

PRÉSTAMO HIPOTECARIO PROMOTOR

NUMERO

En la ciudad de *****, a * de * del año dos mil *****

Ante mí, *, Notario del Ilustre Colegio de *****, con residencia en esta Capital,
COMPARECEN:

**** ** D * con domicilio a estos efectos en *, con D.N.I número *.
(**REPRESENTANTE BANCA POPOLARE ETICA SUCURSAL EN ESPAÑA).

D** (PARTE PRESTATARIA)**

D**(PARTE AVALISTA Y/O HIPOTECANTE NO DEUDOR).**

Constan las circunstancias personales de sus manifestaciones. Conozco a * , e identifico a los restantes comparecientes por las fotografías y firmas de sus documentos de identificación reseñados, que me exhiben y les devuelvo.

INTERVIENEN:

A) *El primero, *La primera,- en nombre y representación de la entidad BANCA POPOLARE ETICA Sociedad Cooperativa por acciones Sucursal en España, en adelante EL BANCO, domiciliada en Bilbao (Bizkaia), Calle Santa Maria, nº 9, N.I.F. W0055755C, Código Banco de España 1550, inscrita en el Registro Mercantil Tomo 5474 folio 13, inscripción 1ª Hoja 64593, adherida al Fondo Interbancario de Tutela de los Depósitos Italiano.

Dicho señor * actúa * **(AÑADIR DATOS PODER REPRESENTANTE DE BANCA POPOLARE ETICA SUCURSAL EN ESPAÑA)******

B) Y los restantes comparecientes, por su propio nombre y derecho **(y además D** en nombre y representación de la mercantil "****" (añadir datos poder en caso e personas jurídicas)*****

Y tras asegurar la señora / el señor * que sus facultades están vigentes y sin revocar juzgo a los comparecientes conforme intervienen, con la capacidad legal para formalizar la presente escritura de **PRESTAMO CON HIPOTECA**, y en su virtud dicen y otorgan:

CONDICIONES PARTICULARES

CLAUSULAS FINANCIERAS.

1ª.- CAPITAL DEL PRESTAMO. El préstamo que EL BANCO concede a _____, **que acepta como deudor**, es de _____ euros (_____ EUROS), suma que se hace entrega en este mismo acto, obligándose la parte prestataria a devolverla y a satisfacer intereses y demás pagos legítimos y a cumplir todas sus obligaciones establecidas en este contrato de conformidad con sus estipulaciones, **destinándose dicho importe a _____**, según aseguran los titulares del préstamo.

Un importe igual al capital del préstamo a que se refiere el párrafo anterior, ha sido ingresado por la parte prestataria en una cuenta especial de depósito irregular, condicionado y sin interés, abierta a su nombre en EL BANCO, para asegurar la suficiencia legal y económica de la garantía establecida y la finalidad inversora pactada en esta escritura.

En todo caso, EL BANCO, queda irrevocablemente autorizada para retener total o parcialmente las sumas depositadas en la referida cuenta en tanto no resulte acreditado el total cumplimiento por la parte depositante y prestataria de las obligaciones a su cargo, que le permiten disponer total o parcialmente de dicha suma. Por consiguiente, el depositante, ni nadie en su nombre ni en el ejercicio de sus derechos, podrá disponer ni en todo ni en parte de su depósito, que no devengará interés alguno a su favor, si no cumple las condiciones a las que queda sujeta su disponibilidad.

Los derechos y obligaciones del titular de la cuenta especial de depósito, tanto si se hallan disponibles como indisponibles, no podrán ser cedidos ni transmitidos a terceras personas, por título alguno, sin consentimiento expreso y escrito del BANCO.

A efectos de la disposición de fondos con cargo a la cuenta especial de depósito, EL BANCO, no se responsabiliza de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse por cambio, extinción o modificación de la personalidad de la parte prestataria o de sus mandatarios, si previamente no le han sido comunicadas de forma fehaciente.

Aunque se hubieren cumplido todos los requisitos establecidos en este contrato, para disponer total o parcialmente del importe depositado en la cuenta, EL BANCO no estará obligada a permitir disposición alguna si el depositante no consiente en que tales importes se apliquen en la cantidad necesaria para pagar cualesquiera débitos vencidos que el depositante tenga pendientes para con EL BANCO.

Para que el saldo depositado en la cuenta sea disponible, el depositante debe cumplir como condición suspensiva, los extremos siguientes:

1.- Entregar al BANCO, primera copia de esta escritura, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, acompañada de una certificación de la misma oficina que acredite, respecto de la/s finca/s que más adelante se describe/n y se hipoteca/n:

A.- La libertad de gravámenes y cargas de cualquier clase que se hayan inscrito o anotado hasta el acto de inscripción de esta escritura.

B.- La inexistencia de limitaciones de dominio y de condiciones de cualquier índole que sean y de acciones resolutorias o rescisorias impuestas sobre la/s misma/s finca/s y en el indicado periodo de tiempo.

C.- Que de los antecedentes del Registro no aparece limitada la capacidad civil del dueño o dueños de la/s finca/s hipotecada/s en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

La condición suspensiva se entenderá incumplida cuando la certificación resulte positiva en cualquiera de los tres apartados, sin perjuicio de ello, se especificará en la certificación, para información de la Entidad prestadora, la naturaleza y características de las cargas, gravámenes y limitaciones existentes.

2.- Presentar los recibos justificativos del pago de las contribuciones de la última anualidad, así como las primas del seguro contra daños.

La disposición del saldo depositado se realizará por la parte prestataria de la siguiente forma:

A.- _____ Euros (_____ MIL EUROS) cuando la parte prestataria acredite que esta escritura se ha inscrito en el Registro de la Propiedad, sin cargas preferentes, junto a la Declaración de Obra Nueva en Construcción correspondiente al inmueble hipotecado, en su caso, y la licencia de obras y la de actividad pertinentes concedidas por la Administración competente.

B.- _____ Euros (_____ EUROS) mediante distintas entregas parciales contra certificaciones de obra en la finca hipotecada, las que serán expedidas por el técnico director de las mismas, acreditativos del avance, en términos porcentuales, del estado de las obras, acompañadas por las facturas giradas por el/los contratista/s y en cuanto que afecte a la estructura del edificio en construcción, visadas por la Oficina Técnica de Control que se hubiese designado en la correspondiente póliza de seguro de daños materiales o de caución, todas ellas por un importe máximo del **80 (OCHENTA)** por ciento del valor de cada partida de obra certificada, sin que la adición o suma de dichas entregas parciales pueda superar la cantidad o límite arriba expresado.

Una vez se alcance un _____ %, _____% y _____% de avance, se deberá aportar además una Tasación emitida por “_____” que acredite que efectivamente los porcentajes de obra ejecutados son de, al menos el _____ %, _____% y _____% del Proyecto Ejecutivo.

C.- _____ Euros (_____ EUROS) cuando se concluya la construcción de la obra proyectada en la finca hipotecada y previo otorgamiento de Acta Notarial de finalización de obra, en la que se acredite la finalización de la obra y que la misma se ajusta al proyecto correspondiente, **junto con la Tasación en la que se certifique estos extremos y en la que conste el valor de la obra ejecutada - junto la licencia de ocupación concedida por la Administración competente y presente la póliza provisional de seguro de edificación regulado en la Ley 38/1.999 de 5 de noviembre.**

Las disposiciones del saldo depositado podrán ser formalizadas a través de sucesivos actos, incluso unilaterales, de recibo parcial y/o actos de reconocimiento de deuda, relativos a cada disposición o a la suma total dispuesta, con gastos a cargo de la parte prestataria.

El cumplimiento de las diversas fases constructivas se acreditará ante EL BANCO, mediante la oportunas certificaciones del Arquitecto Director de las obras y por su comprobación por parte del BANCO, por los medios que estime convenientes, siendo los honorarios que por ello se devenguen de cuenta y cargo de la parte hipotecante.

En el supuesto de que la parte depositante no disponga, en los términos y condiciones previstos en este contrato, de todo el saldo de la cuenta especial de depósito antes citada, EL BANCO, podrá ejercer el derecho de resolución de este préstamo.

El número de control asignado al préstamo a efectos internos y utilizado en comunicaciones al Cliente, podrá variar en consonancia con las exigencias del sistema de contabilidad utilizado por EL BANCO.

2ª. - PLAZO DE AMORTIZACIÓN.

La duración del préstamo será de _____ meses, que se pagará de la forma prevista en el sucesiva cláusula financiera 3ª ..

3ª. - CUOTAS.

PERIODO DE CARENCIA.

Durante el periodo que va desde el día de hoy hasta el día _____ , la parte deudora no vendrá obligada a efectuar amortización alguna, pagando tan solo intereses en los términos fijados en la cláusula siguiente.

PERIODO DE AMORTIZACIÓN.

Transcurrido, en su caso, el indicado período de carencia y durante todo el período de amortización el principal del préstamo con sus intereses correspondientes, se devolverá mediante el pago de _____ cuotas correlativas mensuales constantes, con vencimiento los días __ de todos los meses de cada año, comprensivas de capital e intereses, por importe de _____ **EUROS** (_____ **EUROS**) debiendo satisfacerse la primera de dichas cuotas de amortización el día _____ y la última el día _____. El importe aquí indicado de la cuota mensual, comprensiva de capital e intereses, se refiere a la hipótesis de disposición del importe total del préstamo en los términos y condiciones previstos en este contrato y al tipo de interés actual. Se precisa que a la conclusión del periodo de carencia, en base a los importes realmente dispuestos que se indicarán en el "Acta de constancia de cantidades entregadas en préstamo", que se formalizará en escritura pública, y al tipo de interés en vigor en dicho momento, se establecerá el cuadro de amortización del presente préstamo.

En el caso de que el día de vencimiento fijado fuera festivo, se procedería al adeudo en cuenta el día siguiente hábil con valor del día de vencimiento.

4ª. - AMORTIZACIONES.

El préstamo concertado podrá ser objeto de amortización anticipada con un plazo de comunicación anticipada de un mes.

El prestatario, en el caso de extinción anticipada, tendrá derecho al abono de los intereses y de los costes correspondientes al plazo que quedase hasta el momento de su extinción.

Tanto en el supuesto de amortización anticipada parcial como en el caso de amortización anticipada total del presente contrato de préstamo hipotecario, EL BANCO, tendrá derecho a percibir compensación por desistimiento según el cálculo previsto por la Ley 5/2019 y correspondiente a la pérdida financiera sufrida en el límite máximo del **0,15 % los 5 primeros años (**o en alternativa 0,25% los 3 primeros años***)**.

Si la amortización es parcial se aplicará en primer lugar, a satisfacer los intereses

y gastos devengados, y en segundo lugar a la reducción proporcional de las cuotas, permaneciendo invariable la duración del préstamo.

En el caso que el cliente lo solicite la amortización parcial dará lugar a la reducción de la duración del préstamo, permaneciendo invariable el importe de las cuotas mensuales, con correlativa reducción del número de cuotas pendientes y nueva fecha de vencimiento del préstamo.

5ª. - INTERESES.

I.- INTERÉS INICIAL.

El capital prestado o en su caso la parte del mismo pendiente de devolución devengará en favor de EL BANCO el interés nominal anual inicial del _____ pagadero en los plazos previstos en el apartado segundo, en el domicilio social de aquella, sin necesidad de preaviso alguno.

El importe absoluto de los intereses devengados, a satisfacer por el prestatario en la forma antedicha vendrá determinado por la aplicación de la siguiente fórmula:

$$I = C \times i \times t / 36.000.$$

I = Importe de intereses.

C = Principal del préstamo pendiente de devolución.

i = Tipo de interés nominal anual.

t = Días del periodo de liquidación.

II.- REVISIÓN DEL INTERÉS PACTADO.

**** (REVISIÓN ANUAL)**** Entre el día de hoy y el ***** (*****12 MESES DESDE DÍA DE LA FIRMA**) el tipo de interés aplicable será el inicialmente pactado en este contrato; pero en dicha fecha y asimismo para los años sucesivos, el interés a pagar por el acreditado será revisado por periodos semestrales, al alza o a la baja, tomándose como referencia el tipo de interés nominal anual variable que se determina así:

REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO (EURIBOR) último publicado en la fecha de la revisión a la que corresponda su aplicación, incrementado en _____ **puntos**. Sin redondeo. Definido como tipo de referencia oficial del mercado hipotecario en el Anejo 8 de la Circular 5/2012 de 27 de junio, del Banco de España que, en el momento en el que realice la revisión, se encuentre publicado en el Boletín Oficial del Estado por el citado Banco o por el órgano que se establezca en el futuro.

Se define este índice como la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación (euribor).

El citado índice es calculado por la Federación Bancaria Europea, quien dará una

difusión adecuada al mismo que, en todo caso, se publicará mensualmente en el Boletín Oficial del Estado o cualquier otro medio que en el futuro sustituya a los anteriores.

Si el tipo de interés de referencia dejara de publicarse, se aplicará aquella otra referencia que en virtud de la normativa aplicable la sustituyese, y, en defecto también de ésta, el tipo de interés aplicable al préstamo hasta su cancelación sería el tipo de interés sustitutivo que será:

TIPO MEDIO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A MÁS DE TRES AÑOS, PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA LIBRE, CONCEDIDOS POR LAS ENTIDADES DE CRÉDITO EN ESPAÑA, del mes anterior publicado en la fecha de la revisión a la que corresponda su aplicación, incrementado en 0,50 puntos. Sin redondeo. Definido como tipo de referencia oficial del mercado hipotecario en el Anejo 8 de la Circular 5/2012 de 27 de junio, del Banco de España que, en el mes natural anterior al inicio de cada periodo de interés, se encuentre publicado en el Boletín Oficina del Estado por el citado Banco o por el órgano que se establezca en el futuro.

Se define este índice como la media simple de los tipos de interés medios, ponderados por los principales de las operaciones de préstamos con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes a que se refiere el índice, por los bancos y las cajas de ahorros en el mes a 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 ahorro.

Todo ello según descripción detallada que se recoge en el Anexo 8 de la circular 5/2012 de 27 de junio del Banco de España.

Se hace constar que aunque el tipo de interés de referencia corresponda a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la del préstamo objeto de este contrato, no se efectuará ningún ajuste o conversión en el tipo de interés de referencia antes de calcular el tipo de interés aplicable, tomándose dicho tipo de referencia como tipo de interés nominal anual. Incluso aunque en algún momento la publicación del tipo de referencia llegare a definir otro valor, siempre se aplicará como tipo de interés nominal anual.

Dicho índice se publica mensualmente en el Boletín Estadístico del Banco de España y en el Boletín Oficial del Estado, o cualquier otro medio que en el futuro sustituya a los anteriores.

Si dejase de publicarse el tipo de interés sustitutivo, se aplicará aquel otro que legalmente le sustituya, con el mismo diferencial y en su defecto, el tipo de interés aplicable a cada uno de los periodos siguientes sería el de la última revisión

practicada.

Sin perjuicio de los avisos en el tablón de anuncios de las oficinas e incluso las comunicaciones privadas que pueda realizar el Banco, la correspondiente publicación en el Boletín Oficial del Estado o en cualquier otro medio de publicación Oficial servirá de notificación formal al prestatario de la alteración del tipo de interés.

Si la parte prestataria se mostrara contraria a aceptar el nuevo tipo de interés al producirse la revisión del mismo y, se acogiera a la facultad de resolver el contrato prevista en dicho apartado, EL BANCO, podrá percibir la comisión correspondiente en virtud de lo pactado en la Cláusula Financiera 4ª: AMORTIZACIONES.

6ª. – COMISIONES.

COMISIÓN DE APERTURA.-

Sobre el capital del préstamo se devengará a favor de el Banco acreedor una comisión de apertura y por una sola vez del **** sobre el capital total del préstamo, a satisfacer en el momento de formalización del contrato. Dicha comisión engloba la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo y ha sido informada, explicada y negociada con la PARTE PRESTATARIA

COMISIÓN POR NOVACIÓN TIPO DE INTERÉS O SUBROGACIÓN.-

Si a propuesta del prestatario y previa aceptación por EL BANCO se produjera la novación del tipo de interés o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente, exclusivamente durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo.

Tendrá, también la consideración de modificación de las condiciones del contrato, la reducción del periodo de carencia a solicitud de la parte prestataria.

7ª.- TAE.

La Tasa Anual Equivalente variable (TAE Variable) calculada para el presente préstamo es del del ____%, calculada, sobre el tipo de interés variable de referencia, en los términos que figuran en la condición general tercera del presente contrato.

HIPOTECA.

CLÁUSULA 1ª.

Para garantizar la devolución del capital prestado de _____, de hasta un máximo de intereses remuneratorios de _____ **meses** al _____ (_____) por ciento sobre el principal, de hasta un máximo de intereses moratorios de _____ **meses** al _____ (_____) por ciento sobre el principal, de un _____ (_____) por ciento sobre el principal que se fija como ampliación eventual para costas y gastos y de gastos extrajudiciales, en su caso, tales como primas de seguros del bien hipotecado, pagos para gastos de comunidad en régimen de propiedad horizontal, anticipos para pago de tributos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca, así como cualesquiera otros que estén en íntima conexión con la conservación y efectividad de la garantía en caso de incumplimiento de contrato y litigio, esto es, una total responsabilidad de _____ y respondiendo solidariamente además de ello con todos sus bienes presentes y futuros, _____ constituye hipoteca a favor de la EL BANCO, que la acepta, sobre la siguiente finca,

INSCRIPCIÓN:

REFERENCIA CATASTRAL:

TÍTULO:

CARGAS:

ARRIENDOS:

INFORMACIÓN REGISTRAL:

A los efectos prescritos en el R.D. 2.537/94 de 29 de Diciembre sobre conexión con el Registro de la Propiedad para seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, y o el Notario, hago constar que:

a) En cumplimiento del artículo 175.1 del Reglamento Notarial solicité por telefax INFORMACIÓN REGISTRAL para confirmar que la descripción, titularidad, cargas y gravámenes y limitaciones vigentes, especialmente las resultantes sobre áreas sujetas a tanteo y retracto urbanístico del o de los inmuebles, coinciden con las que han quedado recogidas en su descripción y así ha sido según queda comprobado por la NOTA de fecha _____, emitida por el Registrador de la Propiedad, bajo su responsabilidad, que dejo incorporada a esta matriz y que acredita también que en dicho Registro no ha sido recibida ninguna otra solicitud notarial de información respecto a la misma finca.

b) Desde que recibí dicha información registral hasta el momento que autorizo esta Escritura, no he recibido ninguna otra comunicación del Registro referente a la presentación a DIARIO de título alguno que pueda afectar o modificar el contenido de la información inicial sobre las fincas objeto de esta Escritura.

c) Que informados los comparecientes de la posibilidad que les ofrece el artículo 249.2 del Reglamento Notarial de poder presentar vía telemática esta Escritura en el Registro de la Propiedad competente para dar lugar al correspondiente asiento de presentación, han manifestado su voluntad de que SEA PRESENTADA por este medio.

Yo, el Notario, efectuaré la presentación por este medio, si el Registro de la Propiedad destinatario tuviese activa la aplicación informática correspondiente; en cuyo defecto haré la presentación por telefax prevista en el apartado 3 del mencionado artículo.

El valor a efectos de primera subasta de la finca hipotecada es de _____ euros (_____) en el estado actual y _____ (_____) en el supuesto de edificio **acabado**, siendo este valor superior al 75 % de su valor de Tasación tal y como consta en el Certificado de Tasación cuya fotocopia incorporo a la presente matriz.

De forma expresa, hacen constar las partes contratantes que la presente hipoteca se extiende a las accesiones, mejoras e indemnizaciones comprendidas en los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria, cuyo contenido declaran conocer plenamente; y también por virtud de pacto expreso a todo lo demás que según dichos artículos no sería objeto de extensión si no mediase este convenio, en especial, a las nuevas construcciones e instalaciones que puedan llevarse a cabo o realizarse en lo sucesivo sobre la finca gravada, o existiendo en la realidad, no hayan sido incluidas como obra nueva en sus respectivas descripciones, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria.

Asimismo, la parte prestataria concede a EL BANCO, derecho y mandato expreso para el percibo de las indemnizaciones por siniestro o expropiación forzosa directamente de la compañía aseguradora o de la Administración, para aplicarlas, hasta donde alcancen, a la extinción total o parcial del préstamo y de las obligaciones que del mismo derivan. EL BANCO hará entrega a la parte prestataria del sobrante de la indemnización, si lo hubiese.

La limitación de responsabilidad indicada en la finca hipotecada se entenderá respecto a tercero, ya que la parte deudora responderá íntegramente de cuantos intereses y costas se adeuden.

CLÁUSULA 2ª.

Las cantidades que ya por demoras, intereses y suplidos, ya a cuenta del capital, o por cualquier otro concepto, haya de entregar la parte prestataria, las harán efectivas en el domicilio de EL BANCO, reseñado en la comparecencia de la parte prestamista y en la cláusula 1ª.

CLÁUSULA 3ª.

Si llegara el caso de que EL BANCO tuviera que reclamar lo que se le adeude, para conseguir el cobro, podrá ejercitar las acciones judiciales que procedan derivadas de este contrato, con las formalidades exigidas en la Ley, en su caso las que requieran especialmente a los efectos de seguir acción ejecutiva, bien sea la ordinaria o especial sobre los bienes hipotecados, como bien descrito en la

cláusulas generales.

CLÁUSULA 4ª. (ELIMINAR EN CASO DE NO HABER AVALISTAS)

Los FIADORES relacionados en el apartado comparecientes , actuando por sí, ofrecen, en garantía de este préstamo, las siguientes garantías personales limitadas y mancomunadas:

Los FIADORES de este préstamo responden solidariamente con la PRESTATARIA y mancomunadamente entre sí, por todas las obligaciones que la PRESTATARIA contrae en virtud del presente contrato de préstamo, y en sus mismos términos, plazos y condiciones, con renuncia expresa, en todo caso, de los beneficios de orden, excusión y división, respondiendo todos los FIADORES y cada uno de ellos, hasta el límite máximo señalado anteriormente para cada uno de ellos, de las obligaciones afianzadas en igual forma y modo que los deudores principales, pudiendo el BANCO dirigirse contra cualquiera de ellos, hasta el pago total de las obligaciones garantizadas, pero siempre hasta el límite máximo establecido anteriormente para cada uno de ellos.

*[****o en alternativa**** “D.**; actuando por sí, se constituye/n en fiador/es solidario/s de la deudora principal, *(entre sí) y respecto de todas las obligaciones que para ésta se deriven de la presente escritura y frente a la acreedora, EL BANCO, fianza personal que se establece en la mayor extensión y que dada la solidaridad expresada y toda vez que sin tener aplicación por ello los beneficios de excusión y orden o división, la Entidad acreedora y en orden al cobro de su crédito, podrá ejercitar las acciones que le asistan simultáneamente contra la parte deudora y sus fiadores o indistintamente contra cualquiera de ellos”]*

La parte fiadora hace especial renuncia a lo dispuesto en el art. 1851 del Código Civil y en su virtud, seguirá vigente la fianza a consecuencia de la prórroga o prórrogas concedidas al prestatario por EL BANCO, sin el consentimiento del fiador, haciendo extensiva esta fianza a cualesquiera prórrogas, renovaciones, novaciones o modificaciones de cualquier tipo, expresas o tácitas, que pudieran producirse en las obligaciones contenidas en este contrato y que pesan sobre el deudor principal. Por lo cual, esta fianza se considerará vigente hasta la total extinción de las obligaciones contenidas, directa o indirectamente, en el presente contrato, y de cuantas las noven o sustituyan.

La parte fiadora deja afectos al buen fin del presente contrato todos sus bienes y derechos presentes o futuros, y especialmente los que existan a su nombre en EL BANCO, 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 EL BANCO, al

objeto de, con su importe, atender hasta donde alcancen los pagos pendientes.

CLÁUSULA 5ª.

A efectos tributarios, se hace constar:

Se solicita expresamente de la Oficina competente la declaración de no sujeción de esta escritura y del contrato que contiene, al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de conformidad con el artículo 4, párrafo 4 de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido de 28 de Diciembre de 1992. Igualmente se solicita le sea reconocida a la presente operación la exención del referido Impuesto sobre el Valor Añadido, prevista en el artículo 20-1, apartado 18, letras c y f, de la misma ley.

Especialmente advierto asimismo la obligación de presentación de la presente escritura en el plazo de treinta días hábiles, para la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y responsabilidades en caso de incumplimiento de obligaciones fiscales.

Esta escritura ha sido redactada conforme a minuta presentada al efecto.

CLÁUSULA 6ª

INSCRIPCIÓN PARCIAL.- Los comparecientes, según intervienen, solicitan del Señor Registrador de la Propiedad que verifique la inscripción de los pactos y cláusulas contenidas en la presente escritura en cuanto sea posible, admitiendo la no inscripción de aquellos que tengan carácter meramente obligacional o, aún teniendo trascendencia real, no deban acceder al Registro a juicio del Registrador.

CLÁUSULA 7ª.

Con relación a los hechos imponible contenidos o derivados del presente documento, se autoriza a _____ *****INDICAR GESTORIA QUE TRAMITARÁ DOCUMENTO***** a presentar las declaraciones, autoliquidaciones y documentación complementaria exigida por la normativa tributaria, así como cumplimentar los requerimientos de la Administración en orden a subsanar los defectos advertidos en la presentación de la declaración o autoliquidación.

CONDICIONES GENERALES:

Primera. - DESTINO DE LA FINANCIACIÓN

Queda obligada la PARTE PRESTATARIA a justificar adecuadamente a la ENTIDAD, si ésta así se lo solicitara, la realización de la inversión o la aplicación dada al préstamo y, además, faculta expresamente a la citada ENTIDAD para efectuar, en cualquier tiempo,

las comprobaciones necesarias a tal efecto de conformidad con la normativa vigente.

Segunda. - PUBLICACIÓN DEL INDICE DE REFERENCIA

Tanto para el caso de fijación del tipo de interés de referencia como, en su caso, la fijación del interés sustitutivo, el tipo de interés aplicable al préstamo será el publicado en el Boletín Oficial del Estado (BOE) que se indique en las condiciones particulares.

Actualmente los referidos tipos de interés se publican mensualmente en el BOE, pero si llegada la fecha de revisión del tipo de interés que estuviere vigente en cada período, no hubiere sido objeto de publicación el interés de referencia citado anteriormente será considerado como interés de REFERENCIA el publicado en el mes inmediatamente anterior al que debiera haber servido como base de la revisión.

Cuando el tipo de interés de referencia corresponda a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la del préstamo objeto del contrato, no se efectuará ajuste alguno en dicho tipo, ya que el interés de referencia, adicionado con el diferencial indicado, regirá como tipo de interés nominal para cada período.

Tercera. – TASA ANUAL EQUIVALENTE VARIABLE

La Tasa Anual Equivalente que figura en las condiciones particulares del contrato de préstamo, ha sido calculada de conformidad con lo previsto en el Anexo II de la Ley 5/2019, de 15 de marzo reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

En caso de que el préstamo sea a tipo de interés variable, para el cálculo de la TAE Variable se parte del supuesto de que el tipo de interés y las comisiones y gastos fijados se computan según lo fijado en el momento de la firma del contrato. La TAE Variable se modificará con las revisiones del tipo de interés.

Cuarta. - PÉRDIDA FINANCIERA

En el supuesto de que, con arreglo a lo previsto en el presente contrato de préstamo, se deba proceder al cálculo de la pérdida financiera, se considerarán índices o tipo 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.

Este diferencial se fijará como 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 aproximase en ese momento, hasta la vigente 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.

Quinta. - GASTOS E IMPUESTOS.

Gastos e impuestos a cargo de la PARTE PRESTATARIA.

Serán asumidos por la PARTE PRESTATARIA:

- i) los gastos de tasación de// los inmueble/s sobre los que se constituye hipoteca;
- ii) los aranceles notariales, impuestos y gastos que deriven de la expedición, a solicitud de la PARTE PRESTATARIA, de copias, actas o testimonios de la escritura notarial.
- iii) los gastos derivados del pago de la prima del seguro de daños sobre la/s finca/s hipotecada/s y los de conservación de la finca hipotecada, durante la vigencia del contrato de préstamo.
- iv) el impuesto de Actos Jurídicos Documentados que derive de la formalización de este contrato cuando, con motivo de la normativa aplicable, tenga la PARTE PRESTATARIA la condición de sujeto pasivo de dicho impuesto.

Gastos e impuestos a cargo de la ENTIDAD.

Serán asumidos por la ENTIDAD:

- i) los aranceles notariales relativos al otorgamiento de la escritura,
- ii) los aranceles de inscripción de la escritura de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad,
- iii) los gastos de gestión por la tramitación de la escritura de préstamo hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad,
- iv) el impuesto de Actos Jurídicos Documentados derivado de la formalización de este contrato cuando, con motivo de la normativa aplicable, tenga la ENTIDAD la condición de sujeto pasivo de dicho impuesto.
- v) los aranceles notariales, impuestos y gastos que deriven de la expedición, a solicitud de la ENTIDAD, de copias, actas o testimonios de la escritura notarial,
- vi) los gastos de investigación de la finca hipotecada y obtención de Notas Simples en el Registro de la Propiedad.

Sexta. - PAGOS E IMPUTACIÓN DE LOS MISMOS

Los pagos que la PARTE PRESTATARIA tenga que realizar por razón de lo pactado en el presente contrato se adeudarán en la cuenta designada por la PARTE PRESTATARIA en la presente escritura. Expresamente queda autorizada y facultada la ENTIDAD para efectuar los adeudos correspondientes a cada vencimiento y ello sin perjuicio de que la ENTIDAD pueda realizar el cobro del capital e intereses del presente en cualquier otra cuenta abierta en la ENTIDAD de idéntica titularidad.

En el caso de que el día establecido para el pago de las cuotas de amortización de capital e intereses sea inhábil, su pago se retrasará al primer día hábil posterior, salvo que el mismo corresponda al siguiente mes natural, en cuyo supuesto el adeudo se realizará el primer día hábil anterior a la fecha establecida para su pago, si bien tendrá como "fecha valor" la del día pactado para su pago en el apartado anterior.

Los pagos que efectúe la PARTE PRESTATARIA se imputarán por el siguiente orden:

- i) intereses remuneratorios
- ii) principal,
- iii) intereses moratorios,
- iv) costas,

- v) gastos,
- vi) comisiones
- vii) tributos.

Y dentro de cada uno de esos conceptos, siempre en orden de deuda más antigua a más reciente.

Séptima. - INTERÉS DE DEMORA.

Se pactan unos intereses moratorios equivalentes al interés ordinario pactado en todo momento aplicable, incrementado en **tres (3)** puntos porcentuales.

Los intereses de demora se calcularán sobre el principal vencido y pendiente de pago.

Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto del art. 579.2 a) de la ley de Enjuiciamiento Civil.

Octava. - COMPENSACIÓN

La ENTIDAD podrá aplicar, total o parcialmente, a la amortización de este préstamo, de sus intereses, comisiones y gastos a los que se refiere este contrato, los saldos y depósitos, en metálico o valores, que a su favor tuviere constituidos la PARTE PRESTATARIA o la PARTE FIADORA en esta Entidad, autorizando expresamente a la ENTIDAD a suscribir cuantos documentos sean necesarios a tales fines y, en su caso, a proceder a su venta.

En garantía de las obligaciones contraídas por el presente contrato la PARTE PRESTATARIA o la PARTE FIADORA responderá del buen fin de la operación con todos sus bienes presentes y futuros, y a tal efecto la ENTIDAD queda expresamente facultada para poder compensar las cantidades adeudadas (bien sean constitutivas de principal, intereses, comisiones y gastos a los que se refiere esta escritura) en cada momento con cualquier otro saldo que la PARTE PRESTATARIA o la PARTE FIADORA pueda tener a su favor, cualquiera que sea la forma y documentos en que esté representado, la fecha de su vencimiento y el título de su derecho, aún cuando la titularidad de los depósitos sea indistinta o mancomunada con otros titulares.

Novena. - OBLIGACIONES ACCESORIAS

Como obligación personal no inscribible en el Registro de la Propiedad, la PARTE PRESTATARIA o la PARTE HIPOTECANTE vendrá obligada a realizar en la/s finca/s hipotecada/s cuántas reparaciones, obras y otras medidas sean necesarias para su normal conservación, así como poner en conocimiento de la citada la ENTIDAD cualquier novedad dañosa que se produzca en la/s misma/s.

Décima. - SEGURO DE DAÑOS.

La PARTE PRESTATARIA y/o la PARTE HIPOTECANTE vendrá obligada a asegurar contra daños la/s finca/s hipotecada/s si fuese/n urbana/s o hubiera edificaciones. La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación del bien asegurado, excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo.

La ENTIDAD queda facultada para, si lo estima conveniente, abonar directamente a la Compañía aseguradora las primas del seguro a sus respectivos vencimientos, y el importe de las primas satisfechas se considerará líquido y exigible, y podrá ésta imputarlas al préstamo o a cualquiera otras cuentas o depósitos que la PARTE PRESTATARIA tuviere abiertas en la propia ENTIDAD, devengando los mismos intereses de mora pactados en el presente contrato.

En la póliza del seguro que se concierte se hará constar expresamente que, mientras esté vigente el préstamo, no se abonará cantidad alguna por la Compañía aseguradora sin el consentimiento de la ENTIDAD, la que, acaecido el siniestro, quedará automáticamente subrogada en los derechos de los asegurados, por una cantidad igual al importe que la PARTE PRESTATARIA le adeude en dicho momento.

En orden a las indemnizaciones por siniestro o expropiación forzosa, total o parcial, a que se refieren los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, la parte deudora concede a la ENTIDAD el derecho y el consiguiente mandato representativo, para el recibo de tales indemnizaciones directamente de la Compañía Aseguradora o de la Administración expropiante, con la finalidad de aplicarlas hasta donde proceda, a la extinción total o parcial del préstamo debido.

La póliza o pólizas de seguro de daños que se contraten deberán otorgarse dentro del plazo de un mes desde la fecha de la presente escritura.

Para el supuesto de que la PARTE PRESTATARIA y/o la PARTE HIPOTECANTE incumpla las obligaciones de contratación del seguro indicado en esta cláusula, la misma faculta en virtud de la presente escritura a la ENTIDAD a contratar un seguro en las características señaladas anteriormente como tomadora, siendo la PARTE PRESTATARIA asegurada del mismo y correspondiendo a ésta última el pago de las primas.

Décimo Primera. - EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES.

En caso de reclamación judicial, la ENTIDAD podrá ejercitar cualquiera de los procedimientos declarativos o ejecutivos establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, y en especial el procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por hipoteca establecido en los artículos 681 al 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A tal fin pactan:

a) Se señala como valor de la/s finca/s hipotecada/s, para caso de subasta, el que figura en el/los certificado/s de tasación realizado conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, que se adjuntan a la presente escritura.

b) Se señala y designa como domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones el indicado por las partes en las condiciones particulares.

c) Se señala y designa como mandatario irrevocable para el otorgamiento de la escritura de venta de la/s finca/s hipotecada/s a la ENTIDAD o a la persona que éste designe para representarla.

d) Se reconoce a la ENTIDAD, el derecho de solicitar y obtener la posesión y administración interina de la/s finca/s hipotecada/s, conforme al artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

e) A efectos de lo dispuesto en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente por los contratantes que la liquidación para determinar la cantidad ejecutivamente reclamable se practicará por la ENTIDAD, la cual expedirá la oportuna certificación que recoja el saldo que presente la cuenta al día de su cierre. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva o hipotecaria lo determinado en virtud del artículo 573 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

f) A los efectos de lo previsto en el artículo 693.3o de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la ENTIDAD podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el/los bien/es mediante consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviese vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de mora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.

Si el/los bien/es hipotecado/s fuese/n la vivienda familiar, el deudor podrá, por una sola vez, aún sin el consentimiento del acreedor, liberar el/los bien/es mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en el párrafo anterior, se liquidarán las costas y, una vez satisfechas éstas, el tribunal dictará providencia declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.

Décimo Segunda.- VENTA EXTRAJUDICIAL

Conforme a lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria la ENTIDAD en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, podrá optar por la venta extrajudicial de la/s finca/s hipotecada/s por medio de Notario, conforme al artículo 1.858 del Código Civil y con las formalidades establecidas en la Ley y el Reglamento Hipotecario y en los artículos 681 y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A tal efecto, se señala como valor de la/s finca/s hipotecada/s, para caso de subasta, el recogido en el/los Certificado/s de Tasación realizado/s conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, que se unen a la presente escritura.

Las partes señalan como domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos el indicado en las condiciones particulares. La ENTIDAD designa como mandataria para que represente en el otorgamiento de la escritura de venta extrajudicial, a cualquiera de sus apoderados con facultades para realizar ese tipo de actos.

Décimo Tercera. - VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO.

La ENTIDAD podrá resolver el contrato, declarando vencida totalmente la operación, y exigir el pago de la cantidad total adeudada en dicho momento por todos los conceptos en los siguientes casos:

13.1 Cuando la PARTE PRESTATARIA incurra en cualquiera de los dos siguientes supuestos de impago:

i) Durante la primera mitad de vigencia del contrato de préstamo: impago del **tres (3) por ciento** de la cuantía del capital concedido, si dicho incumplimiento se produce dentro de la **primera mitad** de duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de **doce (12) plazos mensuales** o a un número de cuotas tal que suponga que la PARTE PRESTATARIA ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

ii) Durante la segunda mitad de vigencia del contrato de préstamo: impago del **siete (7) por ciento** de la cuantía del capital concedido, si dicho incumplimiento se produce dentro de la **segunda mitad** de duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de **quince (15) plazos mensuales** o a un número de cuotas tal que suponga que LA PARTE PRESTATARIA ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

En el caso de producirse uno de los supuestos de incumplimiento previstos en el presente apartado, la PARTE PRESTATARIA dispondrá del plazo de un mes, desde que la ENTIDAD le reclame el importe debido, para ponerse al día en los pagos.

En caso de no ser atendido por la PARTE PRESTATARIA dicho requerimiento de pago podrá la ENTIDAD reclamar el reembolso total del préstamo e iniciar las acciones para la ejecución de la hipoteca o para el embargo de cualesquiera otros bienes propiedad del deudor o, en su caso, del fiador, dada la responsabilidad personal e ilimitada del/de los mismo/s y hasta el completo pago de la deuda reclamada.

13.2 Cuando el importe del préstamo no se haya destinado exclusivamente a las finalidades para las que fue concedido.

13.3 Cuando la PARTE PRESTATARIA incumpla su obligación de asegurar contra daños la/s finca/s hipotecada/s, o incurra en el impago de las primas de dicho seguro de daños, de las contribuciones e impuestos correspondientes a la finca hipotecada que le corresponda abonar, transcurrido un mes desde el requerimiento que le realice la ENTIDAD para regularizar dicha situación.

13.4 Cuando, por causas imputables a la PARTE PRESTATARIA (o hipotecante no deudora) no se inscribiera la hipoteca en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses, contados desde la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura, o si se pusieran de manifiesto cargas anteriores o preferentes a la presente hipoteca no declaradas al momento de otorgar la citada escritura, siempre que, requerida la PARTE PRESTATARIA, no ofrezca a la ENTIDAD nuevas garantías que cubran la cuantía que

las cargas o gravámenes prioritarios representen, en el plazo de 3 meses desde que sea requerida por la ENTIDAD a tal efecto.

13.5 Cuando la PARTE PRESTATARIA o la PARTE HIPOTECANTE incumpla su obligación de conservar la finca hipotecada y se produzca un deterioro de la finca hipotecada que suponga la situación de ruina o derribo, o por dichas circunstancias, suponga una depreciación de su valor superior al 20% del valor de tasación que ha servido para la constitución de la presente hipoteca, según certificado de tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, sin que la PARTE PRESTATARIA ofrezca a la ENTIDAD nuevas garantías por valor equivalente al de la depreciación constatada en el plazo de 3 meses desde que sea requerida por la ENTIDAD a tal efecto.

13.6 Cuando concurra cualquiera de las causas de vencimiento anticipado de las obligaciones previstas en Derecho.

Décimo Cuarta. - OTRAS OBLIGACIONES DE LA PARTE PRESTATARIA.

La PARTE PRESTATARIA se compromete a otorgar cuantas escrituras de subsanación, aclaración o complemento y cuantos otros documentos fueran necesarios para que la escritura de préstamo pueda quedar inscrita en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses contados desde la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura. Su negativa a efectuarlo dentro del referido plazo podrá ser causa de vencimiento anticipado de la presente operación de préstamo si no se inscribiera la escritura de hipoteca en el Registro de la Propiedad.

Décimo Quinta. - DERECHO DE SUBROGACIÓN

Una vez formalizado el préstamo hipotecario, la PARTE PRESTATARIA tendrá derecho a subrogar el mismo, conforme a lo previsto en la Ley 2/1994, de 30 de Marzo sobre Subrogación y Modificación de préstamos hipotecarios, salvo lo que expresamente no esté permitido por alguna normativa aplicable al efecto.

Décimo Sexta. - INCUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS, RIESGOS Y ADVERTENCIAS

Los prestatarios, garantes y fiadores han quedado advertidos y se dan por enterados de que:

a) En caso de impago o incumplimiento de las obligaciones previstas en esta escritura, la ENTIDAD podrá resolver anticipadamente y reclamar en la vía judicial el cumplimiento de dichas obligaciones. Podrá acarrear a los intervinientes graves consecuencias como, por ejemplo, el embargo o la venta forzosa de todos sus bienes presentes o futuros, así como los que se encontraran gravados en garantía del préstamo, la inscripción en ficheros de solvencia patrimonial y crédito, la dificultad para la obtención de un crédito, así como el

devengo de los gastos y costas, intereses y comisiones derivados del impago o incumplimiento.

b) Los ingresos de los prestatarios pueden variar. Éstos deben asegurarse de que si dichos ingresos disminuyen aún seguirán pudiendo hacer frente a los pagos previstos en esta escritura.

c) Pueden perder el inmueble hipotecado si no se efectúan los pagos previstos en el presente contrato puntualmente.

d) Los prestatarios y fiadores responden ante la ENTIDAD del pago del préstamo, no sólo con los bienes hipotecados, sino con todos sus bienes presentes y futuros.

e) En caso de que su préstamo sea a tipo de interés variable, dicho tipo de interés no permanece fijo durante todo su período de vigencia.

Décimo Séptima. - COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES

Todas las comunicaciones (entre ellas la de cambio de domicilio) que deban realizarse las partes entre sí, para las que pudiera resultar necesario acreditar la fecha de su envío, el contenido de la comunicación e identificación del remitente y destinatario, se harán preferentemente mediante correo certificado, o por cualquier otro medio fehaciente válido en Derecho o, en caso de urgencia, mediante cualquier medio que permita tener constancia escrita del mismo.

Para cualesquiera otras comunicaciones que las partes deban realizarse entre sí, será válido el uso del correo ordinario o de cualesquiera otros medios que las partes hubieran determinado a lo largo del Contrato, en cualquier otro documento, o que las partes expresamente autoricen. La elección del medio de comunicación que se empleará en cada caso (de entre los autorizados por las partes a efectos de este Contrato), a falta de indicación expresa en contrario, corresponderá a la ENTIDAD, que adecuará su elección al tipo de comunicación de que se trate.

A los efectos de la validez del presente contrato, las partes señalan como domicilio válido para las notificaciones, requerimientos y diligencias que resulten pertinentes, los respectivos que figuran en las condiciones particulares de este contrato.

Décimo Octava. - SEGUNDAS COPIAS DE ESTA ESCRITURA

De acuerdo con el artículo 234 y concordantes del Reglamento Notarial, de 2 de junio de 1944, tanto la parte deudora como los hipotecantes, fiadores y el resto de intervinientes en la presente escritura, autorizan expresa e irrevocablemente, y desde este mismo instante, a la ENTIDAD para solicitar, por sí sola y a su costa, la expedición de segundas y posteriores copias de la escritura de préstamo hipotecario, con o sin carácter ejecutivo.

Décimo Novena. - MERCADO HIPOTECARIO

La/s finca/s reúne/n los requisitos exigidos para su consideración de bien/es apto/s para la garantía en la emisión de títulos incluidos en el Mercado Hipotecario, lo que solicita se haga constar registralmente.

Vigésima. - CESIÓN

La ENTIDAD podrá ceder este préstamo, en todo o en parte, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1526 y siguientes y 1878 del Código Civil y al artículo 149 de la Ley Hipotecaria.

Vigésimo Primera. - GARANTES O FIADORES

Salvo que en las condiciones particulares se pactase otra cosa distinta, y con independencia de la garantía solidaria, personal patrimonial e ilimitada de la parte prestataria y de la garantía real que se constituya en la escritura de préstamo, y con independencia de otras garantías reales o personales que puedan existir, los fiadores, garantizan solidariamente entre sí, y con la parte prestataria, el cumplimiento de las obligaciones que del presente contrato de préstamo se deriven para ésta, renunciando además expresamente a los beneficios de orden, división y excusión de bienes.

A efectos explicativos:

-i) Cuando son varios los titulares o existen fiadores, la solidaridad entre titulares o EL/LOS FIADOR/ES es la obligación impuesta a cada uno de ellos, de pagar solo por todos, la cosa que deben en común.

-ii) El beneficio de orden es un derecho que la ley otorga al fiador por el que, en caso de incumplimiento, deberá guardarse una prelación (orden) y primero reclamar al deudor principal y después al fiador.

-iii) El beneficio de excusión es también un derecho por el que al fiador no se le puede reclamar nada hasta que no se hayan ejecutado todos los bienes del deudor principal. El beneficio de la división consiste en que si hay varios fiadores se dividirá la deuda entre ellos.

EL/LOS FIADOR/ES, garantiza/n el cumplimiento del presente contrato en todos sus términos con renuncia expresa a los beneficios de orden, excusión y división. Si los fiadores vinieren al estado de insolvencia, el acreedor podrá pedir otros con capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación.

De conformidad con el artículo 135.2 de la Ley Concursal las partes convienen expresamente que, en el supuesto de declaración de concurso de cualquiera de los obligados solidarios, FIADORES o avalistas, si el acreedor vota a favor del Convenio, no quedará vinculado por éste en cuanto a la subsistencia plena de sus derechos frente a los obligados solidariamente con el concursado y frente a sus FIADORES o avalistas, quienes no podrán invocar ni la aprobación ni los efectos del Convenio en perjuicio del acreedor.

Del mismo modo, tampoco será oponible frente a la Entidad por los obligados solidariamente con el deudor, ni por los FIADORES o avalistas de éste, la aprobación de un acuerdo de refinanciación, ni los efectos de su homologación, si la Entidad no hubiera suscrito dicho acuerdo, o hubiera mostrado su disconformidad al acuerdo y, aun así, éste resultara aprobado.

Vigésimo Segunda. - SERVICIO O DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE.

22.1.- Entidad.

La ENTIDAD dispone de un servicio de atención al cliente, que tiene por objeto atender y resolver las quejas y reclamaciones que presenten sus clientes. Puede por lo tanto la PARTE PRESTATARIA y en su caso la PARTE FIADORA o la PARTE HIPOTECANTE, dirigir las quejas o reclamaciones que tenga contra la ENTIDAD al citado Departamento cuyos datos de identificación y contacto se indican a continuación: Domicilio: C/ Santa María nº 9, 48005 Bilbao. Correo electrónico: sac@fiarebancaetica.coop Teléfono: 944153496.

22.2.- Banco de España.

En caso de desacuerdo con el departamento de atención al cliente de la ENTIDAD o transcurridos el plazo de un mes (para consumidores), dos meses (para no consumidores) y quince días hábiles en el caso de reclamaciones por servicios de pago (sea persona física o microempresa), desde la fecha de presentación en el Servicio de Atención al Cliente sin respuesta del mismo, LA PARTE PRESTATARIA puede dirigir una reclamación al *Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones* del Banco de España.

Departamento: Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones.

Entidad: Banco de España Domicilio: c/ Alcalá, 48; 28014 Madrid. Teléfonos: 900 54 54 54; 91 338 8830. Páginas web: <https://www.bde.es> / <https://clientebancario.bde.es>

En caso de ser la PARTE PRESTATARIA residente en otro estado miembro de la Unión Europea o en Islandia, Liechtenstein o Noruega, podrá dirigirse también a la red FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Vigésimo Tercera. - TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

La presente cláusula resume nuestra política de protección de datos. Por favor, lea detenidamente la información adicional correspondiente que está a su disposición en la web de la Entidad.

Responsable: Banca popolare Etica S.c.p.a., con NIF 02622940233 y domicilio en via Tommaseo 7, Padova (Italia), 35131. Puede contactar con nosotros en el Servicio de atención al cliente, o con el Delegado de Protección de Datos (DPD) a través de la dirección de correo electrónico DPO@bancaetica.com o mediante carta remitida Fiare Banca Etica, Calle Santa María, 9, 48005 Bilbao, incluyendo la referencia "Delegado de Protección de Datos".

Legitimación: La base jurídica del tratamiento es el contrato suscrito entre las partes, así como el cumplimiento de la normativa aplicable a la Entidad, y el interés legítimo de la Entidad cuando el tratamiento sea necesario para la satisfacción de necesidades del responsable siempre que no prevalezca su privacidad y salvo que se oponga. Adicionalmente podremos tratar sus datos basándonos en su consentimiento que siempre puede revocar sin perjuicio alguno. En caso de que actúe por cuenta de una persona jurídica, o de un tercero, sus datos de contacto se tratarán igualmente para mantener la relación jurídica.

Finalidades: Los datos se tratarán para la formalización, mantenimiento y gestión de la relación contractual. También se tratarán los datos para cumplir con la normativa, y en especial con las obligaciones legales aplicables a las Entidades Financieras. Consulte la información adicional.

Destinatarios: Solo el responsable, salvo que nos haya dado su consentimiento para su cesión, o esta venga impuesta por una norma. Así, sus datos serán cedidos a las autoridades para cumplir las normas, entre otras a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, y al Banco de España, especialmente a la CIRBE (Central de Información de Riesgos del Banco de España), donde se incluirá la información de su identificación asociada a los productos que puedan implicar un riesgo por impago. Si en algún momento comprueba algún error en CIRBE, por favor permítanos actuar ágilmente para subsanarlo, para lo que le rogamos contacte con nuestro “DPD” con la referencia “ERROR EN CIRBE”. En caso de impago, la deuda y sus datos identificativos se incluirán en alguno de los ficheros siguientes de información crediticia: ASNEF EQUIFAX gestionado por la sociedad Asnef- Equifax Servicios de Información sobre Solvencia y Crédito, S.L. y

BADEXCUG, gestionado por Experian Bureau de Crédito S.A. Una relación actualizada de dichos proveedores de ficheros puede encontrarse en la información adicional. Del mismo modo, estos datos se comunicarán a las empresas y profesionales contratados para su reclamación extrajudicial y judicial. Si en algún momento comprueba algún error en estos ficheros, le rogamos contacte con nuestro “DPD” con la referencia “ERROR EN FICHEROS SOLVENCIA”. En particular, para llevar a cabo la formalización de la hipoteca, será preciso contar con un tasador homologado, con un Notario, Registro de la Propiedad, Gestoría, etc. Además, si contrata uno de los seguros que comercializamos, los datos se comunicarán a la aseguradora correspondiente, normalmente la entidad de nuestro grupo RGA MEDIACIÓN, O.B.S.V., S.A. y a las compañías aseguradoras “RGA, SEGUROS GENERALES RURAL,S.A.” Y RGA RURAL VIDA, S.A., o las que figuren en cada momento en la información adicional.

Procedencia y obligaciones a la hora de comunicar sus datos: Los datos tratados proceden de Vd. mismo, o de terceros a los que ha dado su autorización, como serían los autorizados, menores o incapaces para los que contrate algún producto. En caso de que suministre datos de terceras personas, deberá contar con el consentimiento de los mismos y trasladar las presentes cláusulas que se entienden aceptadas por aquellos. El interesado, o quien actúe por su cuenta, deberá notificar al responsable las variaciones que se produzcan en los datos facilitados. Esto es especialmente importante en los casos en que, por ejemplo, cambie de dirección o número de teléfono móvil.

Plazos de conservación de sus datos: Mantendremos sus datos mientras sea cliente de nuestra entidad. A partir de ese momento, solo se conservarán bloqueados (es decir a disposición de las autoridades correspondientes y para la defensa de la entidad) aquellos datos mínimos necesarios relativos a las operaciones y transacciones realizadas para poder atender cualquier reclamación mientras no hayan prescrito las responsabilidades derivadas de la relación contractual. Los plazos aplicables a estas responsabilidades son de 20 años para la legislación hipotecaria. Transcurridos los plazos de prescripción se procederá a la cancelación final de los mismos.

Derechos: Podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, cancelación,

oposición, limitación, y portabilidad de sus datos ante el Delegado de Protección de Datos de la entidad enviando un correo electrónico a la dirección indicada anteriormente. Puede solicitar intervención humana en decisiones automatizadas. Recuerde que siempre puede revocar el consentimiento otorgado sin ningún perjuicio para Vd. Además, tiene Vd. Derecho a presentar cualquier reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) www.agpd.es.

Vigésimo Cuarta. - CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN

Se advierte expresamente por la ENTIDAD que la cláusulas de este contrato han sido redactadas previamente por la misma, por lo que aquellas que no recojan pactos de carácter financiero o que no vengan reguladas por una disposición de carácter general o específico que las haga de aplicación obligatoria para los comparecientes o que no hayan sido objeto de una negociación específica, se considerarán condiciones generales de la contratación las cuales han sido debidamente inscritas en el Registro de Condiciones Generales de conformidad con lo previsto en la Ley 7/1998 de 13 de Abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación y de conformidad con el artículo 7 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.

COMPROBACIONES Y ADVERTENCIAS.

Yo, el Notario, en cumplimiento del Reglamento Notarial, de transparencia bancaria y la normativa de consumo, y en especial, del deber de informar a las partes del valor y alcance de la redacción del presente instrumento público, HAGO CONSTAR:

1º.- Que la presente escritura ha sido redactada y ha estado a disposición de las partes contratantes durante un plazo de tres días hábiles anteriores al día de hoy, y que en el día de hoy ha sido leída por los comparecientes con arreglo al Artículo 193 del Reglamento Notarial, por su elección.

2º.- **Que he comprobado:**

- Que no existen discrepancias entre las condiciones financieras de la oferta vinculante del préstamo, que tengo a la vista, y las cláusulas financieras de la presente escritura, habiéndome manifestado la parte deudora que la entidad acreedora le ha entregado la “Ficha Europea de Información Normalizada y Oferta Vinculante” (FEIN) y la “Ficha de Advertencias Estandarizadas” (FiaE) y que dicha entidad ha aceptado sin modificación, dentro del plazo de su vigencia, las condiciones que constaban en la oferta vinculante a la que antes se ha hecho referencia.

- Que el Banco ha entregado a la PARTE PRESTATARIA (y en su caso a la PARTE FIADORA y al HIPOTECANTE NO DEUDOR) conforme a la Ley

- la Ficha Europea de Información Personalizada (“FEIN”);

- la Ficha de Advertencias Estandarizadas (“FIAE”);

- el documento relativo a las cuotas periódicas a pagar en distintos escenarios de tipos de interés; -el proyecto de Escritura del préstamo;

- la información precontractual relativa a los seguros que, simultáneamente a este préstamo, y en relación con el inmueble financiado, el prestatario, en su caso, va

a contratar;

- el documento informativo de la distribución de gastos;
- la advertencia al prestatario de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del Notario que elija para la autorización de la Escritura Pública del contrato de préstamo, sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación relacionada en los apartados anteriores.

La anterior documentación precontractual se complementa con la manifestación firmada por el prestatario y, en su caso, por el fiador solidario y el hipotecante no deudor, en la que declara/n haber recibido la citada documentación y que se le/s ha explicado su contenido.

- Que ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implica para la parte prestataria comisiones o gastos que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras.

- Que **NO** se ha contratado ningún sistema de cobertura de tipo de interés vinculado al préstamo concedido, por lo que no procede la información adicional sobre dichos instrumentos al no ser de aplicación

- Que **NO** se han pactado límites, al alza y a la baja, a la variación del tipo de interés, por lo que no procede la información adicional sobre dichas cláusulas al no ser de aplicación.

- Que el índice de referencia pactado es uno de los oficiales a los que hace referencia el artículo 27 de la Orden EHA/2899/2011 de 28 de octubre.

- Que el tipo de interés aplicable durante el período inicial es *****inferior**/superior/igual***** al que resultaría teóricamente de aplicar en dicho período el tipo de interés variable pactado para períodos posteriores.

- Que la parte prestataria tiene la facultad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del capital del préstamo, con las condiciones y abono de la comisión que se establecen en la cláusula correspondiente, cuyo contenido declara conocer.

- (*****Solo para Cataluña y cuando la hipoteca recaiga sobre vivienda*****) Que el cliente ha recibido de este Notario la información descrita en el artículo 123-10 del Código de Consumo de Cataluña.

OTORGAMIENTO:

Así lo dicen y otorgan los comparecientes, según intervienen, a quienes de palabra hago las advertencias y reservas legales, especial y expresamente las referentes a materia fiscal.

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos y los de la*s entidad*es representada*s a los ficheros automatizados existentes en la Notaría,

que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento.

Leído este instrumento público por los comparecientes, según intervienen, con arreglo al Artículo 193 del Reglamento Notarial, por su elección, lo encuentran conforme con su voluntad, en su contenido se ratifican, lo otorgan y firman.

AUTORIZACIÓN:

De que el consentimiento ha sido libremente prestado; de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los intervinientes/representantes; y de cuanto contiene este instrumento público, extendido sobre *.