE LA TASADORA

Comentado [MAFJ3]: INDICAR NÚMERO CORRESPONDIENTE A LA TASADORA.

Séptima bis.- HIPOTECANTE NO DEUDOR (EN SU CASO)

Se hace constar expresamente que la parte hipotecante comparece e interviene a los solos efectos de proceder a la constitución de la garantía hipotecaria, haciendo constar las partes que no queda afecta su responsabilidad personal en este préstamo, *salvo que ésta interviniera a su vez en este contrato en calidad de parte avalista o garante, en cuyo caso responderá personalmente en la forma prevista en la cláusula correspondiente a avalistas o garantes.*

Octava.- SEGURO

La parte acreditada viene obligada a asegurar las fincas hipotecadas contra riesgos e incendios de forma que el capital asegurado de continente sea **como mínimo de ***** Euros.**

En la póliza 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 prestataria por razón de la presente operación.

Se hace constar expresamente que el cliente podrá contratar el indicado seguro contra riesgos e incendios con la entidad aseguradora que estime, sin que ello suponga empeoramiento de las condiciones de su crédito.

(Añádase este párrafo si el contrato tuviera CONDICIONES DE BONIFICACION)

Otros Productos y Seguros, de contratación voluntaria, que bonifican el tipo de interés: No obstante lo anterior, se señala a efectos aclaratorios, que al cliente se le ha ofrecido la posibilidad de contratar de forma voluntaria y separada, **como producto combinado no vinculado**, en cualquier momento de la vida del crédito otros seguros de hogar diferentes al anterior que se han identificado en la cláusula o Anexo CONDICIONES DE BONIFICACION, de coberturas más amplias (que se describen en las condiciones generales que se entregan al cliente en el supuesto que éste hubiera mostrado su interés en contratarlo), que le bonificarían el tipo de interés en las condiciones señaladas en dicho Anexo de Condiciones de Bonificación.

Novena.- EJECUCIÓN

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 cualesquiera de los siguientes procedimientos judiciales admitidos en Derecho:

- a) Procedimiento de ejecución ordinario.
- b) Procedimiento declarativo ordinario (Juicio ordinario)
- c) *Procedimiento hipotecario directo contra los bienes hipotecados(de ejecución de bienes hipotecados), señalado en los art. 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 art. 129 de la Ley Hipotecaria conforme al art. 1.858 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 al deudor (y en su caso al hipotecante no deudor), el de la finca hipotecada, o la primera de ellas si fueran varias.

Todas las modificaciones de domicilio tanto del deudor como del hipotecante no deudor, 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 art. 683 de la L.E.C.

- Podrá la 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 el art. 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 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 este título por las partes en la forma establecida en las cláusulas INTERESES ORDINARIOS e INTERESES DE DEMORA, todo ello sin perjuicio de los derechos de reclamación del deudor, tercer poseedor o cualquier interesado establecidos en el art. 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Igualmente para el caso del procedimiento ejecutivo ordinario. En este caso, en la forma establecida en los artículos 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; 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.

Decima.- 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. 234-3º del Reglamento Hipotecario.

En cumplimiento de lo previsto en el art. 129,2,b) de la ley Hipotecaria, la prestataria/hipotecante señala expresamente el **CARÁCTER de VIVIENDA HABITUAL/ VIVIENDA NO HABITUAL (elegir) DE LA FINCA HIPOTECADA.**

Decimoprimera .- GARANTIA HIPOTECARIA

La Hipoteca constituida a favor de CAJASUR se establece sobre lo siguiente:
(Terreno o vivienda)

La prestataria/hipotecante señala expresamente el **CARÁCTER de VIVIENDA HABITUAL/ VIVIENDA NO HABITUAL (elegir) DE LA FINCA HIPOTECADA.**

FINCA Nº:

Descripción: *

- **Datos registrales: ***

- **Titular registral: ***

- **Título:***

- **Cargas:** Libres de cargas, condiciones, anotaciones, afecciones, notas marginales y cualesquiera otros gravámenes, a excepción de las previstas en el presente documento: *****.

Decimoprimera bis.- VIVIENDA DEL PORTERO (Sólo si existe vivienda del portero)

CAJASUR consiente desde ahora para que, caso de pretenderse en un futuro la desvinculación de la vivienda del portero , si la hubiera , en la inscripción de la misma como finca independiente no se arrastre la presente hipoteca como carga de procedencia .

Decimosegunda .- CRÉDITOS CONEXOS

Las cantidades que la entidad acreedora se vea obligada a satisfacer, por cuenta de la parte prestataria e hipotecante, por los gastos relacionados en la cláusula GASTOS, 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.

Decimotercera .- COMPENSACIÓN-IMPUTACION DE PAGOS.

CAJASUR queda autorizada a cargar, **conforme al orden de imputación establecido en los artículos 1.172 , 1.173 y 1.174 del Código Civil**, el importe del principal, intereses y comisiones del préstamo en cualquiera de las cuentas, sea cual fuere su naturaleza o cuantía, que mantenga/n 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 existan 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 la 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 lo que el prestatario 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 algunos o a todos los prestatarios, incluso mancomunada o solidariamente con terceros.

Sólo si el Prestatario es persona física:

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.

Sólo si el Prestatario es persona jurídica:

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.

Para el caso de que hubiera más de una finca hipotecada en garantía del presente préstamo, las partes pactan que 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 hipotecados.

Decimocuarta. – DEBER DE INFORMACION.

Además del resto de obligaciones contraídas en este contrato, la prestataria asume la obligación de informar a LA ENTIDAD ACREEDORA durante el período de vigencia del presente contrato sobre cualquier variación sustancial que se efectúe en su estado patrimonial y se obliga a: 1) Facilitar periódicamente a LA ENTIDAD ACREEDORA información sobre su situación económico financiera (Declaraciones del Impuesto sobre la Renta y sobre el Patrimonio, y/o documentación acreditativa de sus ingresos mensuales), 2) Comunicar a LA ENTIDAD ACREEDORA el arrendamiento o la venta de la finca hipotecada. Adjuntando copia del correspondiente contrato una vez celebrado, sin demora indebida y 3) Notificar de inmediato a LA ENTIDAD ACREEDORA la concurrencia de cualquier circunstancia que pudiera ser causa de resolución del contrato y vencimiento anticipado del mismo.

Sólo si el Prestatario es persona jurídica:

- OTRAS OBLIGACIONES.

Además del resto de obligaciones contraídas en este contrato, la prestataria asume las siguientes obligaciones:

- a) Utilizar la financiación concedida para la realización de Proyectos de inversión/consolidación.
- b) Realizar los Proyectos de inversión –en su caso- tal y como hubieran sido presentados a LA ENTIDAD ACREEDORA.
- c) Permitir a las personas designadas por CAJASUR, en el caso de que LA ENTIDAD ACREEDORA así lo exija, efectuar visitas a los trabajos e instalaciones vinculados a los Proyectos de inversión –en su caso-, así como a realizar todas las verificaciones que entiendan necesarias, prestando las facilidades necesarias a tal efecto y facilitando el acceso a la información y documentación que requieran a tal fin.
- d) No utilizar en la financiación de los proyectos de inversión/consolidación fondos provenientes de instituciones u organismos de la Unión Europea que sobrepasen de forma directa o indirecta los umbrales máximos establecidos en cada momento.
- e) Informar a LA ENTIDAD ACREEDORA durante el período de vigencia del presente contrato sobre cualquier variación sustancial que se efectúe en su estado patrimonial y se obliga a: 1) Facilitar periódicamente a la LA ENTIDAD ACREEDORA información sobre su situación económico financiera (Balances, memoria, declaración de Impuesto de Sociedades, cuentas anuales auditadas, o si se tratara de personas físicas: Declaraciones del Impuesto sobre la Renta y sobre el Patrimonio, y/o documentación acreditativa de sus ingresos mensuales), 2) Comunicar el inicio de cualquier procedimiento de transformación jurídica, venta, fusión, absorción, escisión, disolución o liquidación que se produjera durante el mismo periodo y que afectara a la misma, así como cualquier modificación de la composición de su accionariado o de reducción de su capital social, o si cambiara la naturaleza de su negocio o industria o cesara en las actividades del mismo, 3) Facilitar a LA ENTIDAD ACREEDORA la información o documentación que ésta le solicite sobre su situación económica, patrimonial y contable en un plazo máximo de 15 días 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, 4) Comunicar a LA ENTIDAD ACREEDORA el arrendamiento o la venta de la finca hipotecada, adjuntando copia del correspondiente contrato una vez celebrado, sin demora indebida y 5) Notificar de inmediato a LA ENTIDAD ACREEDORA la concurrencia de cualquier circunstancia que pudiera ser causa de resolución del contrato y

vencimiento anticipado del mismo.

Sólo si el Prestatario es persona jurídica:

Si la operación estuviera acogida a Financiación de B.E.I.- Banco Europeo de Inversiones se incluirá la siguiente cláusula: Compromisos del Beneficiario Final en financiación B.E.I.

La obligada principal del presente contrato (en adelante, también, a efectos de la presente cláusula, la "**Beneficiaria Final**") asume los siguientes compromisos:

- (i) Ejecutar el Proyecto en las condiciones expuestas a LA ENTIDAD ACREEDORA (en adelante, también, el "**Banco**").
- (ii) Utilizar los fondos derivados de la financiación a los únicos efectos de desarrollar el Proyecto.
- (iii) Salvo autorización expresa del Banco, mantener la titularidad y posesión de todos los activos que componen el Proyecto, sea directa o indirectamente y, en su caso, complementar o sustituir dichos activos y mantener el Proyecto sustancialmente operativo de manera constante conforme a su propósito original.
- (iv) Permitir a las personas designadas por el Banco, así como a personas designadas por otras instituciones de la UE u otras entidades (incluyendo, pero no limitado a, el Tribunal Europeo de Auditores), (a) visitar el emplazamiento, instalaciones u obras que componen el Proyecto; (b) entrevistar a los representantes de la Beneficiaria Final y no obstaculizar los contactos con cualquier otra persona relacionada con o afectada por el Proyecto; (c) revisar los libros y anotaciones contables relacionadas con la ejecución del Proyecto y permitir la realización de copias de los documentos relacionados dentro del alcance permitido por la ley; (d) proporcionar al Banco, o garantizar que se facilite al Banco, toda la asistencia que resulte necesaria a los efectos expuestos en este apartado.
- (v) Obtener válida y legalmente, mantener válidos, vigentes y efectivos y admisibles a efectos probatorios y cumplir debidamente, todos los derechos de paso y de uso, autorizaciones, permisos, consentimientos, aprobaciones, resoluciones, licencias, exenciones, declaraciones, formalizaciones notariales e inscripciones necesarias para la ejecución y operatividad del Proyecto, cumplir con toda la legislación aplicable de ámbito estatal o de la UE, particularmente, pero no limitado a, legislación sobre antimonopolio, libre competencia, ayudas de estado, contratación pública y asuntos medioambientales, y facilitar, a requerimiento del Banco, justificación acreditativa del cumplimiento de las obligaciones establecidas en este apartado.
- (vi) Adquirir equipamiento, garantizar servicios y ordenar obras relacionadas con el Proyecto (a) cuando les resulten de aplicación a la Beneficiaria Final o al Proyecto, conforme con la legislación general de la UE y en particular con las correspondientes Directivas UE sobre contratación pública, y (b) cuando no resulten de aplicación las Directivas UE, mediante procedimientos de adjudicación que, a satisfacción del Banco, respeten los criterios económicos y de eficiencia y, en caso de contratos públicos, los principios de transparencia, trato equitativo y no discriminación por razones de nacionalidad.
- (vii) Asegurar todas las obras y propiedades que conforman el Proyecto a través de una aseguradora de primera línea de acuerdo con la práctica industrial relevante más exhaustiva.
- (viii)(a) Implementar y operar el Proyecto de acuerdo con la legislación medioambiental; (b) obtener y mantener vigentes todas las autorizaciones medioambientales requeridas para el Proyecto; (c) cumplir todas dichas autorizaciones medioambientales, y (d) facilitar, a requerimiento del Banco, justificación acreditativa del cumplimiento de las obligaciones establecidas en este párrafo.
- (ix) Tomar, dentro de un período de tiempo razonable, todas las medidas que resulten apropiadas, en relación a cualquier miembro del órgano de administración o gestión de la Beneficiaria Final que haya resultado condenado mediante sentencia judicial firme por la realización de una ofensa criminal relativa a fraude, corrupción, coerción, colusión, obstrucción a la justicia, blanqueo de fondos, financiación al terrorismo, perpetrada dentro del curso del ejercicio de su actividad profesional (en adelante, también, "**Ofensas Criminales**"), para garantizar que dicho miembro de sus órganos de administración o gestión resulta excluido de cualquier actividad en relación con cualquier fondo recibido en virtud de esta financiación o en relación al Proyecto.
- (x) Informar a la mayor brevedad cualquier medida tomada consecuentemente con lo establecido en el apartado anterior.

- (xi) Garantizar que todos los contratos bajo el Proyecto que se formalicen con posterioridad a la fecha de firma de la presente financiación, sometidos a las Directivas UE sobre contratación pública, establezcan: (a) la exigencia de que la Beneficiaria Final a la mayor brevedad informe al Banco sobre la existencia de alegaciones, reclamaciones o informaciones veraces referentes a Ofensas Criminales relacionadas con el Proyecto; (b) la exigencia de que el correspondiente contratista mantenga libros y anotaciones contables de todas las transacciones financieras y gastos vinculados al Proyecto; y (c) el derecho del Banco, en relación con una posible Ofensa Criminal, a revisar los libros y anotaciones contables del contratista correspondiente en relación con el Proyecto y realizar copia de documentos dentro del alcance permitido por la ley.
- (xii) Mantener los libros y anotaciones contables de todas las transacciones financieras y gastos vinculados al Proyecto.
- (xiii) Informar al Banco a la mayor brevedad sobre la existencia de alegaciones, reclamaciones o informaciones veraces referentes a Ofensas Criminales relacionadas con el Proyecto.
- (xiv) Requerir que cualquier disposición de la financiación, y cualquier pago al Banco, se realicen en una cuenta bancaria abierta a nombre de la Beneficiaria Final en el Banco.
- (xv) Manifiestar que ningún fondo invertido en el Proyecto por la Beneficiaria Final (o por su matriz o cualquier miembro de su grupo de sociedades) tiene origen ilícito, incluyendo el producto del blanqueo de fondos o vinculado a la financiación al terrorismo, e informar a la mayor brevedad al Banco si en cualquier momento tiene conocimiento de origen ilícito de dichos fondos.
- (xvi) No utilizar, a efectos de financiar el Proyecto, fondos concedidos o prestados por instituciones o entidades de la Unión Europea que superen, sea directa o indirectamente, los límites establecidos en cada momento bajo la legislación y regulaciones aplicables.
- (xvii) Reconocer que el BEI puede encontrarse en la obligación de revelar información referente al Banco y a la Beneficiaria Final, así como al Proyecto, a cualquier institución o entidad competente de la Unión Europea de acuerdo con las previsiones obligatorias de la legislación de la Unión Europea.
- (xviii) Mantener, reparar, arreglar o renovar todas las propiedades que forman parte del Proyecto que resulten necesarias para mantener el Proyecto en adecuado funcionamiento.
- (xix) Manifiestar que se trata de una empresa de tamaño pequeño o mediano (PYME), de conformidad con lo establecido en la legislación de la UE, en particular, pero no limitado a, la Recomendación de la Comisión Europea 2003/361/EC.
- (xx) Garantizar que sus registros contables reflejan fielmente las operaciones relacionadas con la financiación, ejecución y operatividad del Proyecto.
- (xxi) En caso de incumplimiento de los compromisos asumidos en la presente cláusula, la Beneficiaria Final vendrá obligada a reembolsar el importe total de la financiación otorgada.

Decimoquinta.-

DATOS PERSONALES:

Información Básica sobre Protección de Datos	
Responsable	<p><i>Identidad:</i> CajaSur Banco, S.A.U. <i>Dirección postal:</i> Avda. del Gran Capitán, 11-13, 14008 (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

	<p>administrativa, incluidas las relacionadas con la capacidad crediticia, prevención de blanqueo de capitales y/o de conductas fraudulentas.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

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, se señalan a continuación las direcciones de correo del electrónico del prestatario y de la gestoría:

Prestatario:

Gestoría GEFIR SERVICIOS DE BACK OFFICE, S.L.:

Comentado [FM4]: INCLUIR DIRECCIONES DE CORREO DEL PRESTATARIO Y DE LA GESTORIA.

-----0-----

En los casos de PRESTAMOS con COBERTURA DE SEGURO:

SE AÑADIRÁ esta cláusula ÚNICAMENTE para los préstamos que lleven este seguro, y estará situada en la cláusula 17ª, lugar habitual de la de los garantes solidarios. Si se diera el caso, poco probable, de que tuviera las dos garantías, la de los garantes irá como decimonovena.

DECIMOSEPTIMA: Seguro del riesgo de impago del préstamo:

A) Dado que el importe del préstamo excede del ochenta por ciento **del menor de estos dos valores : (valor de tasación del inmueble a hipotecar y precio de adquisición en escritura)**, en lugar de la constitución de otra garantía adicional, el cliente opta por la suscripción, por la entidad concedente del préstamo en calidad de tomadora, de un seguro de crédito que cubre, en lo que excede del ochenta por ciento indicado, el riesgo de impago del préstamo por parte de la parte prestataria, **salvo que se hubiera financiado con el préstamo el pago de primas de seguros CAJASUR Aseguradora Compañía de Seguros y Reaseguros S.A.(protección de pagos, amortización y hogar), en cuyo caso, al excedente resultante del cálculo anterior se le deducirá el importe de las primas financiadas de dichos seguros .**

La Compañía Aseguradora es GENWORTH FINANCIAL MORTGAGE INSURANCE LIMITED sucursal en España , CIF: N 0066589C, con domicilio social en Luchana 23, 5ª planta , 28010 Madrid. Inscrita en Registro Mercantil de Madrid, Tomo 1.656, Folio 6, Sección 8ª, Hoja M-301981, Inscripción 7ª.

La parte prestataria conoce en lo menester y acepta, voluntaria e individualmente la contratación de tal seguro, aceptando de manera expresa la repercusión de su coste, así como la cesión de sus datos personales a la citada Compañía Aseguradora

El coste de dicho seguro ascenderá a la cantidad de _____ ...Euros, incluidos los impuestos y recargos aplicables y entrará en vigor en la fecha de disposición del préstamo, cargándose en cuenta de la parte prestataria, en la misma fecha.

B) Tratamiento de la Información:

Los datos personales aportados, podrán ser tratados de forma estrictamente confidencial mediante ficheros para usos técnicos, cuyo fin es la realización del Seguro.

En caso de cesión su responsable será la compañía Genworth Financial Mortgage Insurance Limited, Sucursal en España. La aportación de los datos es obligatoria para realizar el Seguro, y la pertinente tramitación del siniestro.

Los datos personales aportados podrán ser cedidos a las empresas que forman parte del grupo GENWORTH FINANCIAL, INC incluso a aquellas situadas fuera de la Unión Europea que desarrollan actividades relacionadas con el sector asegurador por GENWORTH FINANCIAL, INC, filiales o sus Reaseguradoras.
Se informa a la parte prestataria que puede ejercitar los derechos de acceso a dichos datos, rectificarlos, cancelarlos u oponerse a su tratamiento, según normativa aplicable.

-----0-----

Decimoséptima.- GARANTES SOLIDARIOS

Además de la garantía hipotecaria descrita anteriormente ,D. *****
afianzan solidariamente con la parte prestataria, y *solidariamente entre sí (si fueran varios)*, todas las obligaciones estipuladas en esta escritura , 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 todos los fiadores y cada uno de ellos por el total de las obligaciones afianzadas , en igual modo y forma que el deudor o deudores principales , hasta el pago total de las obligaciones garantizadas . Los garantes dejan afectos al buen fin de este contrato , todos sus bienes presentes y futuros , especialmente los que existen a su nombre en CAJASUR , quedando está autorizada irrevocablemente para proceder en caso de que el/los deudor/es principal/es 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 .

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 algunos o a todos los garantes, incluso mancomunada o solidariamente con terceros.

A todos los efectos de notificaciones, requerimientos y comunicaciones a que dé lugar el presente contrato, los garantes señalan para la práctica de cualquier notificación y en concreto la prevista en el artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los domicilios anteriormente citados en el encabezamiento. Estos domicilios se considerarán vigentes salvo que se notifique fehacientemente a CAJASUR su cambio. 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, télex, o telegramas.

La adhesión o el voto favorable de CAJASUR a un convenio concursal (del deudor principal, de algún fiador; o de quienes hubiesen constituido derechos reales de garantía), 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, fiadores 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.

La presente garantía también será exigible, en el supuesto de que el obligado principal o cualquiera de los fiadores o avalistas 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.

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 solidarios no liberados, y en el segundo, por cada garante solidario, permaneciendo su garantía solidaria en vigor, prestando en este acto cada fiador solidario su más irrevocable consentimiento a dichas posibles liberaciones.

Decimoctava.- Régimen fiscal

La constitución de fianza, por estipularse de modo simultáneo con la concesión del préstamo, no queda sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en su modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas en tanto que tributa exclusivamente por el concepto de préstamo según establece el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de setiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto.

El resto de impuestos que graven la presente operación serán satisfechos por las partes conforme a ley.

Decimonovena.- 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 días hábiles contados desde la fecha de la calificación del Registrador.

La Parte Prestataria, la hipotecante y los fiadores solidarios 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 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 del préstamo garantizado 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.

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

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.

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.-

Se solicita del Sr. Registrador correspondiente:

1), 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 nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley 1/2000 de 7 de Enero, la inscripción de la cláusula sexta bis RESOLUCION ANTICIPADA en su totalidad.*

SOLAMENTE PARA EL CASO DE QUE SE PACTE EN LA CLÁUSULA PRIMERA BIS PARA LA DISPOSICIÓN DEL PTMO SE INCLUIRA EL SIGUIENTE PÁRRAFO: **2) La extensión de la certificación registral de titularidad y cargas que se hace referencia en la cláusula primera bis.**

NOTA A LA NOTARIA.- ADJUNTAR FAX DE CARGAS A LA ESCRITURA.

NOTA AL APODERADO DE CAJASUR.- Previamente a la firma. verificar y cotejar: 1) la verificación registral previa de la finca, 2) *que los transmitentes son titulares del pleno dominio de los bienes a hipotecar*, 3) *que no hay cargas, gravámenes ni condiciones resolutorias previas en el título de transmisión* y 4) simultáneamente asegurarse del envío del asiento por fax por la Notaria de la escritura de préstamo hipotecario y en su caso de la de transmisión.

(Cláusula adicional a incluir si la finalidad del crédito fuera la adquisición de inmuebles a la SAREB)

Cláusula adicional: EXENCIÓN FISCAL POR FINANCIACIÓN ADQUISICIÓN INMUEBLE A SAREB

El otorgamiento de la presente escritura de crédito hipotecario, que se ha destinado a financiar la adquisición de inmuebles a la SAREB, es una operación exenta del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados.

La Disposición Final Segunda de la Ley 16/2013, de 29 de octubre, por la que se establecen determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras que añade una disposición adicional vigésima primera en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, que en su apartado 2 establece lo siguiente: *"Estarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la constitución de garantías para la financiación de las adquisiciones de bienes inmuebles a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la*

Reestructuración Bancaria, a entidades participadas directa o indirectamente por dicha Sociedad en al menos el 50 por ciento del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión o como consecuencia de la misma o a los Fondos de Activos Bancarios, mientras se mantenga la exposición a dichas entidades por parte del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.”

NOTA: La firma de este documento no supone la obligación de su contratación y se realiza a los efectos exclusivos de justificar su entrega. Este documento, **que contiene Condiciones Generales de la Contratación, junto a los documentos de Desglose de Gastos, Seguro de Daños y Advertencia Asesoramiento Notarial que se le han facilitado, constituye su Proyecto de Contrato. Nombre, Apellidos y firma de los participantes**

Nombre, Apellidos y firma de los participantes (prestatarios, hipotecantes, avalistas...)

D/Dª.....
D/Dª.....
D/Dª.....
D/Dª.....

Fecha:/..../....

Identificación Oficina:

Identificación del Empleado y firma: D/Dª