

11-05-2023

CAJASUR 0014A

Registro Bienes Muebles de Córdoba:

IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 14022-20190002658-95

Sustituye números anteriores: 14022-20190002658-35, 14022-20190002658-9 y 14022-20190002658-80

MINUTA DE SUBROGACIÓN DE ACREEDOR
Sujeto a la LEY DE CONTRATOS DE CREDITO INMOBILIARIO

Nº PRESTAMO EN CAJASUR: 85.....

CONCEPTOS QUE SE FINANCIAN (eliminar el que no proceda **elegir SÍ o NO se financia**):

- PRINCIPAL
- INTERESES DESDE ÚLTIMA LIQUIDACIÓN: Sí se financia/ NO se financia.
- COMISIÓN DESISTIMIENTO/SUBROGACIÓN A PAGAR A LA OTRA ENTIDAD: Sí se financia/ NO se financia.

ADEMAS DE LOS IMPORTES FINANCIADOS AL CLIENTE, LA ENTIDAD SUBROGADA DEBERA REINTEGRAR A LA PRIMERA ENTIDAD, LA PARTE PROPORCIONAL DEL IMPUESTO Y LOS GASTOS QUE LE CORRESPONDIERON EN EL MOMENTO DE LA CONSTITUCIÓN DEL PRÉSTAMO (CALCULADOS CONFORME AL ART. 14 DE LA LEY DE CONTRATOS DE CREDITO INMOBILIARIO

MINUTA DE SUBROGACIÓN DE ACREEDOR
Sujeto a la LEY DE CONTRATOS DE CREDITO INMOBILIARIO

REUNIDOS:

CAJASUR BANCO, S.A.U.:

COMO PARTE PRESTATARIA: D. *** y D^a. ***

COMO GARANTES SOLIDARIOS: **(Sólo si ya existían. No pueden añadirse garantes nuevos en escritura de subrogación de acreedor)**

MANIFIESTAN:

PRIMERO.- Que D. *** y D^a. *** ; en adelante “la parte prestataria”, son titulares de un préstamo que les fue concedido por la Entidad *****, en adelante Primera Entidad Acreedora, en escritura pública otorgada el **/**/** ante el Notario de *** D. **, con el número *** de su protocolo, con un principal de ***** Euros, y vencimiento actual **/**/** y con el resto de condiciones que en la citada escrituras pública se detallan.

*(si fue por subrogación añadir : La indicada prestataria a su vez se había subrogado previamente en otra escritura de préstamo anterior que fue inicialmente concedido a otra prestataria inicial en escritura pública otorgada el **/**/** ante el Notario de *** D. ***)*

El préstamo cuenta además con la garantía hipotecaria de la siguiente finca:

REFERENCIA REGISTRAL DE LA HIPOTECA: Finca *** del Registro de la Propiedad nº ** de ***,

Titular: ****

CARGAS: ****

(Debe aportarse FAX del Registro sobre las cargas del inmueble)

En cumplimiento de lo previsto en el art. 129.2.b) de la ley Hipotecaria, la parte prestataria señala expresamente el CARÁCTER de **VIVIENDA HABITUAL que tendrá LA FINCA HIPOTECADA. (Incluir NO si la garantía no es 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 CORDOBA con el nº:.....

SEGUNDO.- Que la parte deudora y CAJASUR BANCO, S.A.U., en adelante CAJASUR, han acordado acogerse a la posibilidad de subrogación de acreedores, prevista en la Ley 2/94 del 30 de marzo y Real Decreto-Ley 2/2003 del 25 de Abril sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, y de Medidas de Reforma Económica respectivamente, y en tal sentido declaran lo siguiente:

Que CAJASUR, con el consentimiento de la parte deudora, ha notificado a la Primera Entidad Acreedora la Oferta Vinculante a la que hace referencia el artículo segundo de la citada disposición legal, y solicitado de dicha Entidad crediticia Certificado del Débito ostentado contra aquella por el préstamo descrito en el manifestando Primero de esta escritura. **CAJASUR presenta en este acto el documento en que consta la notificación de la Oferta de Subrogación.**

Que la Primera Entidad Acreedora ha remitido a CAJASUR el señalado Certificado de Débito en el plazo de 7 días naturales. Que ha transcurrido el plazo de **15 días naturales siguientes a la entrega de dicha certificación, previsto en el artículo segundo de la Ley citada, sin que el deudor haya formalizado con la primera entidad acreedora la novación modificativa del préstamo o crédito hipotecario.**

(EXCEPCIONAL: Opción en la que NO HA HABIDO ENTREGA DEL CERTIFICADO):

Que, una vez expirado el plazo legal establecido para ello, la Primera Entidad Acreedora **NO ha remitido a CAJASUR el señalado Certificado de Débito**, habiendo transcurrido el plazo de 15 días naturales siguientes a la fecha en que terminó el plazo para la entrega de dicha certificación, previsto en el artículo segundo de la Ley citada, sin que el deudor haya formalizado con la primera entidad acreedora la novación modificativa del préstamo o crédito hipotecario.

TERCERO.- Que conforme a la información facilitada a CAJASUR, la situación del préstamo es la siguiente:

- a) Capital pendiente de vencimiento: *** Euros.
- b) Comisión por amortización anticipada: *** Euros.
- c) Intereses devengados por el citado capital hasta el día de la fecha: *** Euros.

(Sólo si ha lugar:) d) Parte proporcional del impuesto y los gastos que le correspondieron en el momento de la constitución del préstamo a la entidad prestamista subrogada, de los que deberá ser reintegrada por la prestamista subrogante: ******* Euros**, desglosándose este importe en: *******Euros de Impuestos y *****Euros de Gastos.** **(Parte Impuesto + Gastos calculados conforme a LCCI art. 14).**

CUARTO.- Que como consecuencia de lo anterior, han quedado plenamente cumplidos los requisitos exigidos por la Ley 2/1994 del 30 de marzo y Real Decreto-Ley 2/2003 del 25 de Abril, **y disposiciones posteriores**, por lo que, al amparo de dichas disposiciones legales, la parte deudora (que declara expresamente que no ha formalizado con la Primera Entidad Acreedora novación modificativa del Préstamo Hipotecario aparte de las que se hubieran contemplado en la parte expositiva de esta escritura) y CAJASUR otorgan la presente escritura de subrogación del descrito préstamo hipotecario conforme a las siguientes:

CLAUSULAS DE SUBROGACIÓN:

PRIMERA.- CAJASUR, en adelante también la Entidad subrogante, se subroga como parte acreedora en la deuda derivada de las cantidades señaladas en los apartados a), b) y c) del manifestando TERCERO, con la finalidad solutoria de cancelar la deuda que la parte prestataria mantiene con la Primera Entidad Acreedora, de acuerdo con la descripción que obra de la misma en los manifestandos PRIMERO y TERCERO de esta escritura. **(CUMPLIMENTAR IMPORTE SEGÚN IMPORTE FINANCIADO, CONFORME A LO QUE SE INDICA EN APARTADOS SIGUIENTES)**

Las cantidades citadas serán satisfechas por la parte prestataria a CAJASUR en las condiciones establecidas en la escritura de préstamo hipotecario descrita en el manifestando PRIMERO, con las modificaciones del tipo de interés y/ o plazo y la adecuación de otras condiciones inherentes al proceso de subrogación que se convienen en la presente escritura.

La operación subrogada queda contabilizada con el nuevo número de préstamo 85..... (**el nuevo número indicado en FEIN/MINUTA**)

Los prestatarios, si fueran varios, como cotitulares solidarios del préstamo concedido, responden solidariamente de las obligaciones establecidas en la presente escritura.

(Sólo si se ha incluido apartado d) relativo a GASTOS E IMPUESTOS del manifestando TERCERO)

Señalar que no se incluye en la indicada "cantidad prestada", la parte proporcional del **impuesto y los gastos** que le correspondieron en el momento de la constitución del préstamo a la entidad prestamista subrogada, de los que deberá ser reintegrada por la prestamista subrogante, que se ha señalado, en su caso, en el apartado d) del manifestando TERCERO.

SEGUNDA.-

Con tal **finalidad solutoria**, en atención a lo previsto en la Ley 2/1994 del 30 de Marzo y conforme al certificado de débito indicado en el manifestando SEGUNDO, emitido por la Primera Entidad Acreedora, CAJASUR ha efectuado transferencia bancaria a aquella Entidad crediticia, por el total importe de lo adeudado por la parte prestataria que se ha señalado, en su caso, en los apartados a) b) y c), del manifestando TERCERO

(sólo si se ha incluido apartado d) relativo a gastos e Impuestos del manifestando TERCERO incluir), y la parte proporcional del **impuesto y los gastos** que le correspondieron en el momento de la constitución del préstamo a la entidad prestamista subrogada, de los que deberá ser reintegrada por la prestamista subrogante, que se ha señalado, en su caso, en el apartado d) del manifestando TERCERO, quedando incorporado a esta matriz **justificante acreditativo de la realización de tal transferencia.**

(EXCEPCIONAL: Opción en la que NO HA HABIDO ENTREGA DEL CERTIFICADO):

SEGUNDA.- Con tal finalidad solutoria, en atención a lo previsto en la Ley 2/1994 del 30 de Marzo y conforme a la información facilitada a CAJASUR, **al no haberse entregado el certificado de débito indicado en el manifestando SEGUNDO por parte de la Primera Entidad Acreedora,** CAJASUR ha efectuado transferencia bancaria a aquella Entidad crediticia, por el total importe de lo adeudado por la parte prestataria que se ha señalado, en su caso, en los apartados a) b) y c), del manifestando TERCERO

(sólo si se ha incluido apartado d) relativo a gastos e Impuestos del manifestando TERCERO incluir), y la parte proporcional del impuesto y los gastos que le correspondieron en el momento de la constitución del préstamo a la entidad prestamista subrogada, de los que deberá ser reintegrada por la prestamista subrogante, que se ha señalado, en su caso, en el apartado d) del manifestando TERCERO, quedando incorporado a esta matriz **justificante acreditativo de la realización de tal transferencia.**

TERCERA.- La parte prestataria subroga a CAJASUR como nuevo acreedor, en la misma posición acreedora que tenía la Primera Entidad Acreedora en el préstamo hipotecario descrito en el manifestando PRIMERO, pasando a ostentar CAJASUR, a partir de la firma de la presente escritura, la condición de Entidad Acreedora o prestamista en la relación obligatoria señalada.

La subrogación pactada se entiende realizada en los derechos, obligaciones y garantías que ostentaba la Primera Entidad Acreedora, y expresamente en los derivados de la hipoteca que en su día se constituyó en favor de ésta.

Consecuentemente, la obligación crediticia seguirá conservando íntegramente todos y cada uno de los pactos, cláusulas y condiciones establecidas en la escritura de préstamo hipotecario descrita en el manifestando PRIMERO, con la salvedad de las modificaciones y adaptaciones legales que en esta escritura se señalan.

CUARTA.- TIPO DE INTERÉS:

- INTERESES ORDINARIOS

ELEGIR OPCIÓN:

1)

A) TIPO DE INTERÉS ORDINARIO (VARIABLE).- Que en adelante y con eficacia desde la fecha de esta escritura el tipo de interés nominal anual aplicable a la operación será el _____ % durante los ***** primeros meses, contados y con eficacia desde la fecha de esta escritura.

(Alternativa excepcional según FEIN: . Este tipo de interés se aplicará hasta el día _____ (UN DÍA DE VENCIMIENTO DE CUOTAS).

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 a continuación en el apartado de INTERESES VARIABLES.

B) 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 y con eficacia desde la fecha de esta 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 a continuación en el apartado de INTERES VARIABLE.

INTERES VARIABLE

(CONTINUA PARA TIPOS VARIABLES O MIXTOS:)

(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

(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 reembolsar 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.

C) TIPO DE INTERES ORDINARIO (FIJO) : Que en adelante y con eficacia desde la fecha de esta escritura , el tipo de interés nominal anual aplicable a la operación será el _____ %.

D) TIPO DE INTERES ORDINARIO (FIJO bonificable) : Que en adelante y con eficacia desde la fecha de esta escritura , el tipo de interés nominal anual aplicable a la operación será el _____ %, en adelante el "TIPO FRONTAL O INICIAL", durante los ***** primeros meses , contados y con eficacia desde la fecha de esta escritura.

(Alternativa excepcional según FEIN): . Este tipo de interés se aplicará hasta el día _____ (UN DÍA DE VENCIMIENTO DE CUOTAS). A partir de esta última fecha el tipo de interés nominal anual será del%, en adelante el " TIPO FIJO", durante toda la duración del préstamo.

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

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, 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 naturales efectivamente transcurridos 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.

ADECUACION RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA

*** A: TIPO VARIABLE A TIPO FIJO: (INCLUIR EL SIGUIENTE PÁRRAFO EN EL SUPUESTO DE QUE EL PRÉSTAMO SUBROGADO ESTUVIERA EN LA OTRA ENTIDAD A TIPO DE INTERÉS VARIABLE Y PASE A TIPO FIJO):**

ADECUACION DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA EN PRESTAMOS QUE PASAN DE TIPO DE INTERES VARIABLE A TIPO DE INTERES FIJO.

Dado que el tipo de interés pactado en esta escritura es un tipo fijo, se hace constar que a efectos hipotecarios, el tipo de interés nominal anual máximo en concepto de intereses ordinarios será el TIPO FIJO señalado en la cláusula de TIPO DE INTERES ORDINARIO esto es el....%, y que el tipo nominal anual máximo en concepto de intereses demora será ese TIPO FIJO más TRES puntos / o DOS puntos (según lo indicado en el comentario) esto es el....%.

(*Cumplimentar el resultante de sumar al 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 uso residencial (viviendas y asimilados) o + 2 puntos 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)

Por establecer en esta escritura un tipo de interés Fijo, a fin de no superar las limitaciones previstas en el del art.114.2 LH se reducen las responsabilidades hipotecarias totales por intereses ordinarios y de demora, sin que se vean alteradas las responsabilidades establecidas por el resto de conceptos: la responsabilidad hipotecaria total de intereses ordinarios se fija enEUROS (....%(EL TIPO FIJO SIN BONIFICAR* 1.50) calculado sobre el Principal) y la responsabilidad hipotecaria total de intereses moratorios se fija en EUROS (....%(EL TIPO FIJO SIN BONIFICAR+3 puntos ó +2 puntos (según lo indicado en el comentario anterior).) * 2) calculado sobre el Principal)

*(Distribuir entre las Fincas, si fueran varias, con igual proporción que en escritura inicial.)

B.- TIPO FIJO A VARIABLE: (INCLUIR EL SIGUIENTE PÁRRAFO EN EL SUPUESTO DE QUE EL PRÉSTAMO SUBROGADO ESTUVIERA EN LA OTRA ENTIDAD A TIPO DE INTERÉS FIJO):

ADECUACION RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA EN PRESTAMOS QUE PASAN DE TIPO FIJO a TIPO VARIABLE: Dado que el tipo de interés pactado en esta escritura es un tipo Variable, se hace constar que la hipoteca garantiza, en concepto de intereses ordinarios, como máximo anual, los que resulten de aplicar el ** % y en concepto de intereses de demora, como máximo anual, los que resulten de aplicar el ** %, sin modificar en modo alguno la responsabilidad hipotecaria pactada en la escritura del préstamo objeto de subrogación. (Para el cálculo de estos porcentajes debe atenderse a la responsabilidad pactada en el otro Banco.)

C.- TIPO FIJO A FIJO (INCLUIR EL SIGUIENTE PÁRRAFO EN EL SUPUESTO DE QUE EL PRÉSTAMO SUBROGADO ESTUVIERA EN LA OTRA ENTIDAD A TIPO DE INTERÉS FIJO y SIGUE A OTRO TIPO FIJO):

ADECUACION RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA EN PRESTAMOS ESTABAN A TIPO FIJO y SIGUEN A TIPO FIJO

La responsabilidad hipotecaria total anteriormente existente por intereses ordinarios y moratorios no supera las limitaciones previstas en el del art. 114.2 de la Ley Hipotecaria, no obstante el tipo de interés ANUAL aplicable a efectos hipotecarios será : para intereses ordinarios el TIPO FIJO establecido en esta escritura (...% = *indicar aquí el tipo ordinario máximo sin bonificar*) y para intereses moratorios el TIPO MORATORIO establecido en esta escritura (...%= *indicar aquí TIPO FIJO anterior +3 % ó +2 según aplique*).

CUARTA-BIS - PLAZO -

Seleccionar opción:

La fecha del vencimiento final del préstamo será el **/**/****

(o

Se modifica el plazo pactado en la escritura inicial de préstamo hipotecario que queda establecido en **MESES/ AÑOS** a contar desde la fecha de la presente escritura.

(EN SU CASO : siendo los _____ primeros años/meses de carencia en el pago de amortización durante los que se liquidaran los intereses por meses vencidos calculados sobre el saldo de principal existente en cada momento)

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

Se modifica el plazo pactado en la escritura inicial de préstamo hipotecario que queda establecido en _____ **MESES/AÑOS** **contados a partir del próximo día XX/XX/XXXX** (ADVERTENCIA: 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.)

(EN SU CASO : siendo los _____ primeros años/meses de carencia en el pago de amortización durante los que se liquidaran los intereses por meses vencidos calculados sobre el saldo de principal existente en cada momento)

PAGO DE CUOTAS EN UN DÍA DETERMINADO: 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. Los períodos de variación del tipo de interés y las liquidaciones se contarán también 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.

QUINTA.- AMORTIZACIÓN:

a) (Comenzar con este párrafo si sólo se financia el PRINCIPAL: NO se financia la comisión de amortización anticipada, ni los intereses)

La parte prestataria abona en este acto a CAJASUR la cantidad correspondiente a la Comisión por Amortización Anticipada, más la cuantía abonada en concepto de intereses por CAJASUR a la Primera Entidad Acreedora a que se ha hecho mención en las letras b) y c) respectivamente del manifestando TERCERO de esta escritura.

b) (Comenzar con este párrafo si se financia el PRINCIPAL + INTERESES: NO se financia la comisión de amortización anticipada)

La parte prestataria abona en este acto a CAJASUR la cantidad correspondiente a la Comisión por Amortización Anticipada, abonada por CAJASUR a la Primera Entidad Acreedora a que se ha hecho mención en las letras b) del manifestando TERCERO de esta escritura .

c) (Comenzar con este párrafo si se financia el PRINCIPAL + COMISION AMORTIZACION: NO se financian los intereses)

La parte prestataria abona en este acto a CAJASUR la cantidad correspondiente a la cuantía abonada en concepto de intereses por CAJASUR a la Primera Entidad Acreedora a que se ha hecho mención en la letra c) del manifestando TERCERO de esta escritura .

d) Si se financia La totalidad de la deuda (PRINCIPAL + COMISION AMORTIZACION+INTERESES) NO se incluirá ninguno de los párrafos anteriores).

Continúa la cláusula como sigue:

Como consecuencia de lo estipulado en la escritura de préstamo hipotecario inicial y de la modificación del tipo de interés pactado, el principal del préstamo pendiente de vencimiento, junto con los intereses que se vayan devengando, los abonará la parte prestataria en *** cuotas mensuales, comprensivas de capital e intereses, calculadas de acuerdo al sistema francés de amortización y pagaderas los días ** de cada mes (Nota para su cumplimentación: Fecha DÍA DE PAGO DETERMINADA o si no se hubiera indicado nada será el mismo día de esta escritura de subrogación de acreedor).

El importe de las cuotas ascenderá, hasta que, según lo pactado en la cláusula anterior, corresponda realizar modificación de intereses, a la cantidad de *** Euros (Nota para su cumplimentación: Dato a obtener de FEIN, durante periodo de interés frontal o inicial).

Realizada la modificación de intereses, se determinará la nueva cuota mensual en función del capital pendiente de vencimiento a dicha fecha, el tipo de interés que corresponda aplicar y el plazo que reste hasta el vencimiento definitivo del préstamo. No obstante, la primera cuota de amortización e intereses comprenderá, además del capital que según el sistema francés corresponda, los intereses que se devenguen entre el día de hoy y esa primera fecha de pago.

La parte prestataria se obliga a domiciliar los pagos del préstamo en su cuenta en CAJASUR 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.

.....

CAJASUR percibirá de la parte prestataria una comisión, por una sola vez y a la firma de esta escritura, del **, ** % sobre el capital pendiente de vencimiento objeto de la subrogación. (Quitar si no hay comisión)

QUINTA-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 periodo 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%.

SEXTA.- 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.

Sexta 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.

RÉGIMEN FISCAL.-

La constitución de fianza que no se efectúe de manera simultánea a la concesión de un préstamo o cuando su estipulación futura concreta no esté prevista en dicha concesión, queda sujeta a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, siendo

sujeto pasivo el acreedor afianzado, según establecen los art. 7.1.b y 8.c 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.

SÉPTIMA.- ADAPTACIONES LEGALES:

Con el fin de adaptar el articulado del préstamo objeto de subrogación a normativa y jurisprudencia actuales, que en su caso les sean de aplicación los contratantes señalan que serán de aplicación a esta operación crediticia los siguientes apartados:

COMISION POR REEMBOLSO ANTICIPADO. Con el fin de adaptar el articulado del préstamo objeto de novación a la Ley 5/2019, de CONTRATOS DE CREDITO INMOBILIARIO, se da nueva redacción a esta comisión.

COMISION POR REEMBOLSO ANTICIPADO:

La parte prestataria podrá, en cualquier momento, anterior a la expiración del término pactado, reembolsar 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 CONDICIONES Y COMISIONES DE AMORTIZACION SIGUIENTES SEÑALADAS EN FEIN/MINUTA. Si no se ha señalado ninguna condición, ni comisión elimínese también esta frase)

- 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 reembolsar.
- El importe a reembolsar 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**.

c

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**.

3.- CONTRATOS QUE PASAN DE VARIABLE A FIJO

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

Por tratarse de una subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, que supone la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, se establece una compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada a favor del prestamista, durante los **3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo**, que no podrá superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista,

del **0,05%** del capital reembolsado anticipadamente para la **amortización total** y

del **0,05%** del capital reembolsado anticipadamente para la **amortización parcial**.

Transcurridos los **3 primeros años** de vigencia del contrato de préstamo el prestamista no podrá exigir compensación o comisión alguna en caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de acreedor en los que se pacte la aplicación, en adelante y para el resto de la vida del préstamo, de un tipo de interés fijo.

.....

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

.....

(Continúa clausulado común):

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 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 restatario al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió.

(- INCLUIR EL SIGUIENTE PARRAFO SOLO SI estuviera expresamente autorizado)

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.

ADAPTACION LEGAL. VENCIMIENTO ANTICIPADO:

Con el fin de adaptar el articulado del préstamo objeto de novación a la **Ley 5/2019, de CONTRATOS DE CREDITO INMOBILIARIO**, se da nueva redacción a la cláusula de Resolución o Vencimiento anticipado de la escritura originaria, que queda redactada de la siguiente manera:

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.

EJECUCIÓN 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 la/s pre cedente/s escritura/s de constitución de hipoteca.

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 DE LA FINCA HIPOTECADA**. **(Incluir NO si la garantía no es vivienda habitual)**

DEBER DE INFORMACIÓN: Además del resto de obligaciones contraídas en este contrato, la prestataria 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.

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.

(Texto a añadir Sólo en el caso de subrogarse en una operación que se formalizó antes de la entrada en vigor de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, ocurrida el 8 de Enero de 2001)

LEY 1/2000, DE ENJUICIAMIENTO CIVIL, DE 7 DE ENERO: Con el fin de adaptar el presente contrato a la referida Ley, los contratantes pactan expresamente lo siguiente:

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.
- b) Juicio ordinario.
- c) Procedimiento de ejecución de bienes hipotecados, señalado en los arts. 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 de ejecución de bienes hipotecados 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, el de la finca hipotecada.

Toda modificación de domicilio tanto del deudor como del hipotecante no deudor, deberá 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 el ejecutante pedir la administración o posesión interina de la finca o fincas hipotecadas.

A efectos de ejecución hipotecaria, ambas partes convienen expresamente que la determinación de la deuda se hará mediante certificación expedida por CAJASUR, conforme a lo establecido en el art. 685 de la L.E.C. en relación con sus arts. 550, 572, 573, 574 y concordantes, y en el art.153 de la Ley Hipotecaria, del saldo deudor existente, junto con el 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 esta cláusula 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.

Lo mismo se conviene para el supuesto del procedimiento ejecutivo ordinario, en este caso conforme a lo establecido en los arts. 550, 572, 573, 574 y concurdantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

SEPTIMA. BIS. GARANTES SOLIDARIOS.

(SI LOS GARANTES YA EXISTIAN EN ESCRITURAS ORIGINARIAS PREVIAS)

Los comparecientes D***** y Dª ***** en calidad de garantes solidarios, asumen expresamente la subrogación realizada y se ratifican en la garantía personal y solidaria prestada en la escritura de préstamo hipotecario descrita en el apartado de cargas, extendiendo su aval a las obligaciones asumidas por la parte subrogada en la presente escritura.

OCTAVA.- 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 GESFIR SERVICIOS DE BACK OFFICE, S.L.:

Comentado [FM1]: INCLUIR DIRECCIONES DE CORREO DEL PRESTATARIO Y DE LA GESTORIA.

NOVENA.- DATOS PERSONALES:

Información Básica sobre Protección de Datos	
Responsable	<i>Identidad:</i> CajaSur Banco, S.A.U. <i>Dirección postal:</i> Avda. Gran Capitán Nº 11-13, 14008 (Córdoba). <i>Correo electrónico:</i> info@kutxabank.es <i>Contacto Delegado de Protección de Datos</i> dpo@grupokutxabank.com
Finalidades principales del tratamiento y legitimación	<ul style="list-style-type: none">- Estudio de solicitudes de contratación, aplicación de medidas precontractuales y realización de valoraciones de riesgos.- Celebración, gestión, control, mantenimiento y actualización de la relación contractual.- Cumplimiento de las obligaciones de índole contable, legal, fiscal y administrativa, incluidas las relacionadas con la capacidad crediticia, prevención de blanqueo de capitales y/o de conductas fraudulentas.- Remisión de comunicaciones comerciales amparadas en el principio de interés legítimo o, en su caso, en el consentimiento de los receptores.- Tratamientos adicionales de scoring y evaluación de riesgos, amparados en el principio de interés legítimo o, en su caso, en el consentimiento de los interesados, en función de las bases de datos utilizadas.
Destinatarios	<ul style="list-style-type: none">- Autoridades reguladoras y supervisoras (p. ej. Banco de España y Banco Central Europeo)- Sociedades del Grupo, y autoridades u organismos oficiales, incluso de otros países, situados dentro o fuera de la Unión Europea, en el marco de la lucha contra la financiación del terrorismo y formas graves de delincuencia organizada y la prevención del blanqueo de capitales.

	<ul style="list-style-type: none"> - 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	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.
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	Puede consultar información detallada de nuestra Política de Protección de datos en el enlace: www.kutxabank.com

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.

DÉCIMA.- SUMISION A FUERO: *Las partes contratantes se remiten a lo establecido en los arts. 684, 50 y 51 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

DECIMO-PRIMERA.- INSCRIPCION 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, confiriendo a este compromiso el carácter de obligación esencial del contrato.

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.

CLAUSULA ADICIONAL

El presente Contrato no implica ninguna modificación de responsabilidad hipotecaria distinta de las amparadas por las exenciones fiscales previstas en la Ley 2/1994, de 30 marzo, modificada por la Ley 36/2003, de 1 de noviembre y por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, y normativa autonómica concordante.

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: La inscripción de la presente escritura de conformidad con el art. 434 del Reglamento Hipotecario y en especial la inscripción de la adaptación legal efectuada en la cláusula ADAPTACIÓN LEGAL. Vencimiento Anticipado, dada la trascendencia de dicha inscripción de cara al ejercicio de las acciones hipotecarias, art. 693, 1 y 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley 1/2000 de 7 de Enero.

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.....