

27-05-2022

CAJASUR007

*Registro Bienes Muebles de Córdoba:*  
**Identificador único de depósito: 14022-20190002658-79**  
*Sustituye al Numero anterior 14022-20190002658-5*

**CRÉDITO TOTAL**  
**PROFORMA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA DE VIVIENDA TERMINADA**  
**ADQUISICION VIVIENDA HABITUAL CON GARANTIA HIPOTECARIA VIVIENDA HABITUAL**  
**Sujeto a la LEY DE CONTRATOS DE CREDITO INMOBILIARIO**

**INTERVIENEN**

**Como parte acreditante, CAJASUR BANCO, S.A.U.**  
**Como parte acreditada e hipotecante, \*\*\*\*\***  
**Como parte hipotecante, (si fuera distinta) \*\*\*\*\***  
**Como fiadores solidarios, \*\*\*\*\***

**EXPONEN**

CAJASUR BANCO, S.A.U., en adelante CAJASUR, en atención a la situación económica y patrimonial de la acreditada, de acuerdo con la documentación contable y patrimonial que la propia acreditada le ha facilitado, así como al resto de declaraciones y manifestaciones de la acreditada, ha acordado conceder a \*\*\*\*\* en adelante la parte acreditada, un **CRÉDITO cuyo contrato se lleva a cabo conforme a las siguientes cláusulas financieras y no financieras,**

**CLÁUSULAS FINANCIERAS**

**Primera.- LIMITE DEL CRÉDITO.**

CAJASUR abre en este acto a la parte acreditada, con carácter solidario un crédito en la cuenta corriente nº \*\*\*\*\* ( *código IBAN* ), hasta un límite de \*\*\*\*\* **EUROS** (\*\*\*\*\* **Euros**), obligándose la parte acreditada solidariamente, en caso de tratarse de más de una persona, a reembolsar las cantidades que del crédito se dispongan, así como al cumplimiento de las demás obligaciones contenidas en la presente escritura.

La acreditada se obliga a aplicar el importe de la primera disposición del presente crédito la adquisición de VIVIENDA HABITUAL, la cual se hipoteca en la presente escritura.

**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.**

**Primera Bis.- DISPOSICIONES y FINALIDAD.**

La parte acreditada podrá disponer del crédito, con arreglo a las condiciones que se señalan a continuación:

**1) La PRIMERA DISPOSICIÓN** del crédito se ha realizado en esta misma fecha **por un importe de \*\*\*\*\* EUROS**, mediante abono en cuenta abierta en la propia CAJASUR, con el número

\*\*\*\*\*, reconociendo la parte acreditada haber recibido dicha cantidad y dando carta de pago de la misma **(SI SE AUTORIZA LA DISPOSICIÓN A LA FIRMA).**

**(RESPECTO A LA PRIMERA DISPOSICIÓN, APLICACIÓN DE LAS NORMAS GENÉRICAS SOBRE DISPOSICIÓN A LA FIRMA, CON ASIENTO DE PRESENTACIÓN Ó A LA INSCRIPCIÓN):**

Será requisito imprescindible para realizar cualquier disposición, que se hubiera efectuado **ASIENTO DE PRESENTACION /INSCRIPCIÓN** 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 el caso de que no se hubiera cumplido lo señalado en el párrafo anterior, relativo a la inscripción, o si se hubiera producido cualquiera de los supuestos de vencimiento anticipado previstos en el presente contrato, o cualquiera de los que se indican en el apartado 2) de esta cláusula: CAJASUR queda facultada, expresa e irrevocablemente, para suspender de forma temporal o definitiva las disposiciones del crédito.

El importe de esta PRIMERA DISPOSICIÓN será destinado a financiar la **adquisición** de la vivienda situada en la **calle .....de .....**

**2)** La parte acreditada podrá efectuar **NUEVAS DISPOSICIONES** del crédito, hasta un límite máximo de 60.000 Euros y siempre que exista límite disponible, esto es, que el importe de la disposición solicitada no podrá ser superior, en ningún caso, a la diferencia entre el límite total del crédito y el saldo deudor del mismo en cada momento. El sumatorio del saldo vivo de las disposiciones realizadas, sin contar la primera disposición, no podrá exceder de 60.000 Euros.

Estas disposiciones podrán realizarse con las siguientes finalidades: **adquisición bienes de consumo, adquisición de valores, adquisición de vivienda, adquisición otros inmuebles, rehabilitación de vivienda y otras financiaciones al consumo.**

**( o copiar las que indique la minuta reducida de cada crédito)**

*Será requisito imprescindible para realizar la SEGUNDA Y SUCESIVAS DISPOSICIONES del crédito: a) 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/verificación** registral, de fecha posterior a dicha inscripción, que acredite que la(s) finca(s) hipotecada(s) en esta escritura no tiene/n más cargas, o gravámenes, que la hipoteca que en este acto se instrumenta y b) Que el saldo vivo de la cuenta de crédito, incluida la disposición solicitada no supere el **80% del Valor de tasación de la finca hipotecada según entidad tasadora de reconocido prestigio y solvencia, inscrita en el Registro Oficial de Entidades Tasadoras del Banco de España**, reservándose CAJASUR la facultad de realizar las comprobaciones que estime pertinentes a través de Servatas S.A., prevaleciendo, en caso de discrepancias, el criterio de ésta.*

Cada una de las disposiciones que efectúe la parte acreditada, deberán ser como mínimo de un **importe de 6.000 Euros.**

Cada disposición se realizará, previa comunicación a CAJASUR, por escrito firmado por la parte acreditada, **con cinco días hábiles de antelación** a la fecha en que pretende efectuarse tal disposición, indicando el importe, finalidad, cuenta de abono y el plazo de devolución de la misma que libremente elija la parte acreditada, plazo que en ningún caso podrá sobrepasar el máximo que se señala al principio de la cláusula segunda. La comunicación podrá ser formalizada en documento público si CAJASUR así lo exigiere, siendo los gastos e impuestos que devengue a cargo de la parte acreditada.

Conjuntamente con la solicitud de nueva disposición, la parte deudora deberá presentar fotocopia de las últimas declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y sobre el Patrimonio, que incluirán la liquidación debidamente sellada por la Administración de Hacienda o Entidad Colaboradora, y documentación acreditativa de sus ingresos mensuales. CAJASUR podrá exigir a la parte acreditada la realización de nueva tasación de la finca hipotecada, previamente al abono de la disposición solicitada.

CAJASUR entregará a la acreditada la cantidad solicitada mediante abono de su importe en cuenta abierta a su nombre en CAJASUR, según lo señalado por ésta en la solicitud de disposición correspondiente. El apunte contable del abono de la disposición en la cuenta indicada, supondrá la más eficaz carta de pago y reconocimiento de la entrega por parte de la acreditada.

CAJASUR podrá reducir el límite del crédito concedido al importe dispuesto del mismo (o en su caso suspender de forma temporal o definitiva las disposiciones del crédito) en el supuesto de que la acreditada o cualquiera de los fiadores fuese declarada en concurso o presentase solicitud de concurso voluntario o fuese admitida a trámite la solicitud de su concurso necesario, o en cualquiera de los siguientes supuestos:

- Si cualquiera de las disposiciones que se hubieran efectuado con cargo al presente crédito no estuviera al corriente en sus pagos de capital o de intereses.

- Si el saldo vivo de la cuenta de crédito fuera superior **al 80% del Valor de tasación de la finca hipotecada según SERVATAS S.A. en cada momento.** En este supuesto CAJASUR podrá además exigir de la acreditada los

reembolsos necesarios para que se cumpla lo previsto en el presente apartado. - Si la parte acreditada tuviera impagadas letras de cambio o demás efectos aceptados o garantizados por la misma, o cheques o pagarés que hubiese librado.

- Si la parte acreditada incumpliera cualquiera de las cláusulas de éste contrato, o de cualquier otra obligación líquida y exigible que tuviera contraída con CAJASUR, en virtud de operaciones distintas de la presente.

La facultad establecida a favor de CAJASUR en los párrafos anteriores, se entiende sin perjuicio de la establecida en la cláusula-sexta bis, de vencimiento anticipado del crédito, por cualquiera de las causas que en dicha cláusula se especifican. **En dichos supuestos de vencimiento anticipado, CAJASUR podrá asimismo negarse a que la parte acreditada realice nuevas disposiciones del crédito, sin que este sólo hecho suponga que ha dado por vencido el crédito.**

A partir del momento en que resten por transcurrir **CINCO (5) años para el vencimiento** del plazo máximo del crédito, señalado al principio de la cláusula segunda, el límite máximo de 60.000 Euros para las segundas disposiciones, se irá reduciendo quedando establecido mensualmente en la cantidad resultante de la aplicación de la siguiente fórmula aritmética:

$Lc = (n \times 60.000 \text{ Euros})/60$ , siendo : Lc = Nuevo límite del crédito y n = Número de períodos mensuales que faltan hasta el vencimiento final del crédito.

No obstante, ello no implica la necesidad de tener que amortizar la parte del crédito ya dispuesto que exceda del límite resultante de la reducción, sino solamente la imposibilidad de efectuar nuevas disposiciones más allá del nuevo límite así establecido.

**El reembolso o amortización de las disposiciones efectuadas no conllevarán la reducción del límite del crédito por los importes amortizados, que podrán ser nuevamente dispuestos en las condiciones establecidas.**

**Excepcionalmente y sin perjuicio del sistema de disposición anteriormente establecido, podrá CAJASUR adeudar partidas de cargo de la parte acreditada, tales como comisiones, intereses, impuestos, gastos relacionados con esta escritura, efectos devueltos, derechos de custodia de valores depositados y descubiertos en cuenta corriente.**

#### Segunda.- AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL Y PAGO DE INTERESES.

Todas las cantidades dispuestas del crédito deberán ser devueltas a CAJASUR en el plazo máximo de \*\*\*\*\* AÑOS, contados desde la fecha de la presente escritura. Además cada disposición efectuada por la acreditada deberá amortizarse como máximo, en el plazo señalado en su correspondiente solicitud de disposición.

**(La primera disposición tendrá una carencia de amortización de ... meses, durante la que se abonarán los intereses en la forma pactada en la cláusula tercera.)**

La devolución de las cantidades dispuestas y el pago de sus intereses, deberá efectuarse en cuotas mensuales/trimestrales, consecutivas, comprensivas de capital e intereses, calculadas por el sistema francés de amortización.

La primera disposición: Se amortizará en **\*\*XX\*\* cuotas** que, calculadas **con la totalidad del crédito dispuesto en la fecha de esta escritura, el tipo de interés inicial y el plazo máximo**, resultan de **\*\*\*\*\* Euros, cada una.**

Para cada una de las demás disposiciones: Las cuotas se calcularán por el mismo sistema francés, con el importe de la disposición, el plazo solicitado por la acreditada para ella y el tipo de interés que corresponda, según lo establecido en las cláusulas tercera y tercera-bis.

Además cada disposición efectuada por la acreditada deberá amortizarse como máximo, en el plazo señalado en su correspondiente solicitud de disposición.

Cada vez que varíe el tipo de interés, las **cuotas resultantes** para cada **nuevo período** de intereses se calcularán por el sistema francés de amortización, **con el principal pendiente de cada una de las disposiciones** al principio de ese período, el tiempo que reste de vigencia de la operación o de cada disposición, según sea el caso y el tipo de interés que corresponda de acuerdo a lo expuesto en este contrato. CAJASUR comunicará a la parte ACREDITADA las nuevas cuotas en la forma prevista en la cláusula Tercera-Bis del presente contrato.

Cada una de las disposiciones dará lugar a su propio cuadro de amortización con sus correspondientes cuotas. No obstante, las fechas de vencimiento de las cuotas de la segunda y posteriores disposiciones se harán coincidir con las de las cuotas de la primera disposición.

Corresponderá realizar el pago de la primera cuota de amortización e intereses, correspondiente a la PRIMERA DISPOSICIÓN, en el plazo de **un mes/trimestre** a contar desde la fecha de formalización de esta escritura, o desde la fecha de finalización del periodo de carencia, si se hubiera pactado, y con respecto a la SEGUNDA Y SUCESIVAS DISPOSICIONES, en la fecha prevista para el vencimiento de la cuota correspondiente a la primera disposición, más próxima a la fecha de realización de la segunda o sucesivas disposiciones, coincidiendo las fechas de las liquidaciones de las cuotas de la segunda y sucesivas disposiciones con las de la primera disposición y pudiendo tener por tanto la primera liquidación de las cuotas de dichas segunda y sucesivas disposiciones duración inferior a un mes/trimestre y el pago de la última cuota al término del plazo señalado en el primer párrafo de esta cláusula, o en su caso en aquella otra fecha anterior que, de conformidad con lo pactado en la cláusula primera-bis, resulte del ejercicio por parte de la acreditada de su derecho a establecer libremente, para las disposiciones que efectúe, vencimientos anteriores al máximo del crédito.

La parte acreditada se obliga a domiciliar los pagos del crédito 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, cualquiera que sea su naturaleza y cuantía, que mantenga con ella la parte acreditada.

En cualquier momento de la vigencia del crédito, la parte acreditada podrá amortizar totalmente el saldo deudor antes del vencimiento, o bien efectuar amortizaciones anticipadas en relación con lo pactado en el presente contrato, abonando, en su caso, la comisión pactada en la cláusula cuarta de esta escritura.

En el supuesto de realizarse la amortización anticipada parcial, deberá la acreditada indicar, en el momento de realizarla, a qué disposición se debe aplicar y optar entre la reducción del plazo de amortización contratado para dicha disposición, 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.

La parte acreditada no podrá realizar amortizaciones anticipadas a una determinada disposición, sin haber antes satisfecho las impagadas de otras.

**Las amortizaciones ordinarias o anticipadas de las disposiciones, no conllevarán la reducción del límite del crédito por los importes amortizados, que podrán ser nuevamente dispuestos en las condiciones establecidas.**

### **Tercera.- INTERESES ORDINARIOS.**

Durante **EL PRIMER \*\*\*\*\***, contado a partir de la firma de la presente escritura, el importe de la **PRIMERA DISPOSICIÓN devengará diariamente un interés nominal anual del \*\*\*\*\* %**, a favor de **CAJASUR. Transcurrido este período, dicho tipo se modificará conforme a lo pactado en la cláusula Tercera Bis.**

Los intereses devengados de acuerdo a lo estipulado, **tanto por la PRIMERA como por la SEGUNDA y SUCESIVAS disposiciones** se liquidarán, incluso durante el período de carencia si lo hubiera, por **meses/trimestres** vencidos, por días comerciales de meses de treinta días, y sobre la base de un año de trescientos sesenta días, y de acuerdo con la siguiente fórmula:

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

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

**No obstante, la primera liquidación de intereses de la segunda y sucesivas disposiciones podrá tener un período inferior al indicado, si fuera necesario para coincidir con el vencimiento de la liquidación más próxima de la primera disposición.**

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 cláusula sexta.

### **TERCERA BIS.- TIPO DE INTERÉS VARIABLE**

#### **A) PARA LA PRIMERA DISPOSICIÓN:**

#### **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

*(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.

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

(En caso de Bonificaciones en contratos a tipo variable): El diferencial a adicionar al tipo de referencia señalado en primer lugar, podrá irse reduciendo en la forma que se indica en el ANEXO – CONDICIONES DE BONIFICACION, que forma parte integrante de esta escritura.

(En caso de Bonificaciones en contratos a tipo mixto): El diferencial a adicionar al tipo de referencia señalado en primer lugar en el periodo a TIPO VARIABLE y el TIPO FIJO indicado para el periodo a TIPO FIJO, podrán irse reduciendo en la forma que se indica en el ANEXO – CONDICIONES DE BONIFICACION, que forma parte integrante de esta escritura.

(En caso de Bonificaciones en contratos a tipo fijo): El TIPO FIJO indicado anteriormente, podrá irse reduciendo en la forma que se indica en el ANEXO – CONDICIONES DE BONIFICACION, que forma parte integrante de esta escritura.

**B) PARA LA SEGUNDA DISPOSICIÓN Y SUCESIVAS:** Las variaciones de intereses correspondientes a la segunda y sucesivas disposiciones del crédito tendrán lugar en las mismas fechas que tengan lugar las de la primera disposición. Por lo tanto el primer período comprenderá desde la fecha de la disposición hasta la fecha en que tenga lugar la más próxima variación de intereses de la primera disposición.

El tipo de interés nominal anual *para la segunda y sucesivas disposiciones será el resultado de adicionar un diferencial de \*\*\*\*\* al tipo de referencia (I.R.P.H.) "Entidades en España "* modificándose dicho tipo \_\_\_\_\_MENTE, como se ha definido anteriormente.

En el supuesto de que por cualquier causa dejara de publicarse el tipo de referencia anterior, se establece como sustitutivo el "Referencia interbancaria a un año" o **EURIBOR a 1 año**", 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, como se ha definido anteriormente**

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**", 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, como se ha definido anteriormente.**

### C) CONDICIONES APLICABLES A TODOS LOS TIPOS DE INTERÉS.

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 acreditada 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 acreditada 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 acreditada señalado en esta escritura, salvo que ésta notifique fehacientemente su cambio a CAJASUR.

Se entenderá que la acreditada 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 acreditada 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 acreditada 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.

#### Cuarta.- COMISIONES.

CAJASUR percibirá de la parte acreditada, por una sola vez, una **comisión de apertura del \*\*\*\*\* %**, calculada **sobre el límite total del crédito**, que se liquidará y adeudará en su cuenta abierta en CAJASUR, en la fecha de esta escritura.

Por cada situación de impago que se produzca en cualquiera de los casos a que se refiere la **cláusula sexta INTERESES DE DEMORA**, y una vez realizada la oportuna gestión personalizada (de la que se recogerá constancia

fehaciente) con el cliente solicitando su regularización, se devengará una comisión en concepto de **Reclamación de Posiciones Deudoras Vencidas**, que se liquidará en cuenta. La comisión a la fecha de firma del presente contrato es de **35,00.-€**.

#### **COMISION POR REEMBOLSO ANTICIPADO.**

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

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

a) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del crédito durante los **5 primeros años** de vigencia del contrato, se establece una compensación o comisión a favor de CAJASUR que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la Entidad financiera, 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 crédito durante los **3 primeros años** de vigencia del contrato de crédito, se establece una compensación o comisión a favor de CAJASUR que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la Entidad financiera, 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**.

.....

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

Las partes establecen la siguiente compensación o comisión a favor de la Entidad financiera 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 de CAJASUR que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la Entidad financiera, 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 crédito, se establece una compensación o comisión a favor de CAJASUR que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la Entidad financiera, 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 la Entidad financiera 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 crédito 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 crédito 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**.

*Si a la fecha de firma de esta escritura aún no se hubiera señalado índice alguno por el **Ministerio de Economía y Empresa**, se aplicará hasta entonces, el tipo de referencia oficial "Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión.*

**El siguiente apartado debe incluirse obligatoriamente cuando se pacte COMISION POR REEMBOLSO. Advertencia periodo inicial: En caso de que no se pueda indicar este diferencial para determinar la pérdida financiera, la COMISION DE REEMBOLSO deberá ser 0% y no se podrá cobrar.**

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.

**Solo si se hubiera contratado un Seguro de Protección de Pagos o un Seguro de Amortización de préstamo:**

En caso de amortización anticipada total del crédito, para el supuesto de que se hubiera contratado un seguro accesorio al crédito 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 crédito del que sea beneficiaria la Entidad financiera, 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 límite concedido. 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 crédito expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

La TAE aplicable a su crédito 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 5 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 crédito:

- a) Los derivados del Seguro de Vida de la parte acreditada cuando se contratase, así como los derivados del seguro de riesgo de impago del crédito 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 ACREDITADA:** 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 caso de que el saldo deudor de la cuenta rebase el límite señalado en cada momento, y cualquiera que sea la causa que lo motive, incluso sobregiros sobre dicho límite, el exceso del saldo deudor sobre el citado límite, cuya devolución queda expresamente garantizada con este contrato, devengará diariamente, en concepto de demora, sin necesidad de requerimiento alguno, **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 de principal, que se liquidará con igual periodicidad 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 puntos**)

Sin perjuicio de la obligación de la acreditada de reintegrar inmediatamente a la entidad acreedora los excesos que pudieran producirse sobre el límite del crédito formalizado, por cualquier motivo, el tipo de interés mencionado en el párrafo anterior se aplicará, igualmente, a los sobregiros que puedan producirse, con excesos sobre el límite de crédito pactado, quedando el reintegro de esos excesos, y sus intereses, expresamente amparados por el presente contrato.

**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.- RESOLUCIÓN ANTICIPADA.**

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

- a) Que el acreditado se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del crédito 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 crédito. 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 crédito. 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.

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 crédito, sin que este sólo hecho suponga que ha dado por vencido el mismo.

**CLÁUSULAS NO FINANCIERAS**

**Séptima.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.**

Además de la responsabilidad personal y solidaria de la parte acreditada, **en garantía del saldo de la cuenta de crédito hasta un límite de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_.-€), para responder de los intereses ordinarios de hasta la cantidad de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_.-€) para responder de los intereses indemnizatorios o de demora que pudieran devengarse antes del cierre de la cuenta de crédito de hasta la cantidad de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_.-€) para responder de los intereses indemnizatorios o de demora que pudieran devengarse a partir del cierre de la cuenta de crédito de hasta la cantidad de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_.-€) de la cantidad de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_.-€) para costas y gastos y de la cantidad de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_.-€) que se fijan para créditos conexos por los gastos a los que se refiere la cláusula de GASTOS, apartados c) y d) de esta escritura - ( puede eliminarse este concepto de cred.conexos si es 0 o no aparece en minuta), \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ constituyen voluntariamente **una sola HIPOTECA DE MAXIMO**, a favor de CAJASUR que, a su vez, acepta dicha garantía hipotecaria, sobre la finca o fincas que se describen al final de esta escritura.**

**\*\*\* INCLUIR EN EL SUPUESTO 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 sola y única hipoteca sobre la totalidad de las participaciones pro-indiviso, sin que sea necesaria la previa distribución de la hipoteca que se constituye.

**\*\*\* INCLUIR 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.

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)**

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 determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y en particular a cualesquiera 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.

Se hace constar expresamente por las partes acreditada e hipotecante 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 9º.1 y el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal.

A efectos de Subastas, para el procedimiento hipotecario directo se fija el valor de lo hipotecado en la cantidad de \*\*\*\*\*.- Euros. Dicha valoración resulta del certificado de tasación llevada a cabo conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, por la entidad tasadora \*\*\*\*\* , inscrita en el Registro Oficial de Entidades Tasadoras del Banco de España con el nº \*\*\*\*\*.

**Comentario [FM1]:** Anexar xerocopia del Certificado de tasación vigente a la escritura

**Comentario [C1994P2]:** INDICAR DENOMINACION DE LA TASADORA

**Comentario [C1994P3]:** 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 crédito, por el mero hecho de hipotecar, *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 la/s finca/s hipotecada/s contra incendios y otros daños, 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 de la compañía aseguradora, en caso de siniestro, la parte de la indemnización que en dicho momento sea necesaria para cancelar la totalidad de la deuda que mantenga la acreditada con motivo del presente contrato.

#### **Novena.- EJECUCIÓN.**

Vencido **parcial o totalmente** el crédito 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)** Demanda ejecutiva.

**b)** Proceso declarativo ordinario.

**c)** Procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, señalado en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y arts.579 y 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Para el caso de que se eligiera este procedimiento de acción directa contra los bienes hipotecados, los comparecientes acuerdan lo siguiente:

Se fija como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el de la finca hipotecada, o el de la primera de ellas si fueren varias.

Todas las modificaciones de domicilio tanto de la parte acreditada como de la hipotecante, deberán notificarse fehacientemente al acreedor y hacerse constar en el Registro correspondiente, siendo por cuenta exclusiva de quien modificare su domicilio los gastos e impuestos que pudieran derivarse, debiendo solicitar el consentimiento del acreedor cuando fuere necesario, según lo previsto en el artículo 683 de la LEC.

Tanto para la reclamación judicial por demanda ejecutiva como por acción directa contra los bienes hipotecados, a efectos de lo dispuesto en el artículo 572-2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente por los comparecientes que la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por CAJASUR que expedirá la oportuna certificación. CAJASUR deberá acompañar además a la demanda documento fehaciente que acredite haberse realizado la liquidación en la forma pactada por las partes en el presente contrato.

#### **Décima.- 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:

**Acreditado:** .....

**Gestoría GESFIR SERVICIOS DE BACK OFFICE, S.L.:** .....

**Comentario [FM4]:** INCLUIR DIRECCIONES DE CORREO DEL ACREDITADO Y DE LA GESTORIA

**Undécima.- GARANTÍA HIPOTECARIA.**

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

**FINCA nº:**

**Titular.-**

**Título.-**

**Descripción.-**

**Datos registrales.-**

**Cargas.-**

La acreditada/hipotecante señala expresamente el **CARÁCTER de VIVIENDA HABITUAL DE LA FINCA HIPOTECADA**

**Undécima-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.

**Duodécima.- CRÉDITOS CONEXOS.**

Las cantidades que la entidad acreedora se vea obligada a satisfacer, por cuenta de la parte acreditada e hipotecante, por los gastos relacionados en la cláusula quinta (Gastos) , se cargarán en cuenta acreedora de la parte acreditada 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.-**

CAJASUR queda autorizada a cargar el importe del principal, intereses y comisiones del crédito en cualquiera de las cuentas, sea cual fuere su naturaleza o cuantía, que mantenga/n en la misma la parte acreditada.

La parte acreditada deja afectos al buen fin del presente crédito 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 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 acreditada sea titular actualmente o en el futuro. El presente documento tiene valor legal de orden irrevocable de reembolso de participaciones, para lo que la **acreditada** 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 acreditados, incluso mancomunada o solidariamente con terceros.**

La parte acreditada 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 atribuirles a cualquiera de ellas y otras obligaciones, estén o no vencidas.

**Decimocuarta. – DEBER DE INFORMACION.**

Además del resto de obligaciones contraídas en este contrato, la acreditada asume la obligación de informar a CAJASUR 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 CAJASUR 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 CAJASUR 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 CAJASUR la concurrencia de cualquier circunstancia que pudiera ser causa de resolución del contrato y vencimiento anticipado del mismo.**

**Decimoquinta.- DATOS PERSONALES**

<b>Información Básica sobre Protección de Datos</b>	
<b>Responsable</b>	<i>Identidad:</i> CajaSur Banco, S.A.U. <i>Dirección postal:</i> Ronda de los Tejares Nº18-24, 14001 (Córdoba). <i>Correo electrónico:</i> <a href="mailto:info@kutxabank.es">info@kutxabank.es</a> <i>Contacto Delegado de Protección de Datos</i> <a href="mailto:dpo@grupokutxabank.com">dpo@grupokutxabank.com</a>
<b>Finalidades principales del tratamiento y legitimación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estudio de solicitudes de contratación, aplicación de medidas precontractuales y realización de valoraciones de riesgos.</li> <li>- Celebración, gestión, control, mantenimiento y actualización de la relación contractual.</li> <li>- 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.</li> <li>- Remisión de comunicaciones comerciales amparadas en el principio de interés legítimo o, en su caso, en el consentimiento de los receptores.</li> <li>- 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.</li> </ul>
<b>Destinatarios</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autoridades reguladoras y supervisoras (p. ej. Banco de España y Banco Central Europeo)</li> <li>- 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.</li> <li>- Central de Información de Riesgos del Banco de España, y ficheros relativos al incumplimiento de obligaciones dinerarias en caso de concurrir tal incumplimiento.</li> <li>- Juzgados y Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado.</li> <li>- Otras entidades que actúen como colaboradores necesarios para las tramitaciones (Notarios, Registros Públicos...).</li> </ul>
<b>Derechos</b>	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.
<b>Procedencia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Directamente del interesado, su representante legal o apoderado</li> <li>- A través de otras empresas del Grupo Kutxabank</li> <li>- Obtenidos de entidades públicas y privadas con las que se establezcan acuerdos de colaboración.</li> <li>- Fuentes accesibles al Público</li> </ul>
<b>Información adicional</b>	Puede consultar información detallada de nuestra Política de Protección de datos en el enlace: <a href="http://www.kutxabank.com">www.kutxabank.com</a>

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.- GARANTES SOLIDARIOS.-**

Independientemente de las garantías descritas en este contrato, **D. ...** afianza/n solidariamente con la parte acreditada y entre sí, todas las obligaciones estipuladas en este contrato, y en sus mismos términos, plazos y condiciones, con renuncia expresa en todo caso, en razón de la más completa solidaridad, a los beneficios de excusión y división, respondiendo todos los fiadores y cada uno de ellos, si fueren varios, 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.

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 o fiadores 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.

Los fiadores responden del buen fin del presente contrato conforme a lo previsto en el artículo 1.911 del Código Civil, autorizando irrevocablemente a CAJASUR para que, en el caso de que la parte acreditada incumpla sus obligaciones de pago, pueda proceder 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 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 el/los fiador/es sea/n titular/es actualmente o en el futuro. El presente documento tiene valor legal de orden irrevocable de reembolso de participaciones, para lo que los fiadores autorizan de modo expreso a CAJASUR.

A los efectos de cualquier notificación a que dé lugar el presente contrato y en concreto la prevista en el artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los fiadores señalan los domicilios citados en el encabezamiento, salvo que se notifique fehacientemente a CAJASUR su cambio. A efectos de la citada notificación, se pacta expresamente que podrá emplearse cualquier medio de comunicación, incluso correo certificado, fax, o telegramas.

#### **Decimoséptima.- 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.*

#### **Decimooctava.- 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 Acreditada, 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.

#### **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 la inscripción de las causas de resolución anticipada de **la cláusula sexta bis – apartados a, b y c**, 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.

SOLAMENTE PARA EL CASO DE QUE SE PACTE EN LA CLAUSULA PRIMERA PARA LA DISPOSICION DE LA CUENTA DE CREDITO SE INCLUIRA EL SIGUIENTE PARRAFO : **2)La extensión de la certificación registral de titularidad y cargas (e inscripción literal de la presente escritura) a que se hace referencia en la cláusula primera.**

#### **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 Crédito Total y en su caso de la escritura de transmisión.*

**Incluir al final de la escritura las CONDICIONES DE BONIFICACION que en su caso se señalen en minuta reducida.**

#### **Cláusula adicional: ANEXO .- CONDICIONES DE BONIFICACION**

**(En caso de Bonificaciones en contratos a tipo variable)** :El diferencial a adicionar al tipo de referencia señalado en primer lugar, podrá irse reduciendo en la forma que se indica a continuación:

**(En caso de Bonificaciones en contratos a tipo mixto)** :El diferencial a adicionar al tipo de referencia señalado en primer lugar en el periodo a TIPO VARIABLE y el TIPO FIJO indicado para el periodo a TIPO FIJO, podrán irse reduciendo en la forma que se indica a continuación:

**(En caso de Bonificaciones en contratos a tipo fijo)** :El TIPO FIJO indicado anteriormente, podrá irse reduciendo en la forma que se indica a continuación:

**(TRANSCRÍBASE AQUÍ A CONTINUACION LAS CONDICIONES DE BONIFICACION RECOGIDAS MINUTA REDUCIDA.)**

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

#### **Cláusula adicional: EXENCION FISCAL POR FINANCIACION ADQUISICION 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/D<sup>a</sup>.....  
D/D<sup>a</sup>.....  
D/D<sup>a</sup>.....  
D/D<sup>a</sup>.....

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

**Identificación Oficina:** .....

**Identificación del Empleado y firma:** D/D<sup>a</sup>.....