

Modelo aplicable a partir de 21-03-2021

CAJASUR 027A

**Incluye al final cláusulas especiales para adaptación FINALIDAD CUENTA DE CREDITO HIPOTECARIA MOROSIDADES.**

**PROFORMA DE CUENTA CORRIENTE DE CREDITO  
CON GARANTIA HIPOTECARIA**

**ACREDITADO PERSONA FISICA HIPOTECA VIVIENDA O NO VIVIENDA EN AMBITO CONSUMIDOR**

Identificador único de depósito: 14022-20190002658-13

NUMERO: 39-

**COMPARECEN**

**INTERVIENEN**

Como parte acreditante, CAJASUR, S.A.U.  
Como parte acreditada \*\*\*\*\*  
Como parte hipotecante, \*\*\*\*\*.  
Como fiadores solidarios \*\*\*\*\*.

Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de CUENTA CORRIENTE DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA y, al efecto,

**EXPONEN**

1º.- Que CAJASUR, S.A.U., en adelante CAJASUR, previa solicitud de la acreditada, en atención a la situación económica y patrimonial de la misma, de acuerdo con la documentación contable y patrimonial que la propia acreditada le ha facilitado y en base a la composición de su accionariado para el caso de que fuera sociedad, así como al resto de declaraciones y manifestaciones del acreditado, ha acordado abrir un crédito solidario en cuenta corriente, a favor de \*\*\*\*\* en adelante la parte acreditada.

2º.- Dicho contrato de apertura de crédito en cuenta corriente se lleva a efecto conforme a las siguientes,

**ESTIPULACIONES**

**Primera.- APERTURA Y MOVIMIENTO DE LA CUENTA CORRIENTE DE CREDITO.** CAJASUR abre a favor de la parte acreditada, con carácter solidario un crédito en la cuenta corriente nº \*\*\*\*\* , hasta un límite de \*\*\*\*\* EUROS (\*\*\*\*\* ,- Euros.)

**Todos los integrantes de la parte acreditada, como cotitulares solidarios del crédito concedido, responden solidariamente de las obligaciones establecidas en la presente escritura.**

Las partes señalan, a efectos de transparencia y en especial a fin de determinar la normativa aplicable, **que con este crédito: Seleccionar : (SÍ/NO) se financia la adquisición de VIVIENDA HABITUAL.**

**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 crédito 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 acreditado, el fiador o garante un consumidor.**

(Incluir el siguiente párrafo sólo si el prestatario obligado principal actúa en su ámbito empresarial o profesional) Se hace constar expresamente que la operación se ha destinado a la actividad profesional/empresarial de la Parte prestataria, actuando ésta con fines directamente relacionados con su actividad profesional/empresarial.

(Si hubiera avalistas, pignorantes o hipotecantes personas físicas, con relación profesional empresarial con el deudor inclúyase además este texto) Los garantes y/o hipotecantes también actúan en este acto en el ámbito de su actividad profesional o empresarial y manifiestan expresamente su vinculación funcional con el deudor principal.

-----  
**SI LA DISPONIBILIDAD VIENE CONDICIONADA EN LA MINUTA, EMPLEAR ESTOS TEXTOS**

Será requisito imprescindible para disponer de la cuenta de crédito, presentar previamente en la Entidad acreedora,

MODALIDAD "A" PARA EL SUPUESTO DE EXIGENCIA DE ASIENTO DE PRESENTACION : Será requisito imprescindible para retirar fondos de la cuenta de crédito, que se hubiera efectuado ASIENTO DE PRESENTACION de la presente escritura en el Registro de la Propiedad, así como la presentación previa en la Entidad acreedora de **nota informativa/certificación registral**, de fecha posterior al asiento de presentación, que acredite que la finca(s) hipotecada(s) en esta escritura, no tienen ninguna carga, condición ni cualesquiera otros gravámenes, que fueran o pudieran ser preferentes a la hipoteca que en este acto se instrumenta.

MODALIDAD "B" PARA EL SUPUESTO DE EXIGENCIA DE INSCRIPCIÓN PREVIA DE LA ESCRITURA : Será requisito imprescindible para retirar fondos de las cuentas de crédito, que se hubiera efectuado LA INSCRIPCIÓN de la presente escritura en el Registro de la Propiedad, así como la presentación previa en las Entidades acreedoras de **nota informativa/certificación registral**, de fecha posterior a dicha inscripción, que acredite que la finca(s) hipotecada(s) en esta escritura no tiene(n) ninguna carga, condición ni cualesquiera otros gravámenes, que fueran o pudieran ser preferentes a la hipoteca que en este acto se instrumenta .

\*\* EN EL CASO DE NO EXIGIRSE APORTACION DE NOTA INFORMATIVA O CERTIFICACION POSTERIORES, EL TEXTO TERMINARA EN "... en el Registro de la Propiedad".

-----  
**El texto general continúa así :**

Las cantidades que, en virtud del crédito concedido, sean dispuestas por la Acreditada, más sus intereses y comisiones correspondientes, y las cantidades que sean reintegradas por aquél, se adeudarán y acreditarán, respectivamente en la cuenta de crédito mencionada que reflejará el movimiento a que den lugar las relaciones económicas nacidas al amparo de este contrato.

La parte acreditada podrá solicitar la disposición de toda o parte de la suma por la que se concierta este crédito librando cheques u otras órdenes de pago a cargo de CAJASUR a las que ésta podrá acceder y podrá hacer entregas para disminuirla y en justificación de éstas recibirá abonarés expedidos por aquélla.

CAJASUR, en cualquier momento y en el supuesto de que no estime suficiente la garantía aportada por la parte acreditada, podrá no atender el pago de los cheques o de cualquiera órdenes de pago a cargo del crédito concedido.

En la cuenta de crédito se podrán asentar, además, todas las restantes operaciones realizadas por la parte acreditada con CAJASUR, pudiendo abonarse en la misma el importe de la negociación de efectos, el de cupones de valores y depósitos.

De igual forma podrá CAJASUR, adeudar partidas de cargo de la parte acreditada, tales como comisiones, intereses, impuestos, gastos relacionados con ésta escritura, efectos devueltos, letras de cambio, derechos de custodia de valores depositados y descubiertos en cuenta corriente.

**CAJASUR no estará obligada a admitir disposiciones o adeudos con cargo al límite del crédito, en caso de que se produjera cualquiera de los supuestos de vencimiento anticipado previstos en la cláusula sexta bis de esta escritura**

**Sin perjuicio de lo anterior, CAJASUR podrá reducir el límite del crédito concedido al importe dispuesto del mismo en el supuesto de que la acreditada o cualquiera de los fiadores fuese declarada en concurso o presentase solicitud de concurso voluntario o fuese admitida a trámite la solicitud de su concurso necesario, o en caso de que se produjera cualquiera de los supuestos de vencimiento anticipado previstos en la cláusula sexta bis de esta escritura.**

## Segunda.- PLAZO Y VENCIMIENTO.

El plazo que se establece para la **cancelación** de la presente cuenta de crédito es el de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) AÑOS, a contar desde la firma de este contrato.

### TEXTOS ALTERNATIVOS

.....  
*PARA EL CASO DE QUE EL PLAZO SEA RENOVABLE INCLUIR ESTE TEXTO:*

No obstante, al término de dicho plazo el límite de crédito se renovará automáticamente por sucesivos periodos anuales, hasta un máximo de \*\*\*\*\* (\*\*\*) AÑOS a contar desde la firma de este contrato, salvo denuncia de cualquiera de las partes. En caso de no renovación por denuncia de CAJASUR, la acreditada dispondrá de un plazo de diez días a contar desde la fecha de la denuncia para rembolsar el crédito, plazo durante el cual se aplicará el último tipo de interés que le haya sido liquidado.

.....

.....  
*PARA EL CASO DE REDUCCIONES PERIODICAS DE LIMITE INCLUIR ESTE TEXTO:*

No obstante y en tanto no se produzca el vencimiento de la operación, se pacta expresamente que el límite establecido para la cuenta de crédito se reducirá \*\*\*\*\* (*anualmente, semestralmente, etc.*), esto es, todos y cada uno de los \*\*\*\*\* ( *años, semestres, etc* ) contados desde la fecha de formalización del presente documento (*SI TIENE CARENCIA SERÁ : "una vez transcurridos \*\*\*\*\* meses contados desde la fecha de formalización del presente documento"*) en una cifra \*\*\*\*\* (*anual, semestral, etc*) de \*\*\*\*\* euros, (*SI LA MINUTA REDUCIDA INDICA PORCENTAJES : en un \*\*\*\*\* % del límite inicial* ) debiendo reintegrar de inmediato la parte acreditada a CAJASUR, el exceso que resultare entre el saldo deudor y el nuevo límite

.....

Llegado el **vencimiento**, la parte acreditada deberá devolver a CAJASUR el saldo deudor que arroje la cuenta corriente de crédito.

La parte acreditada podrá cerrar esta cuenta corriente de crédito antes de su vencimiento, siempre que lo estime conveniente y previo pago del saldo que resulte a su cargo, con inclusión de los intereses y comisiones correspondientes hasta la fecha del cierre.

## Tercera.- INTERESES y COMISIONES.

El saldo deudor que presente la cuenta de crédito en cada momento, devengará diariamente un **interés nominal anual** del \_\_\_\_\_ % a favor de CAJASUR, durante los \_\_\_\_ primeros MESES contados a partir de la firma del presente documento.

Una vez concluido este período, el tipo de interés

(Elegir tipos de interés)

### 1º) 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 anexo 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 profunda dicha información. En caso de ausencia de dicha publicación por parte de EMMI, el Banco de España calculará..y publicará las medias mensuales

### (I.R.P.H.) "Entidades en España

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

España", tomándose el correspondiente al segundo mes anterior al de la variación, en la misma forma, indicada para el tipo anterior y con el mismo diferencial señalado para el tipo de referencia pactado en primer lugar.

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

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

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

Siendo:

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

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

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

**Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS):**

En el supuesto de que por cualquier causa dejara de publicarse el tipo de referencia anterior, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial "Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años", que se determina en el art. 27 la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, tomándose el correspondiente al segundo mes anterior al de la variación en la misma forma que el tipo anterior, y **sumándole** el margen resultante de incrementar en 1,5 puntos el diferencial indicado para el tipo de referencia pactado en primer lugar.

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

-----

**2º) EURIBOR® de DOS DÍAS ANTES**

El tipo de interés nominal anual variará \*\*\*...MENTE, determinándose para cada período, mediante la adición de \*\*\*\* puntos al tipo

de referencia "**EURIBOR® de DOS DÍAS ANTES**".

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

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

Si por cualquier causa el EURIBOR del día y plazo indicados en párrafos anteriores no llegara a publicarse, se tomará el del día anterior más cercano publicado, con un límite de diez días hábiles.

**(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 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.

**(Una vez seleccionado el referencial, continuar la cláusula como sigue)**

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.

CAJASUR comunicará a la acreditada, dentro de los primeros diez días de cada período de intereses, el tipo de interés que, según lo señalado en el párrafo anterior, corresponda aplicar durante el periodo correspondiente. El tipo de interés así determinado se aplicará desde el primer día de cada periodo de intereses. Con independencia de cualquier otro medio fehaciente que pueda utilizarse, se considerará cumplido el indicado deber de notificación, mediante el envío de comunicación escrita al domicilio de la acreditada.

En el supuesto de que la acreditada no estuviera de acuerdo con el tipo de interés notificado, dispondrá de un plazo **de un mes**, a contar desde la fecha de inicio del período de intereses del nuevo tipo comunicado, para rembolsar el saldo dispuesto del crédito, que se le liquidará al último tipo de interés aplicado, pudiendo resolver CAJASUR en dicho caso este contrato al término de ese plazo de reembolso, y estando facultada para reclamar el importe del crédito dispuesto, así como sus intereses y comisiones y las demás responsabilidades accesorias que acredite, entendiéndose vencido el presente contrato.

Los contratantes convienen expresamente, a todos los efectos jurídicos y procesales, que recaerá siempre sobre la acreditada la carga de 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.

Los **intereses** se devengarán diariamente sobre el saldo deudor que presente la cuenta de crédito en cada momento, **se liquidarán por MESES/TRIMESTRES VENCIDOS** por días naturales efectivamente transcurridos, sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días y se cargarán en la propia cuenta de crédito.

Los intereses devengados en cada período se calcularán con la siguiente fórmula:

$$I = \frac{\text{CRT}}{36.000} + \frac{\text{CRT}}{36.000} + \dots$$

(en donde: C=Saldo de la cuenta, R=Rédito, tipo de interés, y T=Tiempo de permanencia de cada saldo en días naturales)

La determinación de las fechas de valoración para el cómputo de intereses, de las cantidades cargadas o abonadas en la cuenta de crédito, se realizará de acuerdo con el contenido del Contrato Marco de Servicios de Pago -que incluye los **Límites sobre Valoración de cargos y abono-** y que se encuentra disponible en la página web de CAJASUR (<http://www.cajasur.es> o, si se diera el caso, en la página que la sustituyera), así como en cualquier oficina de CAJASUR.

CAJASUR percibirá en concepto de **Comisión de Apertura**, el **\*\*\*\*\* %** sobre el límite del crédito concedido a la acreditada, que se liquidará y adeudará en la propia cuenta de crédito de una sola vez, en la fecha de formalización de esta escritura.

Además CAJASUR percibirá una **comisión trimestral** del **\*\*\* % sobre el saldo medio no dispuesto**, que se liquidará con la misma periodicidad que los intereses.

**Comentario [T4512C1]:** ACTUALMENTE NO SE RETRIBUYEN. Incluir la cláusula solo en caso de que se pacte expresamente.

**Solo si se hubiera contratado un Seguro de Protección de Pagos o un Seguro de Amortización de préstamo/crédito:** En caso de amortización anticipada total del crédito, para el supuesto de que se hubiera contratado un seguro accesorio al crédito con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a la capacidad de reembolso del mismo (**Seguro de Protección de Pagos o un Seguro de amortización de préstamo/ crédito**, 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 acreditado al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió.

**Cuarta.- TASA ANUAL EQUIVALENTE**

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

La TAE aplicable a su crédito es el \*\*\*\*\*%.

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

La TAE ha sido calculada matemáticamente, según la fórmula señalada en el anexo V, de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, publicada en el Boletín Oficial del Estado de fecha 29 de octubre de 2011.

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

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

**Quinta. GASTOS**

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

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

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

**Quinta. Bis) TRIBUTOS A CARGO DE LA PARTE ACREDITADA:** Serán de cuenta de la parte deudora aquellos tributos de los que resulte ser sujeto pasivo en base a la normativa tributaria aplicable a cada convención de esta escritura de la que nazca la obligación de pagarlos.

**Sexta.- INTERESES DE DEMORA Y REBASAMIENTOS.**

En caso de que el saldo deudor de la cuenta rebase el límite señalado en cada momento, y cualquiera que sea la causa que lo motive, incluso sobregiros sobre dicho límite, el exceso del saldo deudor sobre el citado límite, cuya devolución queda expresamente garantizada con este contrato, devengará diariamente, en concepto de demora, sin necesidad de requerimiento alguno, **un interés nominal anual resultante de adicionar 3,00 puntos al tipo de interés ordinario nominal anual aplicable en cada momento a la operación**, que se aplicará desde el día siguiente al del vencimiento correspondiente , con base en lo establecido en el art. 316 del Código de Comercio, sobre las cantidades impagadas de principal, **que se liquidará con igual periodicidad que los intereses ordinarios.** A su vez, el señalado tipo de interés de demora será de aplicación desde que se produzca la liquidación del saldo deudor existente, durante la ejecución judicial y desde que fuera dictada sentencia o resolución judicial, a efectos de lo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**Comentario [t2]:**

Se obtienen de la FIPER o si no hay FIPER, de minuta reducida.

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

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

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

**INTERESES DE DEMORA fuera del artículo 25 de la Ley 5/2019:**

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

**Para el resto de Créditos Inmobiliarios** acogidos a dicha Ley 5/2019 en que intervengan consumidores, ya sea como prestatario o como hipotecante no deudor, o avalistas se fija el límite establecido por el Tribunal Supremo como límite de intereses de demora abusivos (Sentencia TS de 3 de junio de 2016) que fija en **DOS PUNTOS SOBRE EL INTERÉS ORDINARIO PACTADO**.

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

**Sexta bis.- VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LA OPERACION.**

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

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

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

**Llegado el caso de que CAJASUR cierre la cuenta de crédito**, cualquiera que fuera el motivo que legal o contractualmente lo motive y la fecha en que tenga lugar, **se interrumpirán las disposiciones** del presente crédito. Cerrada la



cuenta se notificará la resolución del contrato a la parte acreditada y, el saldo deudor que la cuenta del crédito arroje será exigible desde el día siguiente a la fecha de dicha notificación.

En caso de incumplimiento por la parte acreditada de alguna de las cláusulas de este contrato, CAJASUR podrá dar por vencidas todas las demás obligaciones pendientes entre la misma y la parte acreditada, ya se trate de operaciones de la misma o de distinta naturaleza.

#### **Séptima.- HIPOTECA.**

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

**\*\*\* INCLUIR EN EL SUPUESTO DE HIPOTECA DE PARTICIPACIONES PRO-INDIVISO DE UNA MISMA FINCA Y CON RESPECTO A LA HIPOTECA ASIGNADA A DICHAS PARTICIPACIONES**

Las partes comparecientes en esta escritura acuerdan, a los efectos de lo previsto en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, que la hipoteca que se constituye en este acto sea una sola y única hipoteca sobre la totalidad de las participaciones pro-indiviso, sin que sea necesaria la previa distribución de la hipoteca que se constituye.

**\*\*\* INCLUIR EN EL SUPUESTO DE HIPOTECA DE UN EDIFICIO COMPLETO PREVIAMENTE DIVIDIDO HORIZONTALMENTE**

Las partes comparecientes en esta escritura acuerdan, a los efectos de lo previsto en el artículo 218 del Reglamento Hipotecario, que la hipoteca que se constituye en este acto sea una sola y única hipoteca sobre la totalidad del edificio, sin que sea necesaria la previa distribución entre los elementos, de hipoteca que se constituye.

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

- [En tipos variables o mixtos: Prestatarios persona jurídica **10%**/Prestatario Persona Física: **8%**
- En Tipos Fijos: **el tipo FIJO (sin bonificar)**

Se hace constar que a efectos hipotecarios, el tipo de **interés nominal anual máximo en concepto de intereses de demora** será el **... % (el resultante de sumar al tipo de interés nominal anual máximo en concepto de intereses ordinarios señalado en el párrafo anterior + TRES/DOS puntos)**.

La hipoteca constituida según el párrafo anterior se extiende a todo lo que determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y en particular a cualesquiera indemnizaciones concedidas o debidas al propietario.

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

**Comentario [FM3]: (OPTAR + 3 puntos si préstamo concluido por persona física cuando se hipotequen bienes inmuebles para usos residencial (viviendas y asimilados), o + 2 puntos para el resto de Créditos Inmobiliarios acogidos a la Ley 5/2019 en que intervengan consumidores, ya sea como prestatario o como hipotecante no deudor, o avalistas)**

Se hace constar expresamente por las partes contratantes que el/los inmuebles objeto de hipoteca se encuentran libres de inquilinos y ocupantes, y al corriente en el cumplimiento de las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9º.1 y el artículo 10 de la Ley de Propiedad horizontal.

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

**Comentario [FM4]:** Anexar xerocopia del Certificado de tasación vigente a la escritura

**Comentario [C1994P5]:** INDICAR DENOMINACIÓN DE LA TASADORA

**Comentario [C1994P6]:** INDICAR NÚMERO CORRESPONDIENTE A LA TASADORA.

**SI HAY VARIAS FINCAS**

La responsabilidad señalada se distribuye entre las fincas hipotecadas, descritas en esta escritura, adjudicando a cada una de ellos las responsabilidades hipotecarias de principal, intereses ordinarios, intereses de demora, costas y gastos, créditos conexos y valor a efectos de subastas que se describen a continuación:

**\*Importes en Euros**

Nº de FINCA	Saldo de la Cuenta	Int. ordinarios	Int. Demora pre cierre	Int. Demora post cierre	Costas y Gastos €	Créditos Conexos €	Valor Subasta €
<b>TOTALES</b>							

**(PARA CUADROS EXTENSOS)**

La responsabilidad señalada se distribuye entre las fincas hipotecadas, descritas al final de esta escritura, adjudicando a cada uno de ellos las responsabilidades hipotecarias de principal, intereses ordinarios, intereses de demora, costas y gastos que se describen en el cuadro que se incorpora a esta matriz, junto con la valoración de cada una de las fincas a efectos de subastas, cuadro que queda extendido en un folio y firmado por los comparecientes en presencia del Notario interviniente, al que para evitar repeticiones innecesarias se remiten los comparecientes.

Las valoraciones a efectos de subastas señaladas en los párrafos anteriores resultan de certificado de tasación llevada a cabo conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, por la entidad **SERVICIOS VASCOS DE TASACIONES, SERVATAS, S.A. (u otra...)**, inscrita en el Registro Oficial de Entidades Tasadoras del Banco de España con el nº4307 ( otro nº )

**Comentario [t7]:** Anexar xerocopia del Certificado de tasación vigente a la escritura

**Comentario [t8]: HABRA QUE DESGLOSAR POR FINCAS EN CASO DE QUE ALGUN VALOR DE SUBASTA RESULTE DE TASACION Y OTROS NO**

**Comentario [t9]: \*\*\*\* SI HAY VARIAS FINCAS:**

**Octava.- SEGURO.**

La parte acreditada viene obligada a asegurar la finca hipotecada contra riesgo e incendios de forma que el capital asegurado de continente sea como mínimo de \*\*\*\*\* Euros.

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

**Novena.- EJECUCION.**

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

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

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

Se fija como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el señalado **en la comparecencia para la parte acreditada**.

**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 artículo 683 de la LEC.**

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

A efectos de ejecución hipotecaria, ambas partes convienen expresamente que la determinación de la deuda se hará mediante certificación expedida por CAJASUR, conforme a lo establecido **en los artículos 685 de la LEC, en relación con los artículos 550, 572, 573 y 574 y concordantes , del saldo deudor existente acompañada del extracto de las partidas de cargo y abono practicadas y las correspondientes a la aplicación de intereses tanto ordinarios como de demora y gastos repercutibles en su caso, que determinen el saldo concreto y exigible objeto de reclamación judicial. En dicha certificación hará constar el fedatario público que intervenga a requerimiento de CAJASUR que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada en el presente título por las partes.**

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

*Al tiempo de la ejecución la Entidad acreedora señalará de entre las obligaciones cubiertas con la garantía hipotecaria, cuáles se integran en el saldo y cuáles no. La entidad acreedora podrá optar en el momento de la ejecución entre dar por vencidas anticipadamente todas las obligaciones o solamente algunas de ellas, a todo lo cual presta en este acto su más expreso e irrevocable consentimiento la acreditada.*

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

#### **Decima.- GARANTIA HIPOTECARIA**

La Hipoteca constituida a favor de CAJASUR se establece sobre lo siguiente:

**FINCA N°: °...del Registro de la Propiedad n°.. de ... , tomo..., libro..., folio...,**

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

**Comentario [T4512C10]:** La Notaría completará este apartado en base a verificación registral .

La acreditada /hipotecante señala expresamente el **CARÁCTER de VIVIENDA HABITUAL/ VIVIENDA NO HABITUAL DE LA FINCA HIPOTECADA**

**Comentario [T4512C11]:**  
SELECCIONAR EL  
CORRESPONDIENTE

#### **Decimoprimera .- CRÉDITOS CONEXOS**

Las cantidades que la entidad acreedora se vea obligada a satisfacer, por cuenta de la parte acreditada e hipotecante, por los gastos relacionados en la cláusula GASTOS, se cargarán en cuenta acreedora de la parte acreditada si tuviera saldo suficiente. En caso de que no tuviera saldo suficiente, CAJASUR podrá reclamar su importe en concepto de gastos repercutibles, considerándose cantidades vencidas.

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

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

#### **Decimosegunda. - COMPENSACIÓN-IMPUTACION DE PAGOS.**

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

La parte acreditada deja afectos al buen fin del presente crédito todos sus bienes presentes y futuros y, especialmente, **los que existan a su nombre en la 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 acreditada sea titular actualmente o en el futuro. El presente documento tiene valor legal de orden irrevocable de reembolso de participaciones, para lo que el **acreditado** autoriza de modo expreso y legal a CAJASUR.

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

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

#### **Decimotercera.-**RELACIONES ENTRE LOS CONTRATANTES.

Coincidiendo con la liquidación de intereses, CAJASUR remitirá a la parte acreditada y al domicilio señalado en esta escritura, salvo que medie notificación fehaciente de cambio del mismo, un extracto de la cuenta, cuyo saldo final encabezará su movimiento durante el siguiente periodo de intereses.

La parte acreditada y los fiadores solidarios se comprometen a informar a CAJASUR durante el período de vigencia del presente contrato sobre: 1) Cualquier variación sustancial que se efectúe en su estado patrimonial y se obliga a facilitar periódicamente a CAJASUR, información sobre su situación económico financiera (Balances, memoria, declaración de Impuesto sobre la Renta de Sociedades o en su caso de Personas Físicas, cuentas anuales auditadas, en su caso, variaciones en el régimen económico matrimonial), 2) Comunicar el inicio de cualesquiera procedimiento de transformación jurídica, fusión, absorción, escisión, disolución o liquidación de cualquiera de ellos que se produjera durante el mismo periodo, 3) Facilitar a CAJASUR la información o documentación que ésta le solicite sobre su situación económica, patrimonial y contable en un plazo máximo de 15 días y en particular y sin carácter limitativo a justificar documentalmente que se halla al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con sus trabajadores y 4) Notificar de inmediato a CAJASUR la concurrencia de cualquier circunstancia que pudiera ser causa de resolución del contrato y vencimiento anticipado del mismo.

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

A efectos de entrega o remisión de la copia simple de esta escritura, de la nota simple de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, se señalan a continuación las direcciones de correo del electrónico del prestatario y de la gestoría:

**Acreditado:** .....

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

**Comentario [FM12]:** INCLUIR DIRECCIONES DE CORREO DEL ACREDITADO Y DE LA GESTORIA

**Decimocuarta bis.-** GARANTES.- Además de la garantía hipotecaria descrita anteriormente, D. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , afianzan solidariamente con la parte acreditada, y *solidariamente entre sí (si fueran varios)*, todas las obligaciones estipuladas en esta escritura, y en sus mismos términos, plazos y condiciones, con renuncia expresa en todo caso, en razón a la más completa solidaridad, a los beneficios de orden, excusión y división respondiendo todos los fiadores y cada uno de ellos por el total de las obligaciones afianzadas, en igual modo y forma que el deudor o deudores principales, hasta el pago total de las obligaciones garantizadas.

Los garantes dejan afectos al buen fin de este contrato, todos sus bienes presentes y futuros, especialmente los que existen a su nombre en CAJASUR, quedando ésta autorizada irrevocablemente para proceder en caso de que el/los deudor/es principal/es incumplan sus obligaciones de pago, a la aplicación de los depósitos en efectivo y a la realización de todo tipo de derechos de crédito, efectos mercantiles o títulos valores que, asimismo, puedan estar depositados en CAJASUR al objeto de atender con su importe, hasta donde alcance, los pagos pendientes. Los contratantes pactan expresamente que la compensación aquí establecida tendrá lugar con independencia de que el crédito a compensar con la deuda sea atribuible a uno, a algunos o a todos los garantes, incluso mancomunada o solidariamente con terceros.

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

que podrá emplearse cualquier medio de comunicación, incluso correo certificado, télex, o telegramas.

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

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

Con independencia del cumplimiento o incumplimiento del destino y sistema de disposición del crédito o de la modificación de dicho sistema de disposición, cada garante solidario responderá, en todo caso, en los términos que se establecen en esta estipulación.

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.

#### **Decimoquinta.**- DOMICILIO DE CAJASUR

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

**Decimosexta** – ENTREGA DE DOCUMENTOS PARA GESTION DE COBRO O DESCUENTO La entrega por el Titular de documentos en gestión de cobro o descuento para su abono en esta cuenta supone la autorización a las entidades presentadora y domiciliataria para, en caso de que resulten impagados, requerir de pago a los obligados por los mismos, así como para facilitar información, relativa a los incumplimientos, a prestadores de servicios sobre solvencia patrimonial y crédito.

El Titular queda obligado a comunicar de forma inmediata y suficiente a la entidad presentadora el pago posterior de la deuda por el obligado, asumiendo las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de tal obligación, y en consecuencia del mantenimiento inexacto de datos en los ficheros de los prestadores de servicios antes indicados.

#### **Decimoséptima.**- Régimen fiscal

*La constitución de fianza, por estipularse de modo simultáneo con la concesión del crédito, no queda sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en su modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas en tanto que tributa exclusivamente por el concepto de crédito según establece el artículo 15, relativo a la tributación de crédito con garantía, 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.*

#### **Decimoctava.**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 formales, dentro de un periodo máximo de siete días hábiles contados desde la fecha del recibo de la correspondiente notificación del Registrador.

La acreditada y todos los comparecientes 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 crédito 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 y prestan su expreso consentimiento a la no inscripción de aquellas cláusulas que carecieran de trascendencia real por englobar obligaciones de carácter personal.

#### **Decimonovena.**- DATOS PERSONALES

**Información Básica sobre Protección de Datos**

<b>Responsable</b>	<p><i>Identidad:</i> CajaSur Banco, S.A.U.  <i>Dirección postal:</i> Ronda de los Tejares Nº18-24, 14001 (Córdoba).  <i>Correo electrónico:</i> <a href="mailto:info@kutxabank.es">info@kutxabank.es</a>  <i>Contacto Delegado de Protección de Datos</i> <a href="mailto:dpo@grupokutxabank.com">dpo@grupokutxabank.com</a></p>
<b>Finalidades principales del tratamiento y legitimación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estudio de solicitudes de contratación, aplicación de medidas precontractuales y realización de valoraciones de riesgos.</li> <li>- Celebración, gestión, control, mantenimiento y actualización de la relación contractual.</li> <li>- Cumplimiento de las obligaciones de índole contable, legal, fiscal y administrativa, incluidas las relacionadas con la capacidad crediticia, prevención de blanqueo de capitales y/o de conductas fraudulentas.</li> <li>- Remisión de comunicaciones comerciales amparadas en el principio de interés legítimo o, en su caso, en el consentimiento de los receptores.</li> <li>- Tratamientos adicionales de scoring y evaluación de riesgos, amparados en el principio de interés legítimo o, en su caso, en el consentimiento de los interesados, en función de las bases de datos utilizadas.</li> </ul>
<b>Destinatarios</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autoridades reguladoras y supervisoras (p. ej. Banco de España y Banco Central Europeo)</li> <li>- Sociedades del Grupo, y autoridades u organismos oficiales, incluso de otros países, situados dentro o fuera de la Unión Europea, en el marco de la lucha contra la financiación del terrorismo y formas graves de delincuencia organizada y la prevención del blanqueo de capitales.</li> <li>- Central de Información de Riesgos del Banco de España, y, ficheros relativos al incumplimiento de obligaciones dinerarias en caso de concurrir tal incumplimiento.</li> <li>- Juzgados y Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado.</li> <li>- Otras entidades que actúen como colaboradores necesarios para las tramitaciones (Notarios, Registros Públicos...).</li> </ul>
<b>Derechos</b>	<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>
<b>Procedencia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Directamente del interesado, su representante legal o apoderado</li> <li>- A través de otras empresas del Grupo Kutxabank</li> <li>- Obtenidos de entidades públicas y privadas con las que se establezcan acuerdos de colaboración.</li> <li>- Fuentes accesibles al Público</li> </ul>
<b>Información adicional</b>	<p>Puede consultar información detallada de nuestra Política de Protección de datos en el enlace: <a href="http://www.kutxabank.com">www.kutxabank.com</a></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.

#### SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.-

Se solicita del Sr. Registrador correspondiente :

1), la inscripción de la presente escritura de conformidad con el art. 434 del Reglamento Hipotecario, y en especial la inscripción de las causas de resolución anticipada de **la cláusula sexta bis – apartados a, b y c**, dada la trascendencia de dicha inscripción, de cara al ejercicio de las acciones hipotecarias, art. 693, 1 y 2 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley 1/2000 de 7 de Enero.

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

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

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

**ADVERTENCIA TAE: Si existiera discrepancia en TAE recogida en Minuta reducida y FIPER, se tomará la de la FIPER.**

#### CLAUSULAS ESPECIALES CUENTA DE CREDITO COMPLEMENTARIA O MOROSIDADES

**SUSTITUIR LAS CLÁUSULAS SIGUIENTES DE LA CUENTA DE CREDITO HIPOTECARIA (actualmente MODELO KB0027 CUENTA DE CREDITO HIPOTECARIA)**

#### ESTIPULACIONES

**Primera.- APERTURA Y MOVIMIENTO DE LA CUENTA DE CREDITO:** CAJASUR, S.A abre a favor de la parte acreditada, D/Dª.....con carácter solidario, la cuenta de crédito nº \*\*\*\*\* , hasta un límite de \*\*\*\*\* EUROS (\*\*\*\*\*,- €).

Todos los cotitulares del crédito concedido, responden solidariamente de las obligaciones establecidas en la presente escritura.

#### A) FINALIDAD:

La finalidad EXCLUSIVA del presente crédito es regularizar la situación deudora de varias operaciones crediticias de la parte

**Comentario [T4512C13]:** CAJASUR facilitará esta cláusula ya cumplimentada a la Notaría

acreditada tiene contratadas con CAJASUR, y/o facilitar el pago parcial de sus cuotas en la forma que a continuación se describe.

## B) FORMA Y REQUISITOS DE DISPOSICIÓN:

A la firma del presente contrato se ha dispuesto de la cantidad de ..... Euros. Se realizarán además las disposiciones iniciales necesarias para:

**Comentario [T4512C14]:** Gastos formalización y registro- otros autorizados.

### I) Cubrir las cantidades vencidas pendientes de regularizar en las operaciones que a continuación se describen:

- 1) Préstamo hipotecario, actualmente contabilizado con el nº ....., formalizado a favor de la parte acreditada ( o de D. .... y Dª ....) por un principal inicial de ..... - € y plazo de ..... años en escritura pública/ póliza otorgada con fecha ..... ante el Notario de ..... D. .... con el nº ..... de su protocolo.
- 2) Préstamo hipotecario, actualmente contabilizado con el nº ....., formalizado a favor de la parte acreditada ( o de D. .... y Dª ....) por un principal inicial de ..... - € y plazo de ..... años en escritura pública/ póliza otorgada con fecha ..... ante el Notario de ..... D. .... con el nº ..... de su protocolo.
- 3) Préstamo/crédito hipotecario/ personal actualmente contabilizado con el nº ....., formalizado a favor de la parte acreditada ( o de D. .... y Dª ....) por un principal inicial de ..... - € y plazo de ..... años en escritura pública/ póliza otorgada con fecha ..... ante el Notario de ..... D. .... con el nº ..... de su protocolo.

**Comentario [T4512C15]:** Préstamos con cuotas futuras a refinanciar con la cuenta de crédito.

### II) Cubrir las cantidades necesarias para cancelar las operaciones que a continuación se describen:

- 1) Descubierto existente en la cuenta nº ..... abierta en CAJASUR a nombre de la parte acreditada (o de D. ....).
- 2) Préstamo/crédito hipotecario/ personal actualmente contabilizado con el nº ....., formalizado a favor de la parte acreditada ( o de D. .... y Dª ....) por un principal inicial de ..... - € y plazo de ..... años en escritura pública/ póliza otorgada con fecha ..... ante el Notario de ..... D. .... con el nº ..... de su protocolo.

III) El resto de las cantidades que se dispongan del crédito concedido se destinarán exclusivamente a facilitar parcialmente el pago de los sucesivos vencimientos de las cuotas de capital e intereses derivados del préstamo/ crédito nº ..... y nº ..... que se ha/n identificado en el apartado I) 1) y 2) de esta cláusula, para lo cual CAJASUR, dentro del límite establecido, podrá adeudar el importe íntegro de las cuotas de capital e intereses derivadas de las mismas. Por su parte, la acreditada se obliga además a ingresar en la cuenta de crédito los ingresos periódicos más adelante indicados.

**Comentario [T4512C16]:** Adaptar según autorización.

Será requisito imprescindible para efectuar las disposiciones señaladas en este apartado último que se hubiera efectuado ASIENTO DE PRESENTACION 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 al asiento de presentación, que acredite que la finca(s) hipotecada(s) en esta escritura, no tienen ninguna carga, condición ni cualesquiera otros gravámenes, que fueran o pudieran ser preferentes a la hipoteca que en este acto se instrumenta.

Dada la expresada finalidad exclusiva del presente crédito, éste no podrá ser dispuesto a través de cheques (por tanto no se emitirá talonario de cheques), ni de domiciliación de recibos, ni de tarjetas de débito y/o crédito, ni de la operativa de servicios CAJASUR a distancia (por internet y/o por teléfono), teniendo la presente enumeración carácter enunciativo y no limitativo.

CAJASUR podrá asimismo adeudar en la cuenta de crédito comisiones, intereses, impuestos y gastos relacionados con ésta escritura.

CAJASUR queda irrevocablemente autorizada, para realizar los adeudos, abonos y operaciones contables necesarias en la presente cuenta de crédito y en otras cuentas abiertas en CAJASUR, a efectos de realizar tanto los pagos de cuotas del préstamo referenciado



como los ingresos periódicos en la cuenta de crédito antes señalados. Los apoderamientos otorgados tienen carácter irrevocable habida cuenta de que tiene su base en un contrato sinalagmático y de que se consideran fundamentales para la formalización del contrato garantizado y para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el mismo y se mantendrán vigentes, y con dicho carácter, en tanto no sean cumplidas totalmente las obligaciones asumidas en dicho contrato.

Las cantidades que, en virtud del crédito concedido, sean dispuestas con la finalidad señalada, más sus intereses y comisiones correspondientes, y las cantidades que sean reintegradas por aquél, se adeudarán y abonarán, respectivamente en la cuenta de crédito mencionada que reflejará el movimiento a que den lugar las relaciones económicas nacidas al amparo de este contrato.

CAJASUR podrá exigir a la acreditada para la realización de disposiciones de la cuenta de crédito según el sistema señalado posteriormente, la presentación de fotocopia de las últimas declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y sobre el Patrimonio, que incluirán la liquidación debidamente sellada por la Administración de Hacienda o Entidad Colaboradora, y documentación acreditativa de sus ingresos mensuales. Asimismo CAJASUR podrá exigir a la parte acreditada, previamente a la realización de las disposiciones, la realización de nueva tasación de la finca hipotecada, efectuada por la entidad SERVICIOS VASCOS DE TASACIONES, S.A. o entidad tasadora legalmente homologada a tal fin.

Sin perjuicio de lo anterior, CAJASUR podrá reducir el límite del crédito concedido al importe dispuesto del mismo (o en su caso suspender de forma temporal o definitiva las disposiciones del crédito) en el supuesto de que la acreditada o cualquiera de los fiadores fuese declarada en concurso o presentase solicitud de concurso voluntario o fuese admitida a trámite la solicitud de su concurso necesario, o en caso de que se produjera cualquiera de los supuestos de vencimiento anticipado previstos en la cláusula VENCIMIENTO O RESOLUCIÓN ANTICIPADA de esta escritura, o en cualquiera de los siguientes supuestos: a) Si la parte acreditada tuviera impagadas letras de cambio o demás efectos aceptados o garantizados por la misma, o cheques o pagarés que hubiese librado. b) Si la parte acreditada incumpliera cualquiera de las cláusulas de éste contrato, o de cualquier otra obligación líquida y exigible que tuviera contraída con CAJASUR, en virtud de operaciones distintas de la presente.

### C) PERIODO DE DISPOSICION E INGRESOS PERIODICOS:

**PERIODO DE DISPOSICION:** Se establece un Periodo máximo de disposición para la presente cuenta de crédito de **UN AÑO**, prorrogable hasta un máximo de \_\_\_\_\_ **AÑOS a contar desde la formalización de esta escritura**, salvo denuncia de la renovación del plazo en los términos pactados en la cláusula Segunda.- PLAZO Y VENCIMIENTO, de este contrato. **Finalizado dicho periodo de disposición no se podrán realizar nuevas disposiciones del crédito.**

**INGRESOS PERIODICOS:** Dado que la finalidad del presente contrato es, entre otras, la de facilitar el pago parcial de las cuotas del **PRÉSTAMO HIPOTECARIO** referenciado, la acreditada se obliga a ingresar en la cuenta de crédito la cifra de **\*\*\* \*Euros, con periodicidad MENSUAL**, a contar desde la fecha del presente contrato y hasta la finalización del PERIODO DE DISPOSICIÓN.

#### **Segunda.- PLAZO Y VENCIMIENTO:**

El plazo que se establece para la cancelación de la presente cuenta de crédito es de **UN AÑO**, a contar desde la firma de este contrato. No obstante, al término de dicho plazo el límite del crédito se renovará automáticamente por sucesivos periodos **ANUALES**, hasta un máximo de **\*\*\*\*\* AÑOS** a contar desde la firma de este contrato.

**Se pacta expresamente que la citada renovación de plazo podrá ser denunciada por cualquiera de las partes. En caso de no renovarse por denuncia de CAJASUR, la acreditada dispondrá de un plazo de TREINTA días a contar desde la fecha de la denuncia para rembolsar el crédito, plazo durante el cual se aplicará el último tipo de interés que le hubiera sido liquidado.**

Sin perjuicio de la obligación de realizar ingresos y reducciones del límite periódicos pactados en la cláusula primera, llegado el vencimiento, la parte acreditada deberá devolver a CAJASUR el saldo deudor que arroje la cuenta de crédito.

No obstante y en tanto no se produzca el vencimiento de la operación, se pacta expresamente que el límite establecido para la cuenta de crédito **se reducirá TRIMESTRALMENTE, una vez finalizado el PERIODO DE DISPOSICION, en un 2,5% del límite inicial**, debiendo reintegrar de inmediato la parte acreditada a CAJASUR el exceso que resultare entre el saldo deudor y el nuevo límite.

La parte acreditada podrá cancelar esta cuenta de crédito antes de su vencimiento, siempre que lo estime conveniente y previo pago del saldo que resulte a su cargo, con inclusión de los intereses y comisiones correspondientes hasta la fecha de cancelación.

**Comentario [T4512C17]:** (indicar aquí el plazo máximo, Normalmente la cifra resultante de incrementar en 10 años el período de disposición)

