

11-05-2023

CAJASUR 018A

Registro Bienes Muebles de Córdoba:

IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 14022-20190002658-96

Sustituye números anteriores: 14022-20190002658-36, 14022-20190002658-10, 14022-20190002658-11 y 14022-20190002658-81

MINUTA DE SUBROGACION DE DEUDOR

Sujeta a la LEY DE CONTRATOS DE CREDITO INMOBILIARIO

CLÁUSULAS A INCLUIR EN ESCRITURA DE COMPRAVENTA CON SUBROGACION DE:

-PRESTAMO HIPOTECARIO DE PROMOTOR

-PRESTAMO HIPOTECARIO DE DEUDOR PARTICULAR

(Este modelo unifica modelos previos de Subrogación Promotor -018A y Subrogación Particular -019A)

Incluir a CAJASUR BANCO, S.A., Sociedad Unipersonal, en la COMPARECENCIA

En la exposición

...- Que, con fecha 29 de Diciembre de 2010 se ha formalizado escritura de Cesión Global de Activo y Pasivo de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba –CajaSur- como cedente, a favor de BBK Bank, S.A., Sociedad Unipersonal, como cesionario, otorgada ante el Notario de Córdoba, D. José-María Montero Pérez-Barquero, bajo el nº 4.275 de su Protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, al Tomo 2.150, Folio 28, Hoja CO-2.423, inscripción 547ª, y en virtud de la cual Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba cede globalmente el activo y pasivo, transmitiendo en bloque todo su patrimonio por sucesión universal al cesionario, BBK Bank, S.A.U., comprendiendo dicha cesión la de todos los bienes, derechos y obligaciones del cedente. Ocupando BBK Bank, S.A.U., desde el día 1 de Enero de 2011, fecha de la eficacia de la Cesión, la posición jurídica del Cedente, quedando desde entonces como única persona legitimada para la titularidad, administración y disposición de cualesquiera bienes y derechos, por cualquier título, de los que se posesiona y entendiéndose, desde la indicada fecha de eficacia de la Cesión, realizadas por BBK Bank, S.A.U., todas las operaciones relacionadas con el Negocio de la entidad cedente. Copia del testimonio parcial de dicha escritura se exhibe al Sr. Notario autorizante. Cambiada su denominación social por la actual, “CajaSur Banco, S.A.U.”, en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Bilbao, D. Vicente-María del Arenal Otero, el día 25 de Abril de 2013, bajo el nº 629 de su protocolo general, inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al Tomo 5348, Folio 55, Hoja BI-57221, inscripción 93.]

Comentado [c1]: Este expositivo se incluirá sólo si el préstamo objeto de subrogación y novación lo hubiera concedido la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba –CajaSur-, en caso contrario se omitirá.

En apartado Descripción de la finca:

La **compradora** hipotecante señala expresamente el **CARÁCTER de VIVIENDA HABITUAL/NO VIVIENDA HABITUAL DE LA FINCA HIPOTECADA** (ELEGIR OPCION CORRECTA)

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**.

SOLO Si la FINALIDAD ES ADQUIRIR VIVIENDA HABITUAL, añadir: Mediante esta subrogación se financia la adquisición de la VIVIENDA HABITUAL del prestatario subrogado.

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:

En apartado Cargas

La finca anteriormente descrita, se encuentra gravada con hipoteca a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba hoy CajaSur Banco, S.A., Sociedad Unipersonal, en adelante CAJASUR, constituida mediante escritura pública suscrita con el deudor inicial con fecha ..././..... ante el notario de D. con el nº de su protocolo, cuyo contenido la parte compradora declara conocer y se da aquí por reproducido, en garantía de un préstamo/préstamo, por un plazo de años (o fecha vencimiento/..../.....).

Comentado [c2]: SI LA HIPOTECA CONSTITUIDA YA ESTUVIERA A NOMBRE DE CAJASUR BASTARA CON INDICAR QUE LA CARGA LO ES A FAVOR DE CAJASUR BANCO, S.A.U, en adelante CAJASUR.

La citada finca hipotecada responde en la actualidad de un principal de Euros, así como del resto de responsabilidades hipotecarias por los conceptos de intereses ordinarios, moratorios, costas y gastos, y créditos conexos, en su caso, que constan en verificación registral (Desglosar aquí resto de conceptos).

Si el préstamo objeto de subrogación es de un PROMOTOR añadir:

El préstamo hipotecario descrito fue un PRÉSTAMO PROMOTOR, concedido a la aquí parte vendedora, con un periodo de carencia inicial deMESES/AÑOS, que vence anticipadamente para cada adquirente en el momento en que se produce la venta y subrogación amortizándose entonces en _____ años desde ese momento, mediante cuotas **mensuales** calculadas conforme al sistema francés de amortización, y demás condiciones pactadas en la mencionada escritura.

La referida responsabilidad hipotecaria es el resultado de la instancia de distribución /o/ escritura de cancelación parcial y distribución de responsabilidad hipotecaria otorgada entre los diferentes elementos del inmueble.

Si tras la firma de las subrogaciones de promotor se va a otorgar una escritura de cancelación parcial de hipoteca conjunta para toda la Promoción.

Que la Entidad Acreedora , en relación a esta Promoción Inmobiliaria otorgará a la mayor brevedad, una escritura de Cancelación Parcial de Hipoteca , por lo que la citada finca hipotecada quedará respondiendo de un principal de Euros , así como del resto de responsabilidades hipotecarias por los conceptos de intereses ordinarios, moratorios, costas y gastos, y créditos conexos, en su caso, que constan en verificación registral (Desglosar aquí resto de conceptos).

En Estipulaciones

SUBROGACIÓN

Es precio de venta la suma de _____ (____) Euros pagaderas del modo siguiente:

(Advertencia : La suma de a y b no pueden ser superior al precio de venta señalado en esta misma escritura)

a) La cantidad de _____ (____) Euros ha sido abonada por la parte compradora a la vendedora con anterioridad a este acto, por lo que se formaliza carta de pago.

b) La cantidad restante hasta completar el precio de venta, asciende a _____ (____) Euros. Esta cantidad es retenida en su poder por la parte compradora para con ella satisfacer a CAJASUR, de acuerdo con las condiciones estipuladas en la escritura de préstamo hipotecario ya citada, todas las responsabilidades económicas derivadas del préstamo de referencia, y en consecuencia de esta retención, **la parte compradora se subroga solidariamente en todas las obligaciones derivadas de la deuda garantizada con hipoteca, asumiendo plenamente la condición de deudor, con la misma extensión de responsabilidad personal que tenía el anterior deudor, hoy vendedor, sometiéndose a las condiciones generales del préstamo.**

La cantidad indicada en este apartado b) corresponde al principal pendiente de amortizar del préstamo asignado a esta finca, **sin incluir los intereses devengados desde el último vencimiento hasta el día de la fecha, que serán de cuenta de la parte vendedora, ...**

Si préstamo a subrogar es de un particular: y deberán ser abonados a CAJASUR en esta misma fecha de hoy por la parte vendedora.

Si préstamo a subrogar es de Promotor: y deberán ser abonados a CAJASUR en la forma pactada en la escritura de préstamo promotor.

La parte prestataria subrogada 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.

(SI SE TRATA DE UN PRESTAMO DE CUOTACERO/AÑO EN BLANCO, AÑADIR EL SIGUIENTE PARRAFO:

...y asumiendo igualmente como propias las cantidades pendientes de disponer del préstamo en cuestión, que se harán efectivas en las condiciones pactadas en la escritura de préstamo hipotecario, en la cuenta nº _____ (código IBAN) abierta en CAJASUR a nombre de la parte subrogada.

ACEPTACIÓN DE LA SUBROGACIÓN.- CAJASUR, por medio de su representante en este acto, acepta la subrogación efectuada.

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

MODIFICACIONES EN LAS CONDICIONES DEL DE PRÉSTAMO.- CAJASUR y la parte prestataria subrogada acuerdan las siguientes modificaciones en el préstamo hipotecario citado en el apartado de cargas:

(DE LOS APARTADOS SIGUIENTES SOLAMENTE SE UTILIZARÁN AQUELLOS EN LOS QUE SE MODIFIQUE EL EPÍGRAFE CORRESPONDIENTE)

AMPLIACION IMPORTE.-

CAJASUR concede a la parte prestataria, en concepto de ampliación del préstamo descrito en la parte expositiva, la cantidad de _____ Euros, con lo que el saldo del préstamo al día de hoy asciende a _____ **(SALDO DE PRINCIPAL SUBROGADO- SIN INTERESES NI COMISIONES, MAS IMPORTE AMPLIADO)** Euros de capital. La entrega de la citada cantidad se realiza en el día de hoy mediante abono de su importe en cuenta abierta a nombre de la parte prestataria en dicha entidad con el nº _____ **(código IBAN)** . Dicho abono tendrá carácter de formal carta de pago.

(Si la disposición se condicionase a inscripción) El importe entregado en concepto de ampliación de préstamo queda ingresado en una cuenta especial abierta en la entidad acreedora, a nombre de la parte prestataria con el mismo número del préstamo. De dicha cuenta especial se dispondrá mediante abono en cuenta abierta a nombre de la parte prestataria en dicha entidad con el nº **(código IBAN)**, una vez 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 nota informativa de fecha posterior a la 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.

PLAZO

Se modifica el plazo pactado en la escritura inicial de préstamo hipotecario que queda establecido en _____ **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 _____ 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 periodos de variación del tipo de interés y las liquidaciones se contarán también a partir del día determinado. En consecuencia, el primer periodo, 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.

Seleccionar sistema de amortización:

A) * CUOTA CONSTANTE o SISTEMA FRANCES:**

Consecuentemente, la devolución del principal del préstamo y el pago de sus intereses, deberá efectuarse en ***** cuotas de periodicidad*****(*mensual, trimestral...*) sucesivas comprensivas de capital e intereses, calculadas por el sistema francés de amortización.

Si Tipo de interés VARIABLE:

A estos efectos, el importe de las cuotas calculadas bajo la hipótesis de que el tipo de interés a aplicar al inicio del periodo de amortización fuera igual al tipo de interés inicial pactado en esta escritura, ascenderían a la cantidad de *****- euros cada una.

A partir de la variación del tipo de interés conforme a lo pactado en la siguiente estipulación de Tipo de Interés Variable, las cuotas resultantes a aplicar en cada nuevo periodo de intereses se calcularán por el sistema francés de amortización de acuerdo con el principal pendiente al principio de ese periodo, el tiempo que reste de vigencia de la operación y el tipo de interés aplicable de acuerdo a lo expuesto en este contrato. CAJASUR comunicará a la parte prestataria las nuevas cuotas en la forma prevista en la estipulación INTERES VARIABLE del presente contrato.

Si Tipo de interés FIJO NO BONIFICABLE :

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

Si Tipo de interés FIJO BONIFICABLE :

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

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

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

Si Tipo de Interés MIXTO:

A estos efectos, el importe de las cuotas calculadas al tipo aplicable en los diferentes periodos que se describen en la cláusulas INTERESES ORDINARIOS y cláusula INTERESES VARIABLES (una vez finalizado el periodo de carencia si lo hubiera) serían las siguientes:

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

Las cuotas resultantes a aplicar en cada nuevo periodo de intereses se calcularan por el sistema francés de amortización de acuerdo con el principal pendiente al principio de ese periodo, el tiempo que reste de vigencia de la operación y el tipo de interés aplicable de acuerdo a lo expuesto en este contrato. CAJASUR comunicará a la parte prestataria las nuevas cuotas en la forma prevista en la estipulación TIPO DE INTERES VARIABLE del presente contrato.

B)* AMORTIZACIÓN CONSTANTE**

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

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

(continúa para todos los sistemas de amortización...)

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

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

La parte prestataria subrogada 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.

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

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

INTERESES ORDINARIOS

ELEGIR OPCION:

A) TIPO DE INTERÉS ORDINARIO (TIPO 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 _____ %. 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 ORDINARIO (TIPO 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:

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

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

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

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 (TIPO 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 (TIPO 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**". 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 en "**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

SI NO SE MODIFICA EL TIPO DE INTERES INCLUIR LA SIGUIENTE CLAUSULA (SOLO PARA TIPOS VARIABLES).

TIPO DE INTERES ORDINARIO: No se modifica el tipo de interés ordinario pactado en la escritura originaria, no obstante las partes acuerdan lo siguiente:

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.

INTERESES DE DEMORA:

En el supuesto de que la parte prestataria no satisfaga total o parcialmente las cuotas pactadas a sus respectivos vencimientos, se devengará diariamente en concepto de demora y sobre el principal vencido pendiente de pago, un interés nominal anual resultante de **adicionar 3,00 puntos al tipo de interés ordinario nominal anual aplicable en cada momento a la operación**, que se aplicará desde el día siguiente al del vencimiento correspondiente, con base en lo establecido en el art. 316 del Código de Comercio, sobre las cantidades impagadas vencidas de principal, **y se liquidarán con la misma periodicidad y forma de cálculo que los intereses ordinarios**. **A su vez, el señalado tipo de interés de demora será de aplicación desde que se produzca la liquidación del saldo deudor existente, durante la ejecución judicial y desde que fuera dictada sentencia o resolución judicial, a efectos de lo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil.**

Exclusivamente, para el supuesto del art. 579,2 a) de la ley de Enjuiciamiento Civil, las partes pactan la capitalización de los intereses de demora.

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

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:

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

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.

Si PRESTATARIO PERSONA JURIDICA, debe sustituirse la cláusula INTERESES DE DEMORA por la siguiente:

INTERESES DE DEMORA

a) Respecto de la Parte Prestataria

En el supuesto de que la Parte Prestataria no satisfaga los intereses, o amortizaciones de principal pactados a sus respectivos vencimientos, se devengará diariamente en concepto de demora, **un interés nominal anual del 19%**, 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, y se liquidarán y capitalizarán con la misma periodicidad y forma que los intereses ordinarios.

Si en algún momento de la vida del préstamo el tipo de interés ordinario fuera superior al de demora, se aplicará el ordinario como tipo de demora.

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

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

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

b) Respecto de los fiadores, garantes o hipotecantes personas físicas

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

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

Exclusivamente, para el supuesto del art. 579,2 a) de la ley de Enjuiciamiento Civil, las partes pactan la capitalización de los intereses de demora.

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

1. Si Garantía hipotecaria sobre un inmueble de uso residencial (propiedad de la persona jurídica o física) =**Ordinario+3**

2. Si Finalidad la adquisición o conservación de los derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o el garante sea un consumidor= **Ordinario+2**

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

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

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

$$I = \frac{CRT}{36.000}$$

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

TASA ANUAL EQUIVALENTE

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

La TAE aplicable a su préstamo es el ***** %.

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

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

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

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

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

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

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

COMISIONES Y COMPENSACIONES.-

COMISIÓN POR APERTURA O SUBROGACIÓN.- CAJASUR percibirá de la prestataria subrogada , por una sola vez, **una comisión de apertura o subrogación de ***** EUROS**, que se liquidará y adeudará en su cuenta abierta en CAJASUR en la fecha de la presente escritura.

Advertencia: En caso de que la subrogación conlleve a su vez Novación por Ampliación, la minuta reducida reflejará esta comisión desglosada:

- *En minuta reducida de Subrogación: comisión sobre el subrogado*
- *En minuta reducida de Ampliación: comisión sobre lo ampliado.*

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 y los epígrafes siguientes)

- *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**.

o

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

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

.....

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

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

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

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**.

.....

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 prestatario al exorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió.

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

Sin embargo, la parte prestataria no tendrá que abonar comisión alguna, cuando el importe de **las amortizaciones anticipadas parciales**, realizadas dentro de cada año natural, no sume más del **20% [O EL % QUE SE SEÑALE EN MINUTA]** del capital prestado. Si las amortizaciones anticipadas parciales

superaran ese porcentaje la comisión se calculará sobre el exceso y deberá abonarse de una sola vez y en el momento en que se realice cada reembolso anticipado que lo supere dentro de ese año. Se entiende por año natural el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año.

RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.-

(ESTE APARTADO SOLO SE UTILIZARÁ EN EL CASO DE QUE SE HAYA AMPLIADO EL IMPORTE DEL PRÉSTAMO)

a) PRESTAMOS A TIPO VARIABLE O MIXTO

Como consecuencia de la ampliación del principal, la hipoteca constituida en la escritura citada en la parte expositiva, se amplía en _____ Euros (IMPORTE AMPLIADO) de principal, en _____ Euros de intereses ordinarios, en _____ Euros, de Intereses de demora y en _____ Euros para costas y gastos

(solo si en escritura inicial se estableció Responsabilidad hipotecaria por créditos conexos y en el mismo % que en dicha escritura originaria se añade este concepto) y en _____ Euros para créditos conexos por los gastos a los que se refiere la cláusula de GASTOS, apartados c) y d) de la presente escritura, manteniéndose con la misma responsabilidad hipotecaria inicial en el resto de conceptos que, en su caso, estuvieran asegurados con la hipoteca.

(LAS CANTIDADES EN LAS QUE SE AMPLIA LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA POR INTERESES ORDINARIOS, INTERESES DE DEMORA Y COSTAS Y GASTOS, Y EN SU CASO CREDITOS CONEXOS, SE HALLAN APLICANDO AL IMPORTE AMPLIADO LOS MISMOS PORCENTAJES QUE SE UTILIZARON EN LA HIPOTECA INICIAL PARA DETERMINAR LA RESPONSABILIDAD POR INTERESES ORDINARIOS, DE DEMORA Y COSTAS Y GASTOS, O CREDITOS CONEXOS.)

Por lo tanto a partir de la fecha de la presente escritura la citada hipoteca garantizará la devolución de la totalidad del principal prestado, es decir _____ Euros; **(NOMINAL INICIAL + IMPORTE AMPLIADO)** el pago de sus intereses ordinarios hasta un límite de _____ Euros; la cantidad de _____.- Euros, para responder de los intereses de demora o indemnizatorios, que puedan devengarse por capital y/o intereses impagados, y la cantidad de _____ Euros que se fijan para costas y gastos

(solo si en escritura inicial se estableció Responsabilidad hipotecaria por créditos conexos) y _____ Euros para créditos conexos por los gastos a los que se refiere la cláusula de GASTOS, apartados c) y d) de la presente escritura.

(SUMA DE LAS CANTIDADES INDICADAS EN EL PÁRRAFO ANTERIOR MAS LAS CANTIDADES QUE POR ESOS MISMOS CONCEPTOS SE PACTARON EN LA HIPOTECA INICIAL).

b) PRESTAMOS A TIPO FIJO O FIJO BONIFICABLE

(Advertencia: Temporalmente, por imposibilidad técnica los valores de minuta reducida por intereses ordinarios y demora pueden no ser correctos. Calcúlense en base a las instrucciones siguientes:)

Como consecuencia de la ampliación del principal, la hipoteca constituida en la escritura citada en la parte expositiva, se amplía en _____ Euros (el IMPORTE AMPLIADO) de principal.

Por tratarse de un préstamo a tipo de interés Fijo, a fin de no superar las limitaciones previstas en el del art.114.2 LH se amplía/reduce en _____ Euros la responsabilidad hipotecaria de intereses ordinarios, y se amplía/reduce en _____ Euros, de Intereses de demora. (Los mismos % que en escritura originaria, pero sin que el resultante total pueda superar ...%(EL TIPO FIJO SIN BONIFICAR* 1.50) de intereses ordinarios y ...%((EL TIPO FIJO SIN BONIFICAR+3 puntos o +2 puntos, según comentario siguiente) * 2)) de intereses de demora)

(*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)

Se amplía asimismo la responsabilidad hipotecaria en _____ Euros para costas y gastos. (Los mismos % que en escritura originaria)

Se amplía asimismo la responsabilidad hipotecaria en _____ Euros para créditos conexos por los gastos a los que se refiere la cláusula de GASTOS, apartados c) y d) de la presente escritura. (solo si en escritura inicial se estableció Responsabilidad hipotecaria por créditos conexos y en el mismo % que en dicha escritura originaria)

(SUMA – o resta en su caso- DE LAS CANTIDADES INDICADAS EN EL PÁRRAFO ANTERIOR A LAS CANTIDADES QUE POR ESOS MISMOS CONCEPTOS SE PACTARON EN LA HIPOTECA INICIAL).

Por lo tanto a partir de la fecha de la presente escritura la citada hipoteca garantizará la devolución de la totalidad del principal prestado, es decir _____ Euros; (NOMINAL INICIAL + IMPORTE AMPLIADO) el pago de sus intereses ordinarios hasta un límite de _____ Euros); la cantidad de _____.- Euros), para responder de los intereses de demora o indemnizatorios , que puedan devengarse por capital y/o intereses impagados, y de la cantidad de _____ Euros que se fijan 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 la presente escritura (solo si en escritura inicial se estableció Responsabilidad hipotecaria por créditos conexos)

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 de demora será ese TIPO FIJO más TRES puntos / o DOS puntos 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)

(De ordinario no se modificará en valor de subasta. Este apartado únicamente se añadirá si excepcionalmente se modifica el valor de subasta:)

A efectos de subasta, para el procedimiento hipotecario directo, se fija el valor de lo hipotecado en la cantidad de _____.- Euros, que corresponde al valor actual certificado en el estudio de tasación llevado a cabo, conforme a la normativa vigente sobre valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, por la entidad tasadora *****, inscrita en el Registro Oficial de Entidades Tasadoras del Banco de España con el nº *****. Se anexa xerocopia del certificado de tasación a la presente escritura.

Comentado [MAFJ3]: INDICAR DENOMINACION DE LA TASADORA

Comentado [MAFJ4]: INDICAR NÚMERO CORRESPONDIENTE A LA TASADORA.

Si no se amplía importe del préstamo pero se pasa de TIPO VARIABLE a TIPO FIJO:

RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA EN PRESTAMOS QUE PASAN DE TIPO VARIABLE A TIPO 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.)*

Si no se amplía importe del préstamo pero se pasa de TIPO FIJO a otro TIPO FIJO:

ADECUACIÓN 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*).

SEGURO (sólo si se modifica o en la minuta reducida si ha indicado nuevo valor).

La Parte Prestataria viene obligada a asegurar la/s finca/s hipotecada/s contra riesgo e incendios, de forma que el capital asegurado de continente de cada finca sea como mínimo deEuros.

(Excepción: *Si en la minuta reducida se indica de valor por metro cuadrado, sustituir :sea como mínimo el resultado de multiplicar el número de metros cuadrados construidos de cada finca por Euros).

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

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

Comentado [FM5]: importe de los MÓDULOS VIGENTES según circular Seguros Hogar

*Añádase este párrafo si el contrato tuviera **CONDICIONES DE BONIFICACION***

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

CONTINÚAN CLÁUSULAS DE CONDICIONES GENERALES A INCLUIR, CON INDEPENDENCIA DE QUE CONSTEN EN MINUTA REDUCIDA.

SUBSISTENCIA DE LA OBLIGACION PRINCIPAL

Señalan las partes expresamente, que los presentes acuerdos no suponen, en modo alguno, novación extintiva de la obligación principal, quedando plenamente vigente el contenido de la escritura inicial, en lo que no se contradiga con lo pactado en el presente documento.

Las partes autorizan a CAJASUR a realizar cuantos movimientos contables sean necesarios a fin de adaptar el préstamo a la nueva situación aquí pactada.

En el supuesto de que la presente escritura no resultase inscrita por causas imputables a la Parte Prestataria y/o los Garantes, las partes acuerdan expresa e irrevocablemente que los acuerdos convenidos en la presente escritura se tendrán por no puestos y sin efecto alguno de ningún tipo.

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.

(SI ES UNA ESCRITURA DE SUBROGACION POR COMPRAVENTA O EXTINCION añadir) La presente cláusula de GASTOS sólo se refiere a los gastos relativos a la subrogación y novación de operación hipotecaria, por lo que si ésta se otorgase junto a una escritura de adquisición o extinción de condominio de la finca hipotecada, debe tener en cuenta que todos los gastos e impuestos derivados de dicho acto no serán de cuenta de CAJASUR, sino del transmitente y/o del adquirente en virtud de acuerdo de éstos y/o normativa vigente reguladora, si bien el arancel del notario autorizante referido a la copia de la escritura que en su caso solicite la entidad acreedora corresponderá a ésta. **(La notaría redactará cláusula separada de Gastos de dicha COMPRAVENTA O EXTINCION)**

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.

Sí PRESTATARIO PERSONA JURIDICA, deben sustituirse las cláusula GASTOS y la cláusula TRIBUTOS A CARGO DE LA PARTE PRESTATARIA por las siguientes:

GASTOS

Serán de cuenta de la Parte Prestataria todos los gastos, presentes o futuros, que se deriven de esta escritura, entre los que se incluirán expresamente los siguientes, y cuyo abono se estimará como "obligación esencial" a efectos de lo previsto en la cláusula "Vencimiento Anticipado" apartado a) de esta escritura:

- a. Aranceles notariales, con inclusión de los producidos por la expedición de su primera copia para la entidad acreedora y de posteriores copia con efectos ejecutivos, y registrales relativos a la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca aquí constituida;
- b. Gastos de tasación de la finca hipotecada;
- c. Los derivados de la conservación del inmueble hipotecado, así como del seguro de daños de los mismos, y las contribuciones, arbitrios, impuestos o tasas que graven dicho inmueble;
- d. Gastos de la/s comunidad/es de propietarios a la/s que pertenezca el inmueble, incluyendo tanto ordinarios como extraordinarios y posibles derramas;
- e. Gastos de tramitación de esta escritura ante el Registro de la Propiedad y la oficina liquidadora de impuestos incluso en aquellos supuestos en los que el sujeto pasivo fuera la entidad acreedora en base a la normativa tributaria aplicable a cada convención que dé lugar al pago de los mismos;
- f. Si la Parte Prestataria fuera persona jurídica, los gastos procesales o de otra naturaleza, derivados de la reclamación judicial o extrajudicial como consecuencia del incumplimiento por la Parte Prestataria de su obligación de pago, incluyendo entre otros, los de intervención notarial de la certificación de la deuda, así como los del coste por envío de burofaxes o notificaciones fehacientes;
- g. Si la Parte Prestataria fuera persona jurídica, cualquier otro gasto que corresponda a la efectiva prestación de un servicio, relacionado con este contrato, que no sea inherente a la actividad de la entidad acreedora, dirigida a la concesión o administración del presente contrato;
- h. Los derivados del Seguro de Vida de la Parte Prestataria cuando se contratase, así como los derivados del seguro de riesgo de impago de las obligaciones derivadas del presente contrato en el mismo caso.

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

1) OPCION PRESTATARIO PERSONA JURIDICA EN LA QUE CAJASUR ASUME EL PAGO DEL IMPUESTO AJD:

TRIBUTOS A CARGO DE LA PARTE PRESTATARIA:

Serán de cuenta de la parte deudora aquellos tributos derivados única y exclusivamente de la constitución de la hipoteca, 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.

2) OPCION EXCEPCIONAL PRESTATARIO PERSONA JURIDICA EN LA QUE SE ACUERDA CON EL CLIENTE, MEDIANTE LA SUSCRIPCION DEL DOCUMENTO HABILITADO PARA ELLO, QUE SEA ÉL QUIEN ASUMA EL PAGO DEL IMPUESTO AJD:

TRIBUTOS A CARGO DE LA PARTE PRESTATARIA:

Serán de cuenta de la parte deudora todos los tributos que puedan gravar tanto el préstamo, como la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca aquí constituida, así como cualesquiera otras garantías otorgadas o que se otorguen en garantía del presente préstamo (incluidas equiparaciones o reservas de rango, anteposición y posposición de condiciones o cualesquiera derechos) incluso en aquellos supuestos en los que el sujeto pasivo fuera la entidad acreedora en base a la normativa tributaria aplicable a cada convención que dé lugar al pago de los mismos.

Se señala expresamente que el prestatario actúa en su calidad de **empresario o profesional**, siendo la finalidad del préstamo la financiación de su actividad empresarial o profesional tal como define la normativa aplicable: el artículo 5 de la Ley 37/1992 o la Norma Foral del Impuesto sobre el Valor Añadido aplicable según el territorio donde radique/n la finca/s hipotecada/s.

COMPENSACIÓN-IMPUTACION DE PAGOS: CAJASUR queda autorizada a cargar, **conforme al orden de imputación establecido en los artículos 1.172 , 1.173 y 1.174 del Código Civil**, el importe del principal, intereses y comisiones del préstamo en cualquiera de las cuentas, sea cual fuere su naturaleza o cuantía, que mantenga/n en la misma la parte prestataria.

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

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

Sólo si el Prestatario es persona física:

La parte prestataria faculta a CAJASUR para que las entregas de cantidades que se efectúen a fin de reducir las deudas derivadas de ésta u otras operaciones crediticias, pueda imputarlas y atribuir las a cualquiera de ellas y otras obligaciones.

Sólo si el Prestatario es persona jurídica:

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

Para el caso de que hubiera más de una finca hipotecada en garantía del presente préstamo, las partes pactan que todas las cantidades que abone la parte prestataria y deban imputarse a la amortización del principal del préstamo se aplicarán a disminuir proporcionalmente las responsabilidades que se establecen para los bienes hipotecados.

EJECUCIÓN

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

- a) Procedimiento de ejecución ordinario.
- b) Procedimiento declarativo ordinario (Juicio ordinario)
- c) Procedimiento hipotecario directo contra los bienes hipotecados (de ejecución de bienes hipotecados), señalado en los art. 129 de la Ley Hipotecaria y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y regulado en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su capítulo V.
- d) Procedimiento extrajudicial señalado en el art. 129 de la Ley Hipotecaria conforme al art. 1.858 del Código Civil y regulado en el Reglamento Hipotecario.

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

Se fija como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones al deudor (y en su caso al hipotecante no deudor), el de la finca hipotecada, o la primera de ellas si fueran varias.

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

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

A efectos de ejecución hipotecaria, ambas partes convienen expresamente, que la determinación de la deuda se hará mediante certificación expedida por CAJASUR, conforme a lo establecido en el art. 685 de la LEC, en relación con los artículos 550, 572, 573 y 574 y concordantes, del saldo deudor existente acompañada del extracto de las partidas de cargo y abono practicadas que determinen el saldo concreto y exigible objeto de reclamación judicial. En dicha certificación hará constar el Fedatario Público que intervenga a requerimiento de CAJASUR, que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada en este título por las partes en la forma establecida en las cláusulas INTERESES ORDINARIOS e INTERESES DE DEMORA, todo ello sin perjuicio de los derechos de reclamación del deudor, tercer poseedor o cualquier interesado establecidos en el art. 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

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

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 el valor de tasación de la(s) finca(s) para subastas sea el señalado en la escrituras originarias del préstamo objeto de subrogación, o en instancias de distribución que posteriormente se hubieran otorgado, o en la presente escritura si en ésta se hubiera modificado.

El domicilio señalado para la práctica de requerimientos y notificaciones será el anteriormente señalado para el procedimiento *hipotecario directo*.

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 *(seleccionar) VIVIENDA HABITUAL /o/ NO VIVIENDA HABITUAL DE LA FINCA HIPOTECADA.*

ADAPTACIÓN LEGAL. VENCIMIENTO ANTICIPADO.

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.

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.

(SI HAY GARANTES)

GARANTES SOLIDARIOS.

(SI LOS GARANTES YA EXISTIAN EN ESCRITURAS ORIGINARIAS PREVIAS Y SE MANTINENEN)

Los comparecientes D***** y Dª ***** en calidad de garantes solidarios, asumen expresamente la novación 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 prestataria en la presente escritura.

(SI LOS GARANTES NO EXISTIAN EN ESCRITURAS ORIGINARIAS PREVIAS Y SE INCLUYEN)

Además de las garantías otorgadas en el préstamo subrogado y como superposición de las mismas, D***** y Dª ***** afianza/n solidariamente respecto a la parte prestataria y solidariamente entre sí, el cumplimiento de las obligaciones derivadas para la parte prestataria como deudor subrogado en virtud de lo pactado en la presente escritura hasta la suma de *****€ (NOTA: SE HA DE INDICAR LA SUMA QUE CORRESPONDA PARTIENDO DE LA CANTIDAD EN QUE SE SUBROGA LA PRESTARIA POR PRINCIPAL Y, EN SU CASO, INCREMENTADA POR EL CAPITAL AMPLIADO) por capital más los correspondientes intereses ordinarios, de demora, comisiones, costas y gastos que genere dicho capital, y en sus mismos términos, plazos y condiciones, con renuncia expresa en todo caso, en razón a la más completa solidaridad, a los beneficios de orden, excusión y división, respondiendo los fiadores, por el total de las obligaciones afianzadas, en igual modo y forma que el deudor principal, hasta el pago total de las obligaciones garantizadas.

El/los garantes dejan afectos al buen fin de las obligaciones garantizadas todos sus bienes presentes y futuros, especialmente los que existan a su nombre en la CAJASUR, quedando ésta autorizada irrevocablemente para proceder, en caso de que aquél incumpla sus obligaciones de pago, a la aplicación de los depósitos en efectivo y a la realización de todo tipo de derechos de crédito, efectos mercantiles o títulos valores que, asimismo, puedan estar depositados en la CAJASUR, al objeto de, 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 fiadores sea/n titular actualmente o en el futuro. El presente documento tiene valor legal de orden irrevocable de reembolso de participaciones, para lo que el/los fiador/es solidario/s autoriza/n 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 garantes, incluso mancomunada o solidariamente con terceros.

El/los garantes señalan para la práctica de cualquier notificación, en concreto la prevista en el artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los domicilios anteriormente citados en el encabezamiento. Estos domicilios se considerarán vigentes salvo que se notifique fehacientemente a CAJASUR el cambio de domicilio. A efectos de la notificación prevista en el artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente que podrá emplearse cualquier medio de comunicación, incluso correo certificado, incluso télex, o telegramas.

La adhesión o el voto favorable de CAJASUR a un convenio concursal (del deudor principal, de algún fiador; o de quiénes hubiesen constituido derechos reales de garantía), cualquiera que fuese el contenido de tal convenio, incluso si implicase quitas y/o esperas hasta el máximo legal no obstará en modo alguno a la plena e inalterada subsistencia de los derechos de CAJASUR frente a los obligados, fiadores o garantes no concursados, los cuales consienten expresamente dicha adhesión o voto favorable y no podrán invocar ni la aprobación ni los efectos del convenio en perjuicio de CAJASUR.

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

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

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.

CONDICION SUSPENSIVA.- (SUPRIMIR ESTA CLÁUSULA EN EL CASO DE QUE SE HAYA AUMENTADO EL IMPORTE DEL PRÉSTAMO)

Las partes de común acuerdo establecen una CONDICIÓN SUSPENSIVA consistente en que la presente escritura no producirá efectos hasta que se haya efectuado su inscripción en el Registro de la Propiedad, sin que existiese inscrita, anotada o presentada cualquier hipoteca, embargo o en general carga o derecho en favor de terceras personas (ajenas a CAJASUR), distinta de la hipoteca que por la presente se modifica y de afecciones fiscales, si las hubiera, para lo que la parte prestataria deberá hacer entrega a plena satisfacción de CAJASUR de cuantos documentos sean precisos para su justificación.

Sin perjuicio de lo anterior, se pacta la realización de las operaciones ECONOMICO CONTABLES precisas para llevar a efecto los acuerdos adoptados en este contrato desde el mismo momento de formalización de esta escritura, **ratificándose tácitamente** estas operaciones en el momento de cumplirse dicha condición suspensiva o **puediendo anularse**, con efectos desde que fueron realizadas, en caso contrario; para lo cual CAJASUR queda irrevocablemente autorizada en este mismo acto, sin que ello suponga incidir en la figura jurídica de la autocontratación.

COPIAS

Los contratantes autorizan expresamente a CAJASUR para que pueda solicitar y obtener segundas y posteriores copias de esta escritura, con efectos ejecutivos en adelante, dado que en este otorgamiento no se solicita con tal carácter, para lo cual la parte deudora da 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 [FM6]: INCLUIR DIRECCIONES DE CORREO DEL PRESTATARIO Y DE LA GESTORIA.

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.

EXENCIONES FISCALES (sólo si no amplía responsabilidad hipotecaria)

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 o foral concordante.

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.

Si se trata de una SUBROGACION PROMOTOR continúa la cláusula:

Además de lo anterior, las partes contratantes otorgan en este acto su más expreso e irrevocable consentimiento a las rectificaciones o modificaciones que se pudieran realizar de la escritura/convenio privado de DISTRIBUCION DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA otorgado con anterioridad a la formalización de la presente escritura y señalado en el apartado CARGAS de la misma, siempre y cuando dichas rectificaciones o modificaciones no supongan alteración de las responsabilidades hipotecarias asignadas a la finca transmitida en la presente escritura.

Además de lo anterior, y con el fin de facilitar la inscripción en el Registro correspondiente de la señalada escritura/convenio privado de DISTRIBUCION DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA, las partes contratantes otorgan poder irrevocable, en favor de CAJASUR y de la promotora transmitente, para que éstos, a través de cualquiera de sus apoderados, representando a la poderdante y ello aun cuando el ejercicio del poder suponga incurrir en la figura jurídica de la autocontratación o contraposición de intereses, y en la forma más amplia admitida en Derecho, efectúen y/o consientan rectificaciones o modificaciones de la señalada escritura/convenio privado de DISTRIBUCION DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA, siempre y cuando dichas rectificaciones o modificaciones no supongan alteración de las responsabilidades hipotecarias asignadas a la finca transmitida en la presente escritura, y suscriban la documentación pública o privada que CAJASUR y la promotora transmitente considerasen necesario otorgar para la inscripción de la escritura/convenio privado de DISTRIBUCION DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA en el Registro de la Propiedad, incluso actas o escrituras complementarias, rectificatorias o de cualquier otro tipo.

Los apoderamientos de los párrafos anteriores se otorgan con el indicado carácter irrevocable, habida cuenta que tienen su base en un contrato sinalagmático, del carácter previo o anterior del otorgamiento de la escritura/convenio de distribución de responsabilidad hipotecaria y por tanto de la necesidad de su inscripción para la inscripción de la presente escritura y de que se consideran fundamentales para la formalización de la presente escritura y para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en la misma y se mantendrán vigentes, y con dicho carácter, en tanto no hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad tanto la escritura/convenio de distribución de responsabilidad hipotecaria señalada como la presente escritura de COMPRA CON SUBROGACION.

DATOS PERSONALES:

Información Básica sobre Protección de Datos	
Responsable	<i>Identidad:</i> CajaSur Banco, S.A.U. <i>Dirección postal:</i> Avda. del Gran Capitán, 11-13, 14008 (Córdoba). <i>Correo electrónico:</i> info@kutxabank.es <i>Contacto Delegado de Protección de Datos dpo@grupokutxabank.com</i>

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

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

- a) CajaSur realizará valoraciones de riesgos en materia crediticia o de contratación, pudiendo hacer perfiles de su capacidad crediticia necesarios para el análisis de viabilidad de ejecución del contrato solicitado. En estos casos, CajaSur podrá tratar, en su caso, en cumplimiento de su obligación legal de analizar la solvencia y los riesgos operacionales inherentes a la solicitud del interesado, los datos obtenidos de distintas entidades emisoras de información sobre solvencia patrimonial y crédito, incluida la Central de Información de Riesgos del Banco de España, así como elaborar perfiles en función de análisis estadísticos, datos sociodemográficos o consultas de bases de datos internas o externas.

- b) Cajasur podrá ceder sus datos a las autoridades, organismos de control y supervisión y autoridades fiscales competentes, a los efectos de cumplir con la normativa que en cada momento le resulte de aplicación, en particular, pero sin carácter limitativo, en el ámbito bancario y financiero, incluida la Central de Información de Riesgos del Banco de España, con la finalidad de identificar a las personas con quienes se mantienen, directa o indirectamente, riesgos de crédito.
- c) Los datos relativos a impagos podrán ser comunicados a ficheros relativos al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias, de conformidad con lo establecido en la normativa de protección de datos. Asimismo, CajaSur podrá consultar los ficheros comunes de solvencia patrimonial y crédito, tanto de entidades situadas dentro como fuera del Espacio Económico Europeo, en la medida que sea preciso, para enjuiciar la solvencia económica. Basándose en estas consultas, CajaSur podrá adoptar decisiones que le afecten, incluido, en su caso, la de no contratación.

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

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.-

Se solicita del Sr. Registrador correspondiente:

La inscripción de la presente escritura de conformidad con el art. 434 del Reglamento, y en especial las cláusulas que afecten o modifiquen la garantía hipotecaria 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**.....