

**ESCRITURA DE SUBROGACIÓN DE PRESTAMO  
HIPOTECARIO A TIPO FIJO.**

**NÚMERO**

EN ....., mi residencia a ..... de ..... del  
año dos mil .....

Ante mí, ....., Notario del Ilustre Colegio  
Notarial de Murcia,

**COMPARECEN:**

**De una parte, como representante de la Entidad Acreedora  
(en adelante también podrá ser referida como la Caja):**

D ....., mayor de edad, casado, vecino de  
Fuente Álamo de Murcia, con domicilio profesional en C/ Gran Vía, 1  
y con D.N.I./N.I.F: .....

**Y de otra, como PARTE PRESTATARIA,**  
....., mayor de edad, (estado civil), (profesión),  
respectivamente, vecino de (localidad), con domicilio en Calle  
....., número ....., (30.....) y con D.N.I y N.I.F. número  
.....

**INTERVIENEN:**

A) El primer compareciente, en nombre y representación de la  
"CAJA RURAL REGIONAL SAN AGUSTIN FUENTE  
ALAMO MURCIA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE  
CREDITO", antes SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO,  
CAJA RURAL SAN AGUSTIN DE FUENTE ALAMO", dedicada  
por tiempo indefinido a: " ARTICULO 3. OBJETO SOCIAL. El  
objeto social de la entidad viene constituido por la atención a las  
necesidades financieras de sus socios y de terceros mediante el  
ejercicio de las actividades propias de las Entidades de Crédito. A tal  
fin podrá realizar toda clase de operaciones activas, pasivas y de  
servicios que constituyen la actividad bancaria, así como la accesoria  
o instrumental a la misma, que desarrollará principalmente en el  
medio rural con atención preferente a las necesidades financieras de  
sus socios y respetando los límites legales para operaciones activas  
con terceros.

En especial, podrá realizar las siguientes actividades:... b)  
Préstamo y crédito, incluyendo crédito al consumo, crédito  
hipotecario, crédito para la compra o venta de valores y la  
financiación de transacciones comerciales...; domiciliada en:  
"ARTICULO 7. Domicilio social. El domicilio social se establece en  
Fuente-Álamo de Murcia, calle Gran Vía, número 1, ..."; inscrita en el

Registro Oficial de Cooperativas del Ministerio de Trabajo con el número 13.123 y con el número 3 en Sección a) del Registro de Entidades de Crédito del Banco de España, y con C.I.F. número F30603476.

Se regía la entidad por los Estatutos elevados a público en escritura autorizada ante el que fue Notario de esta villa de Fuente-Álamo de Murcia, Don Jacinto Marín Noarbe, el día 2 de Abril de 1.981, con el número 533 de protocolo, en donde se acordó por unanimidad modificar los Estatutos de la Cooperativa, conforme a los RR.DD. 2.860/1978 de 3 de Noviembre y 2.710/1978 de 16 de Noviembre, subsanada por otra posterior autorizada por el reseñado Notario, Sr. Marín Noarbe, el día 25 de Junio de 1.981, con el número 1.075 de protocolo; inscrita en el Libro de Inscripción de Sociedades Cooperativas del Servicio del Registro General de Cooperativas al folio 183, bajo el asiento número 4, asignándole a la entidad el número 252/S.M.T, conservando junto con este el número 13.123 con que figuraba en el anterior Registro Especial de Cooperativas.

Posteriormente adaptó sus Estatutos a la Legalidad entonces vigente en virtud de escritura de elevación a público, autorizada por el Notario de Torre Pacheco, Don Juan Isidro Gancedo del Pino, actuando en esta Notaria de Fuente Álamo de Murcia, por vacante, el día 3 de Agosto de 1.994, con el número 1.422 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo MU787, folio 150, hoja Mu14.599, inscripción 1ª, e inscrita en el Registro de Cooperativas al tomo II, folio 183, asiento 16, número 252SMT.

Y por último **ha adaptado sus Estatutos a la Ley 27/1999 de 16 de Julio de Cooperativas** en virtud de escritura autorizada por el que fue Notario de ésta villa, Don José Antonio Lozano Olmos, el día 9 de Julio de 2002, bajo el número 1227 de Protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Murcia con fecha 21 de Febrero de 2002, al Tomo 1930, folio 209, sección 8, hoja MU-14599, inscripción 19, complementada con la escritura autorizada por el mismo fedatario que la anterior el día 28 de Noviembre de 2002, bajo el número 2127 de Protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Murcia con fecha 21 de Febrero de 2002, al Tomo 787, folio 169, sección 8, hoja MU-14599, inscripción 18. En dichos Estatutos se contiene ya la nueva denominación social antes expuesta.

Ejerce esta representación como **APODERADO** de la Cooperativa, en virtud de escritura de Elevación a Público de Acuerdos Sociales, autorizada por el Notario de Fuente Álamo de Murcia, Don Cesar-Carlos Pascual de la Parte, en fecha 21 de junio del año 2017, numero ..... de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo 3247, folio 200, hoja MU-14599, inscripción ....., de cuya copia autorizada que tengo a la vista resultan

facultades, que juzgo, bajo mi responsabilidad, suficientes para instar esta escritura de Prestamo hipotecario.

Manifiesta que las facultades conferidas no le han sido suspendidas, revocadas ni limitadas, que la Sociedad que representa se encuentra vigente y que continúa en el ejercicio de su expresado cargo.

**B) Y resto de comparecientes, en su propio nombre y derecho.**

Identifico a los Sres. comparecientes por sus reseñados documentos nacionales de identidad. Tienen a mi juicio, dichos Sres. comparecientes, según respectivamente intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de **SUBROGACIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO** y sus garantías y a tal efecto, **EXPONEN Y ESTIPULAN:**

**PRIMERO.-** Que mediante escritura de compraventa autorizada por mí en el día de hoy con número de protocolo [...], [...], en adelante también referidos como la parte Compradora han comprado a [...], Parte Vendedora, la finca/s que seguidamente se describen:

**DESCRIPCION DE LA/S FINCA/S: .....**

**INSCRIPCION.-** Inscrita en el Tomo [...], Libro ....., Folio ....., Finca ....., del Registro de la Propiedad de .....

**CATASTRO.-**La finca descrita tiene como Referencia Catastral: [...], así resulta de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica Electrónica obtenida por mí, el Notario, en la forma legalmente establecida y cuyo traslado a papel se une a la presente matriz para ser reproducida en las copias que de ella se expidan.

**TITULO.-**

**CARGAS.-**

**INFORMACIÓN REGISTRAL:** La descripción del inmueble, titularidad y cargas, se ha hecho según las manifestaciones de su titular, del título de propiedad reseñado y de nota simple informativa del Registro de la Propiedad, obtenidas vía telefax, único cauce de comunicación operativo en la actualidad con el Registro de la Propiedad, vigente, de la que extraigo fotocopia que a modo de testimonio dejo unida a esta matriz.

Advierto no obstante, yo el Notario, que prevalece la situación registral preexistente al tiempo de la presentación de copia autorizada de esta escritura en el Registro de la Propiedad.

**SITUACION ARRENDATICIA.-** Manifiestan asimismo los otorgantes, que el bien descrito está libre de arrendatarios.

**GASTOS DE COMUNIDAD Y PAGO DE CONTRIBUCIONES.-** .....

**SEGUNDO.-** Que tal y como se indica en la Escritura de Compraventa antes citada y como parte del pago de las fincas antes descritas, la Parte Compradora ( D. y D<sup>a</sup> ..... ) se subroga en el préstamo hipotecario que graba a la finca/s descritas y que se encuentra actualmente la siguiente situación:

- Capital inicial concedido: [.....]
- Capital pendiente de amortizar: [.....]
- Vencimiento: [.....]
- Tipo de interés deudor actual : [.....]
- Tipo de interés demoras: [.....]
- Otros:

**TERCERO.-** Que D. y D<sup>a</sup> , en su condición de Compradores, declaran en la escritura de Compraventa ha/n pactado con la Vendedora, retener un importe de [.....] **EUROS** [.....] €, equivalente al saldo pendiente de amortizar del préstamo hipotecario antes indicado del que responde/n la/s finca/s de referencia, a los efectos de asumir los Compradores la devolución a la Caja del referido préstamo.

**CUARTO.-** [.....] (que en adelante será/n también referido/s como la PARTE PRESTATARIA), con el consentimiento de la PARTE VENDEDORA, han solicitado a la Caja subrogarse en el referido préstamo hipotecario por la deuda que grava la finca/s antes descrita/s, así como que la PARTE VENDEDORA sea liberada de la posición deudora que actualmente ocupa.

La PARTE PRESTATARIA conoce y ha sido informada que su

subrogación en la posición deudora del préstamo tiene como consecuencia la asunción del íntegro cumplimiento de las obligaciones de pago derivadas de éste.

**QUINTO.- DECLARACIONES DE LOS INTERVINIENTES:**

**I.-** Que D/D<sup>a</sup> ..... ha/n solicitado a la Caja la modificación de las condiciones del préstamo antes referido y **manifiesta/n que la/s Finca/s hipotecada/s, (tienen/no tienen) el carácter de Vivienda Habitual.**

**II.-** Que todos los datos sobre sus necesidades, su situación financiera y preferencias que la parte Prestataria ha suministrado a la Caja previamente y en relación con la presente escritura son ciertos y exactos, y reflejan su auténtica situación patrimonial y financiera.

**III.-** Que el/los Prestatario/s manifiesta/n que no tiene/n conocimiento de que se haya iniciado contra él/ella/ellos ningún procedimiento administrativo, proceso judicial o arbitraje, ni ejecución, ni embargo, ni existen previsiones razonables de que pueda iniciarse en el futuro, que pueda afectar adversamente a su situación patrimonial o financiera, poniendo en peligro su capacidad para cumplir con las obligaciones asumidas en virtud de esta escritura.

**IV.-** Que, como ha quedado acreditado mediante el otorgamiento del Acta Notarial de fecha ..... de ..... de 20XX, otorgada por el notario de (localidad), D....., con número de su protocolo (n° de protocolo), la Caja ha cumplido con todas sus obligaciones relativas a la entrega y explicación de la información precontractual exigida para la formalización de la presente operación de préstamo hipotecario, y a cuyo contenido se ajustan las estipulaciones de la presente.

**V.-** La Caja señala e informa que dispone de un Servicio de Atención al Cliente cuyos datos de contacto son:

**Número de Teléfono:** [(+)(34) 968596601].

**Correo electrónico:** [atencioncliente@ruralregional.com] y de un Delegado de Protección de datos, cuyos datos de contacto son **dpd\_regional@cajarural.com.**

**VI.-** La Caja declara que, en cumplimiento de establecido en el Artículo 7 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que las cláusulas de la presente escritura susceptibles de ser consideradas condición general de la Contratación se encuentran inscritas en el **Registro de Condiciones Generales de la Contratación** bajo el identificador único siguiente:

30011-20190008493-45.

VII.- La Caja declara que sí se encuentra adherida al Código de Buenas Prácticas para la Reestructuración Viable de la Deudas con Garantía Hipotecaria sobre la Vivienda Habitual, regulado en el Anexo del RDL 6/2012, de 9 de marzo.

VIII.- La Caja informa expresamente, al resto de intervinientes que solamente deberán de firmar la presente Escritura, en el caso de considerar que han recibido y obtenido las explicaciones suficientes y adecuadas al producto o servicio contratado, pudiendo a estos efectos solicitar cuantas explicaciones previas, que precisen del producto o servicio objeto del presente contrato, así como cuantas informaciones complementarias necesiten para poder adoptar una decisión informada.

De igual forma, manifiestan todos los intervinientes, que no se han prestado por la Caja, servicios de Asesoramiento a la parte prestataria en relación con la contratación de la presente novación de préstamo.

IX.- Que, a la vista de todo ello, las partes acuerdan formalizar la presente **ESCRITURA DE SUBROGACION DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO EN EUROS**, conforme a las siguientes:

### CLÁUSULAS:

#### CONDICIONES PARTICULARES

##### PRIMERA.- SUBROGACIÓN DE DEUDOR EN EL PRÉSTAMO.

D/D<sup>a</sup> ....., ha/n solicitado a la Caja Rural Regional San Agustín Fuente Álamo Murcia S.C.C., en adelante la Caja, la Subrogación en el préstamo antes descrito, por importe de (**Importe en letra**) Euros (**Importe en número**) € para (**FINALIDAD**) referenciado al (**NUMERO: 3018 .....**), asumiendo la obligación, de forma solidaria en caso de ser varios los prestatarios, de proceder a su devolución y pago a la Caja en la forma establecida y a través de la cuenta corriente/libreta designada por el/los prestatarios, con el IBAN número: **ES.....**.

La Caja, a su vez, consiente la liberación de la obligación personal patrimonial de la **Parte Vendedora** y Fiadores, en su caso, respecto de la deuda antes indicada.

**SEGUNDA.- MODIFICACIÓN DEL IMPORTE DEL PRÉSTAMO, AMPLIACIÓN Y DISPOSICIÓN DEL MISMO.**

Los Prestatarios, D. y D<sup>a</sup> ..... han solicitado a la Caja una ampliación del préstamo por importe de [IMPORTE EN LETRA] EUROS ([IMPORTE EN NÚMERO] €), a los efectos de destinarlo a la finalidad: [compra de la/s finca/s descritas en el Expositivo de esta escritura.]

La Caja accede a la solicitud indicada y concede la ampliación del préstamo, cuyo importe, antes referido, se ingresa en la cuenta designada por la Parte Prestataria a la Parte Prestataria mediante su ingreso en la cuenta el IBAN número: ES.....

El resultado de sumar a esta fecha el saldo deudor pendiente de pago en el momento en el que se acepta por la Caja la subrogación del préstamo, más el importe en el que se amplía, todo ello asciende a un TOTAL adeudado de [IMPORTE EN LETRA] EUROS ([IMPORTE EN NÚMERO] €),

La Parte Prestataria declara haber recibido a su plena y entera satisfacción el importe total de la ampliación del préstamo, asumiendo la obligación, de forma solidaria en el caso de ser varios prestatarios, de destinarlo al uso convenido y, junto al importe que adeuda con motivo de la subrogación, proceder a su devolución y pago a la Caja en la forma y condiciones establecidas en la presente Escritura.

**TERCERA.- NUEVOS PLAZOS DE AMORTIZACION Y PAGO DE INTERESES ( En su caso).**

**Aplica CARENCIA. SI.**

(“ Desde el día siguiente a la formalización de la presente escritura de novación de préstamo y hasta el día .... del mes de ..... del año....., se establecerá un período de **Carencia**, durante el cual la Parte Prestataria, solamente se obliga a pagar los intereses devengados del capital dispuesto.

El plazo de amortización del préstamo será de ..... **MESES/TRIMESTRES** sucesivos contados a partir del día (.....

del mes..... del año .....). “

### Aplica CARENANCIA. NO.

(“El plazo de amortización del préstamo será de ..... **MESES/TRIMESTRES** sucesivos contados a partir del día de la firma de la presente escritura de novación de préstamo. “)

El total capital prestado en unión de los intereses ordinarios o remuneratorios se satisfará a la Caja en ..... **CUOTAS MENSUALES/TRIMESTRALES** SUCESIVAS comprensivas de capital e intereses, con vencimiento el (**ÚLTIMO DIA/DIA.....**) de cada **MES/TRIMESTRE**, por importe de ..... **EUROS** (.....€), siendo el primer pago el día ..... **DE** ..... **DEL AÑO** ..... y por lo tanto el **último/día** a ..... **DE** ..... **DEL AÑO** ..... fecha de vencimiento del préstamo.

Esta cuota **VARIARÁ**, tanto al alza como a la baja, a lo largo de la vida del préstamo en función de las revisiones de tipo de interés acordadas en esta escritura, así como de las bonificaciones que en ella se pudieran haberse pactado y que, en su caso, correspondiera aplicar en cada momento.

La parte prestataria, por tanto, es consciente que el importe de las cuotas mensuales que se compromete a pagar **es variable** y estará compuesto de la parte proporcional de capital y la parte de intereses calculados al tipo de referencia más el diferencial.

El pago de las cuotas resultantes, se efectuará mediante **CARGO o ADEUDO**, en la cuenta designada por la Prestataria en la Caja y en la que deberá mantener saldo suficiente para adeudar los recibos en los distintos vencimientos.

El importe de las cuotas a satisfacer (comprensivas de capital e intereses), vendrá determinado por la siguiente fórmula:

$$A = C \times [I \times (1 + I)^N] / [(1+I)^N - 1]$$

A = Cuota

C = Crédito concedido

I = Tipo de interés del periodo a plazo en tanto por uno

N = Número de plazos pendientes.

### **TERCERA BIS.- PAGO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO.-**



No obstante de la forma de amortización fijada, la parte deudora podrá en cualquier momento anticipar el pago total o parcial de la cantidad adeudada e incluso efectuar en cualquier vencimiento el pago anticipado. En tal supuesto, la PARTE PRESTATARIA, según le convenga y en función de lo que permita la cantidad que pretende anticipar, podrá destinar esos pagos, bien a la reducción proporcional del importe de cada una de las cuotas mensuales pendientes, bien a la reducción del número de cuotas pendientes de pago, es decir, a anticipar la fecha inicialmente prevista de vencimiento del préstamo, o bien a generar un periodo de carencia intermedia de amortización de capital.

Asimismo, la PARTE PRESTATARIA podrá, en cualquier momento, y siempre que se encuentre al día en los pagos, satisfacer anticipadamente la totalidad, o parte, del capital pendiente de amortización, sujeto a las siguientes comisiones:

**2.1 Comisión por amortización anticipada, total o parcial, en tramo a tipo de interés fijo:** En caso de amortización anticipada, total o parcial, que se produzca en un tramo de interés a tipo fijo, y siempre que ésta se produzca dentro de los diez primeros años desde la fecha de formalización del préstamo, deberá la PARTE PRESTATARIA abonar a la ENTIDAD una comisión por amortización anticipada equivalente a la pérdida financiera que ésta sufra, como consecuencia de la citada amortización, con los siguientes límites máximos:

- 1. Si amortización anticipada parcial o total:** el límite máximo del **DOS POR CIENTO (2,00%)** del capital reembolsado anticipadamente si éste se produce en un tramo a tipo de interés fijo, dentro de los primeros **10 años** desde la formalización del préstamo.
- 2. Dicho límite máximo se verá reducido al UNO CON CINCO POR CIENTO (1,50%)** si la amortización anticipada en tramo a tipo de interés fijo se produce una vez transcurridos, al menos **10 años** desde la formalización del préstamo.

**2.2 Extorno de prima de seguros accesorios en caso de amortización anticipada total:** En caso de reembolso anticipado del préstamo, y si la PARTE PRESTATARIA mantuviera contratado un seguro accesorio a éste, se extinguirá el referido contrato de seguro salvo que la PARTE PRESTATARIA comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga

su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario. En caso de la referida cancelación del contrato de seguro, tendrá derecho la PARTE PRESTATARIA al extorno de la parte de la prima no consumida por parte de quien la recibió.

A estos efectos se consideran tramos a tipo de interés variable todos los tramos una vez transcurrida la primera fecha de revisión del tipo de interés.

#### **CUARTA.-TIPO DE INTERÉS DEUDOR FIJO.**

El total capital prestado, o en su caso el que se halle pendiente de devolución, devengará intereses a los tipos que a continuación se detallan, que serán satisfechos con la periodicidad señalada en la cláusula segunda.

**En ningún caso, el interés remuneratorio aplicable a este préstamo podrá ser negativo, es decir, nunca será inferior a cero.**

**3.1 Tipo de Interés I.-** El tipo de interés remuneratorio, desde la fecha de formalización de la presente escritura y hasta el día del Vencimiento del préstamo se aplicará un tipo de interés nominal del **X,XX POR CIENTO anual**. Por tanto, la parte prestataria pagará una cuota fija **mensual/trimestral** por importe de **[XXX,XX] EUROS**, que incluye amortización de principal e intereses.

Los intereses se devengarán día a día y su liquidación se producirá con la periodicidad indicada anteriormente y mediante la aplicación de las fórmulas siguientes:

**FORMULA DE CALCULO DE INTERESES:**

**$R_i = (C \times R \times T) / \text{Base de cálculo};$**

siendo:

$R_i$  = importe de intereses.

$C$  = capital pendiente vencimiento al inicio del periodo de liquidación.

$R$  = tipo interés contractual anual.

$T$  = días comerciales del periodo de liquidación. (Se considera los años de 360 días, los meses de 30 días y los períodos inferiores a un mes, restando de 30 días, los días transcurridos del mes).

Efectuadas las revisiones del tipo de interés aplicable a las fechas acordadas, los tipos vigentes en cada período serán fijos hasta que llegue la fecha de la nueva revisión.

#### **CUARTA-BIS.- TASA ANUAL EQUIVALENTE (T.A.E.)**

La Tasa Anual Equivalente variable es del **X,XXX %**, 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.

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 de la presente escritura. La TAE Variable se modificará con las revisiones del tipo de interés.

La Tasa Anual Equivalente (T.A.E), así determinada, no incluye los gastos que la parte prestataria, tendría que pagar por el incumplimiento de alguna de sus obligaciones.

**QUINTA.- INTERÉS DEMORA.-** Si la parte prestataria no cumpliera con las obligaciones de pago en las fechas pactadas en la presente Escritura y en base a la Legislación actual vigente, **se pactan unos intereses moratorios equivalentes al interés ordinario pactado y aplicable en ese momento, incrementado en tres (3) puntos porcentuales.**

Dichos intereses de demora sólo podrán devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto del art. 579.2 a) de la ley de Enjuiciamiento Civil.

**SÉXTA.- COMISIONES Y GASTOS:** La parte prestataria deberá satisfacer a la Caja las siguientes comisiones y gastos:

**1.- Una comisión por Subrogación , que se devengará una sola vez, y englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación de la novación y se pacta en el X,XX POR CIENTO, (con Mínimo de ..... €), (equivalente a ..... Euros),** calculada sobre el importe del préstamo objeto de la subrogación , pagadera por una sola vez y a la firma de la escritura de novación.

**1.2 Comisión por incremento de capital.**

La ampliación del importe del préstamo objeto de subrogación conlleva el devengo de una comisión de apertura del [.....]% calculada sobre el importe objeto de ampliación, que será pagadera de una sola vez a la Caja por la Parte Prestataria, a la firma de la presente escritura.

Dicha comisión engloba los gastos de estudio, tramitación y concesión del incremento de importe concedido y ha sido informada, explicada y negociada con la Parte Prestataria .

## **2.- Comisión por subrogación de acreedor:**

En caso de subrogación de un nuevo acreedor en las obligaciones de la ENTIDAD, y siempre que dicha subrogación de acreedor se produzca dentro de **los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo** y se acompañe de una novación del tipo de interés, pasando éste a ser un tipo de interés fijo, se devengará en favor de la Entidad, una Comisión por Subrogación equivalente a la pérdida financiera que dicha amortización anticipada implique para la ENTIDAD, con el límite máximo del **0,15 por ciento** del capital amortizado de forma anticipada.

A partir del **tercer año de vigencia** del contrato de préstamo la subrogación de acreedor no devengará comisión alguna.

## **3.- Comisión por Ampliación/ incremento de capital.**

La ampliación del importe del préstamo objeto de novación conlleva el devengo de una comisión de apertura del **[.....]**% calculada sobre el importe ampliado, que será pagadera de una sola vez a la ENTIDAD por la PARTE PRESTATARIA a la firma de la presente escritura.

Dicha comisión engloba los gastos de estudio, tramitación y concesión del incremento de importe concedido y ha sido informada, explicada y negociada con la PARTE PRESTATARIA.

## **4.-Comisión por novación del tipo de interés, de variable a fijo.**

En caso de novación del presente préstamo y que las partes acuerden la sustitución de un tipo de un interés variable por un tipo de interés fijo, se devengará en favor de la Entidad una **Comisión por Novación de tipo de interés**, de variable a fijo, equivalente a la pérdida financiera sufrida por la entidad, con el límite máximo del **0,15 por ciento sobre el capital pendiente de amortización**, siempre que dicha novación se haya producido durante los tres primeros años de vigencia del contrato préstamo.

A los efectos de calcular la pérdida financiera a la que se alude en la presente escritura, se empleará para calcular el valor de mercado del préstamo el índice de referencia que a dicho fin publique el Banco de España.

## **5.- Gasto por reclamación de posiciones deudoras vencidas:**

Por los gastos en que la Caja incurra (directos, estructurales, individuales y/o concretos) por el servicio de comunicación y la gestión realizada, para informar al CLIENTE de la existencia de posiciones deudoras vencidas, al objeto de que se realice su

regularización, para evitar al CLIENTE unos mayores costes financieros y de otro tipo, la posible inclusión en registros de solvencia que perjudiquen el acceso al crédito o el vencimiento anticipado del contrato, siempre que sean realizadas de forma efectiva gestiones de información sobre dichas posiciones deudoras vencidas (desplazamientos, comunicaciones y gestiones presenciales, a distancia, teléfono, sms, correo, fax, gestores externos especializados o cualquier otra gestión realizada en dicho sentido) personalizadas y no automatizadas cada vez que se produzca un impago de cualquiera de las obligaciones asumidas por la parte PRESTATARIA en virtud del presente contrato se repercutirán al CLIENTE los costes generados a la ENTIDAD para la reclamación la posición deudora vencida, por una sola vez para el mismo saldo deudor vencido, mientras el CLIENTE mantenga dicha posición vencida, aunque la posición deudora se prolongue más de un periodo de liquidación. La PRESTATARIA acepta expresamente este servicio y su coste.

El importe máximo del gasto por reclamación de posiciones deudoras vencidas, será de: **TREINTA Y CINCO EUROS (35,00 €)**.

#### **SEPTIMA – COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES.**

Sin perjuicio de lo indicado en el **Apartado B) de la Cláusula Décima de la presente** y a los efectos de la Disposición Adicional Octava de la Ley 5/2019, las partes intervinientes acuerdan que para cualquier comunicación y/o notificación derivadas del contrato de préstamo, operativa o la información relativa al mismo se hará, preferentemente, por medio de correo electrónico o en su defecto por cualesquiera de los otros medios admitidos en derecho señalándose para ello, los siguientes:

- Caja Rural Regional San Agustín Fuente Álamo Murcia Sdad.  
Coop. de Crédito:  
Email: [contratos\\_regional@cajarural.com](mailto:contratos_regional@cajarural.com)  
Teléfono: (+34) 968596601  
Dirección Postal: C/ Gran Vía, número 1.- 30320 Fuente Álamo (Murcia).
- Prestatario [email, teléfono, dirección postal]
- Fiador [email, teléfono, dirección postal]
- Hipotecante no deudor [email, teléfono, dirección postal]

Si la parte Prestataria, hipotecante o fiadora, cambiaran su domicilio postal deberán notificarlo y éste deberá hallarse situado en España, para que sea considerado válido y vinculante con el presente préstamo.

**OCTAVA.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.** Sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada asumida, la Parte Prestataria, o en su caso la parte hipotecante si no coincidiera en identidad con la Parte Prestataria, **constituye/n Hipoteca Voluntaria** sobre la/s finca/s descrita/s en el Expositivo Primero de esta escritura a favor de la Caja, en garantía de la restitución de las cantidades referidas en la Cláusula siguiente.

Tanto la parte Prestataria como la Hipotecante en su caso, manifiesta/n expresamente, que la/s finca/s que por la presente se hipoteca/n **SI/NO CONSTITUYE/N SU DOMICILIO Y VIVIENDA HABITUAL.**

La Caja, por medio de su representante acepta en este acto la hipoteca que se constituye a su favor.

Las partes pactan expresamente, conforme a lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, que la Caja, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, y siempre se den los requisitos contractualmente previstos, podrá optar entre ejercitar la acción hipotecaria directamente contra los bienes hipotecados por vía judicial o mediante venta extrajudicial.

**NOVENA.-RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA:** La parte prestataria, responde del cumplimiento de sus obligaciones en el presente contrato con todos sus bienes presentes y futuros a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.911 del Código Civil, y además se constituye **hipoteca por la parte propietaria**, sobre la/s finca/s descrita/s en el apartado expositivo PRIMERO de esta escritura, **y se establece especial garantía hipotecaria por importe de ..... EUROS (.....00 €).**

Dicha garantía acepta el representante de la Caja y se distribuye del siguiente modo:

**..... EUROS (..... €), de principal .**  
**..... EUROS (..... €), de intereses ordinarios por dos años y al ... % de tipo anual.**

Dicho tipo de interés se fija como tipo de interés ordinario máximo a efectos meramente hipotecarios, esto es, únicamente a los efectos del cálculo de la responsabilidad hipotecaria, careciendo este

préstamo de un tipo de interés ordinario máximo.

..... EUROS (..... €), de intereses moratorios por dos años y al .... % de tipo anual.

Dicho tipo de interés se fija como tipo de interés de demora máximo a efectos meramente hipotecarios, esto es, únicamente a los efectos del cálculo de la responsabilidad hipotecaria, careciendo este préstamo de un tipo de interés de demora máximo.

..... EUROS (..... €), para costas y gastos.

..... EUROS (..... €), para prestaciones accesorias.

“ Aplica cuando son varias Fincas Registrales:”

La distribución de responsabilidad para cada una de las fincas descritas , consta en cuadro de Distribución de Responsabilidad que las partes me entregan y dejo unido a ésta matriz, para insertar en sus copias.

No obstante la total responsabilidad hipotecaria y la distribución de las mismas, antes citada, en ningún caso, respecto a los intereses ordinarios y de demora, computados conjuntamente, éstos excederán a efectos de la presente garantía hipotecaria de la cantidad correspondiente a cinco anualidades calculadas al tipo de interés ordinario máximo previsto, a los efectos meramente hipotecarios, ya que este préstamo carece de tipos de interés máximo, tanto en el tipo de interés ordinario como en el de demoras.

En cuanto a la amplitud objetiva de la hipoteca, las partes convienen expresamente en que se extienda a todo cuanto mencionan y autorizan los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y 215 de su Reglamento, así como también pactan de forma expresa que se extienda 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 que existiendo en la realidad no hayan sido incluidas aún como obra nueva en su respectiva descripción, salvo que la hubiera acometido y costado el tercer poseedor después de adquirir la finca, con la salvedad de lo previsto en

el artículo 112 de la Ley Hipotecaria.

**DÉCIMA.- EJECUCIÓN DE LOS BIENES HIPOTECADOS.-**

En caso de ejecución hipotecaria, la Caja 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 y a tales efectos se pactan:

a) **Se señala como valor de la/s finca/s hipotecada/s, para caso de subasta, el que figura en la total responsabilidad hipotecaria/ 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 adjuntan a la presente escritura.

**Dicho/s informe/s de tasación se dejan unido/s a ésta matriz, para insertar en sus copias.**

b) Según lo establecido en el Art.682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, en su caso, el Art. 234.1-2ª del Reglamento Hipotecario, las Partes Prestataria, Hipotecante y Fiadora, en su caso, **señalan como domicilio legal para la práctica de requerimientos y notificaciones el de ....**

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 Caja o a la persona que éste designe para representarla.

d) Se reconoce a la Caja, 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 Caja, 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 art. 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 ap. 2 del artículo 578.

**Si el/los bien/es hipotecado/s fuese/n la vivienda familiar, el deudor podrá, 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.

**UNDÉCIMA.-VENTA EXTRAJUDICIAL.-** Conforme a lo dispuesto en el Art. 129 de 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 Art.1858 del Código Civil y con las formalidades establecidas en la Ley y el Reglamento Hipotecario y en los Arts.681 y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**A tal efecto, se señala como valor de la/s finca/s hipotecada/s,, para el caso de venta extrajudicial, el/los señalado/s en la reclamación judicial para se sirvan de tipo de subasta, incluidos en la Cláusula Anterior.**

**Se fija como domicilio legal de las partes Hipotecante, Prestataria y Fidora en su caso, para la práctica de requerimientos y notificaciones, el señalado para la ejecución judicial e indicado en la Cláusula Anterior.**

Igualmente todos los intervinientes designan, como mandatario para que le represente, en su día, en la venta de la finca, a la Caja Rural Regional San Agustín, en la persona de cualquiera de sus apoderados facultados por ella para otorgar las escrituras correspondientes.

**DUODÉCIMA.- DIFERENCIAL A EFECTOS DEL**

## **CÁLCULO DE LA PÉRDIDA FINANCIERA EN LOS SUPUESTOS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA.**

A los efectos del cálculo de la pérdida financiera que pueda sufrir la Caja, y a la que se alude tanto en estas Condiciones Particulares como en las Condiciones Generales, se fija como diferencial el: [...].

Dicho diferencial se corresponde con la diferencia existente, en el momento de la formalización de este préstamo, entre el tipo de interés a éste aplicable y el *Interest Rate Swap* (IRS) de los referidos en la Estipulación **Cuarta** de las Condiciones Generales de este contrato, al plazo que más se aproxime hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés.

**Aplica solamente en caso de FIADORES:**

**DÉCIMO-TERCERA.-** **DON .....** **y DOÑA .....**, **estableciendo solidaridad entre sí, y con respecto a** **DON .....**, con independencia de la garantía solidaria, personal 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, se constituyen fiadores solidarios de todas y cada una de las obligaciones por ésta última contraídas en este documento, renunciando expresamente a los beneficios de orden, división y excusión.

El afianzamiento subsistirá durante la vigencia del contrato, e incluso cuando por cualquier circunstancia se acredite a demorar el pago de alguno de los vencimientos pactados sin intervención directa de los fiadores solidarios que a tal efecto y desde este momento autorizan tales prórrogas. En su consecuencia, vencida por cualquier causa la obligación, la Caja podrá dirigirse, mediante el oportuno procedimiento que así lo permita, no sólo contra la parte prestamista y la/s finca/s especialmente trabada/s, sino también contra los fiadores solidarios simultánea, alternativa o sucesivamente, para lo cual dichos prestatarios y fiadores la exoneran de efectuar requerimiento de pago alguno con carácter previo.

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.

**DÉCIMO-CUARTA.- GESTORÍA Y MANDATO DE REPRESENTACIÓN.** Los intervinientes autorizan y otorgan mandato expreso a la mercantil:....., **con CIF.** ....., para que en su nombre y representación pueda presentar a la administración la presente escritura, así como cuantas otras hayan podido formalizarse con carácter previo, o se formalicen en el futuro, necesarias para la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. Igualmente, autorizan las partes al mandatario a efectuar las gestiones y manifestaciones que les correspondan, como sujetos pasivos u obligados tributarios, en relación con los actos que se contengan en las referidas escrituras, para la liquidación de los tributos que se devenguen como consecuencia de tales actos, así como a dirigir y recibir de la administración comunicaciones y notificaciones en relación con dichas gestiones y declaraciones. El presente mandato se extiende a la recepción de copias y a la realización de trámites por vía telemática.

### **CONDICIONES GENERALES**

**PRIMERA.- DESTINO Y JUSTIFICACIÓN DE LA FINANCIACIÓN:** Queda obligada la **Parte Prestataria** a justificar adecuadamente a la Caja, 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.

**La Parte Prestataria e Hipotecante, en su caso, declaran expresamente que 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.**

### **SEGUNDA.- PAGO DE GASTOS E IMPUESTOS**

Según lo pactado expresamente por las partes, en función de la documentación y detalle de la operación, sus gastos e impuestos que han sido incluidos en la información de transparencia entregada, explicada al resto de intervinientes por Caja Rural Regional y formalizada con carácter previo al otorgamiento de la presente

escritura, según consta en el Acta Notarial que se contempla en la cláusula segunda, adjuntándose a la presente, la distribución de gastos que corresponden a cada parte, siguiendo el criterio establecido en el Art.14 de Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, siendo éstos los siguientes:

**A) GASTOS:**

**Gastos a cargo de la PARTE PRESTATARIA**

i) los gastos de **tasación** de/l los inmueble/s sobre los que se constituye hipoteca, incluida/s las notas registrales.

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.

iv) 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.

v) los gastos que sean repercutibles a esta operación en base a las tarifas de comisiones y gastos que la ENTIDAD tiene publicadas y a disposición de los clientes en la web, en las oficinas y en Banco de España, en cumplimiento de la normativa vigente.

vi) Los aranceles notariales, registrales, impuestos y gastos que se deriven de la cancelación en su caso.

**Gastos a cargo de 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 gestoría por la tramitación de la escritura de préstamo hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

iv) el impuesto Actos Jurídicos Documentados, siempre que sea sujeto pasivo con arreglo a la Normativa Legal aplicable.

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/s finca/s hipotecada/s y obtención de Notas Simples en el Registro de la Propiedad, solicitados por la propia Entidad.

vii) los aranceles notariales, impuestos y gastos que deriven de la expedición, a solicitud de la PARTE PRESTAMISTA, de copias, actas o testimonios de la escritura notarial.

**B) IMPUESTOS:**

Los impuestos relativos a la constitución, modificación y cancelación de la hipoteca que se constituye en virtud de la presente escritura, serán asumidos por quien resulte ser sujeto pasivo de tales impuestos de conformidad con la normativa tributaria y resto de legislación, aplicable en cada momento.

**TERCERA.- PAGOS E IMPUTACIÓN DE LOS MISMOS.-**

Los pagos que la parte Prestataria, tenga que realizar por razón de lo pactado en la presente, se adeudarán en la cuenta designada por la Parte Prestataria, en la presente escritura. El/los Prestatario/s, podrán en cualquier momento modificar la citada cuenta por otra con las mismas características, mediante notificación por escrito a la Entidad, de igual forma expresamente queda autorizada y facultada la Entidad para efectuar los adeudos correspondientes a cada vencimiento pactado y ello, sin perjuicio de la Entidad pueda realizar el cobro de capital e intereses, de forma excepcional, en cualquier otra cuenta de idéntica titularidad abierta en la Entidad.

En 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 día hábil posterior, salvo que el mismo corresponda la siguiente mes natural, en cuyo caso el adeudo se realizará el primer día hábil anterior a la fecha de pago, si bien se tendrá como “fecha valor” la del día pactado para el pago en el apartado anterior.

Los pagos que efectúe el/los Prestatario/s, se imputarán por el siguiente orden: **Intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios, costas, gastos, comisiones y tributos.**

**CUARTA.- PÉRDIDA FINANCIERA:** En el supuesto de que, con arreglo a lo previsto en el 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 publique el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial.

Este diferencial, reseñado en las Condiciones Particulares, se fija como la diferencia existente, en el momento de contratación del préstamo, entre el tipo de interés de éste y el IRS al plazo que más se aproxime en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o, en su defecto, hasta la fecha de su vencimiento del préstamo.

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.- OBLIGACION DEL SEGURO DE DAÑOS Y ACCESORIAS:**

La Parte Prestataria y/o la Parte Hipotecante, mediante la presente 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.

**SEXTA.- RIESGOS Y ADVERTENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS PACTADOS.**

**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 Caja podrá resolver anticipadamente y reclamar en la vía judicial el cumplimiento de dichas obligaciones. Podrá acarrear a los intervinientes graves consecuencias, 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 su vivienda si no se efectúan los pagos previstos** en esta escritura puntualmente.

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

e) **El tipo de interés de este préstamo no permanece fijo** durante todo su período de vigencia.

**SÉPTIMA.- SUPUESTO DE VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO POR IMPAGO:**

No obstante el plazo pactado, La Caja podrá resolver el contrato, o declararlo vencido de forma anticipada y exigir el pago de la cantidad total adeudada en dicho momento por todos los conceptos, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el/os Prestatario/s se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

*b.1) Al tres (3%) por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora 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.*

*b.2) Al 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.*

*c) Que el prestamista (la Caja), haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un (1) mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido el mismo, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.*

#### **SÉPTIMA BIS.- OTROS SUPUESTOS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO POR INCUMPLIMIENTOS:**

Sin perjuicio de otras causas legal o contractualmente establecidas, las Partes intervinientes entienden como **incumplimientos esenciales de este contrato** y en consecuencia que la Caja pueda resolver, rescindir, modificar o reclamar el reembolso total del préstamo e iniciar las acciones correspondientes 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, los siguientes supuestos:

**A) En el caso, de que aparezcan cargas o gravámenes preferentes a la hipoteca**, no conocidas en el momento del otorgamiento de esta Escritura o formalizadas con posterioridad y por causas no imputables a la Caja. Esta causa de vencimiento anticipado no se aplicará si la parte prestataria, aportara nuevas garantías que cubran íntegramente el importe del préstamo, valorada mediante tasación válida y en plazo de 2 meses desde que se solicite.

**B) En el caso de la Parte Prestataria, no destine el importe del Préstamo concedido a la Finalidad pactada** y que se indica en la presente Escritura en el apartado de “Finalidad del Préstamo”.

**C) Si se produce la subrogación de acreedor en cualquiera otros préstamos con garantía hipotecaria, con rango hipotecario preferente**, que graven las fincas objeto de la presente sin que dicha subrogación se realice también sobre el presente préstamo.

**D) En caso de que se compruebe por la Caja, y con un**



**criterio objetivo, de que la Parte Prestataria ha ocultado o falsificado conscientemente información o documentación para la concesión o en la vigencia del préstamo.**

**E)** A tenor de lo dispuesto en el Art.9 del Real Decreto 716/2009, si, **por incumplir la obligación de conservar la finca hipotecada y/o por otras razones deterioro**, etc., el valor del bien hipotecado desmereciere de la tasación inicial en más de un 20 %, y con ello se superasen, en función del principal pendiente de amortizar, los límites del préstamo a que se refiere el Art.5.1 del citado Real Decreto, La Caja, previa tasación realizada por sociedad homologada independiente, podrá exigir de la parte Prestataria, la ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre el valor de bien y el préstamo que se garantiza.

A tales efectos, la Caja tendrá derecho de inspección de las finca/s hipotecada/s para comprobar el cumplimiento de las obligaciones y pactos establecidos en la presente Escritura, a tan fin podrá designar persona perita en la materia.

**F) 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 Caja 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 Caja a tal efecto.

**G) Por cualquiera de otras causas de vencimiento anticipado de las obligaciones del contrato, previstas en Derecho.**

Vencida la operación anticipadamente por cualquiera de las causas descritas, se procederá a la liquidación de la deuda pendiente según lo establecido en **el Art. 693 de la Ley 1/2000 de 7 de enero (Ley de Enjuiciamiento Civil) y en la Ley 1/2013 de 14 de mayo.**

De producirse la resolución anticipada del préstamo, antes de que la parte prestataria haya dispuesto de cantidad alguna de la cuenta especial, autoriza dicha parte a la **Caja** para la cancelación de dicha cuenta y la aplicación del saldo de la misma a la cancelación del préstamo.

**OCTAVA.- COPIAS CARÁCTER EJECUTIVO.-** A fin de que en todo momento la Caja pueda tener título ejecutivo de su crédito, queda facultada para solicitar primeras y ulteriores copias de

la presente escritura, totales o parciales, **consintiendo las partes que dichas copias tengan carácter ejecutivo**, haciendo constar tal carácter el notario autorizante de la misma, en la nota de su expedición.

Igualmente, los comparecientes, según concurren representados, facultan y apoderan a la Caja para que, por medio de cualquiera de sus apoderados con facultades para aceptar hipotecas, obtenga y otorgue cuantos documentos públicos o privados de subsanación, aclaración, integración o rectificación de la presente sean necesarios para su inscripción en el Registro de la Propiedad, todo ello con dispensa expresa de cualquier posible prohibición de auto-contrato y con la facultad de reiterar cuantas veces sean necesarias las facultades que aquí se confieren y de acuerdo con la calificación escrita, en cualquier forma, del Registrador de la Propiedad.

Las partes pactan expresamente que, en caso de reclamación judicial, la cantidad líquida y vencida exigible en juicio será la que refleje la contabilidad de la Caja acreditada conforme al artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mediante acta notarial a la que se incorporará una certificación de saldo expedida por la Caja y en la que el fedatario dejará constancia de la conformidad de dicho saldo con el que arroja la contabilidad de la citada Entidad, así como que la liquidación ha sido efectuada de acuerdo con lo pactado en este contrato.

**NOVENA.- ADMINISTRACION Y/O POSESION DE LAS FINCAS.-** Conforme a lo previsto en el artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, una vez transcurran treinta días desde el requerimiento de pago o, cuando éste se hubiera efectuado extrajudicialmente, desde el despacho de ejecución, sin que se haya pagado por el deudor, se pacta expresamente que la Caja pueda pedir la administración o posesión interina de la/s finca/s, pudiendo percibir la Caja las rentas vencidas y no satisfechas, así como los frutos, las rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito.

Si LA PARTE PRESTATARIA no aceptara el nuevo tipo de interés aplicable a la operación y fuese de su interés resolver el contrato de préstamo, deberá comunicarlo por escrito a la ENTIDAD en un plazo de diez días naturales desde la fecha de notificación, debiendo amortizar la totalidad del préstamo en el plazo máximo de un mes a contar desde su negativa, liquidándose también este período al tipo de interés que se le venía aplicando.

Se pacta expresamente que, si por cualquier razón, LA PARTE PRESTATARIA no comunicare, o la ENTIDAD no recibiere, en el tiempo y forma indicados, su decisión al respecto, se entenderá que

acepta el tipo de interés comunicado por la ENTIDAD, continuando en vigor el presente préstamo con aplicación del nuevo tipo.

**DÉCIMA.- Pactos especiales:**

Las partes pactan expresamente:

a) **Permanencia de la responsabilidad personal:** Los deudores entre sí y con los fiadores si los hubiera, asumen con carácter solidario y renuncia a los beneficios de excusión, división y orden las obligaciones derivadas de la presente escritura.

b) **Deuda única a los efectos del artículo 1.169 del Código Civil:** La totalidad de los débitos vencidos derivados de esta operación, respecto a cada deudor, que se hallaren pendientes de pago en cada momento, se consideran, a los efectos del artículo 1.169 del Código Civil, como una deuda única, sobre la cual el acreedor no estará obligado a admitir pagos parciales.

c) **Imputación de pagos:** Salvo instrucciones concretas y específicas en contrario, la parte prestataria faculta expresamente a la **Caja** para que las entregas de cantidad que se efectúen a fin de reducir las deudas derivadas de ésta u otras operaciones que el mismo tenga con la **Caja** pueda imputarla y atribuirle a cualquiera de ellas o a otras obligaciones vencidas.

d) **Compensación de saldos:** La parte prestataria, así como los fiadores solidarios, en su caso, facultan expresamente a la Caja para que; en caso de incumplimiento de los pagos aquí pactados puedan aplicar al pago del préstamo cualquier saldo acreedor que tenga con ella. La deuda que en cualquier momento resulte contra la parte deudora y fiadores solidarios por razón de este contrato, podrá ser compensada por la Caja con cualquier otra que los deudores o los fiadores pudieran tener a su favor, cualquiera que sea la forma y documentos en que esté representada, la fecha de su vencimiento, que a este efecto podrá anticipar la Caja, y el título de su derecho, incluido el de depósito, plazo fijo, crédito de cualquier naturaleza o aportaciones voluntarias a la Entidad. 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 titulares. Las posiciones acreedoras que el deudor/es y fiador/es mantenga con la Caja, cualquiera que sea su naturaleza, garantizan a aquellas deudoras, abarcando esta garantía a todos los titulares del contrato y a todas las posiciones de los mismos, incluso las que puedan tener mancomunada o solidariamente con terceros.

**UNDÉCIMA.- IMPUESTOS:** A efectos tributarios se hace constar que el presente otorgamiento no está sujeto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales puesto que la prestamista es una Caja Rural y constituye en consecuencia una operación típica de su tráfico gravada, aunque exenta, por el Impuesto sobre el Valor Añadido, debiendo por ello ser objeto de liquidación tan sólo por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

**DUODÉCIMA.- CESIÓN DEL CREDITO HIPOTECARIO:** La Caja 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.

**DÉCIMO-TERCERA.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE ESTA ESCRITURA Y SEGUNDAS COPIAS.**

**a) Para asegurar la suficiencia de la Garantía Real pactada, se precisan las siguientes:**

**1.-** La constitución de las garantías reales pactadas, mediante entrega a la Caja de la primera copia de esta escritura inscrita en el Registro de la Propiedad competente, acompañada de certificado librado por dicho Registro, con posterioridad a la inscripción que acredite que sobre la finca hipotecada no existe carga, mención, condición, limitación dominical o gravamen de clase alguna preferente al que en el presente instrumento se establece y que no aparecía, en el momento de practicarse la inscripción pendiente de despacho ningún documento relativo al referido inmueble ni a sus propietarios.

**2. Presentación de los recibos y/o certificados** que acrediten hallarse al corriente en el pago de los tributos a que están sujetos el bien hipotecado o documentos que justifiquen la exención en su caso.

**3.-** Entrega de la **Póliza de seguros de daños** individualizada de los bienes hipotecados, suscritas en los términos pactados con la Caja para este préstamo y con los recibos de hallarse al corriente en el pago de las primas.

**b) Para asegurar la suficiencia de la garantía establecida:**

**1.- La Caja solicita se dé cumplimiento a los artículos 175 y 249.2 del Reglamento Notarial**, redactado por R. Decreto 2357/94 de 29 de diciembre. Y en el artículo 222.10 de la Ley Hipotecaria, exigiendo la información registral de titularidad y cargas, así como la posterior presentación de copia autorizada de la escritura al Registro de la Propiedad por medios telemáticos. En el supuesto de imposibilidad técnica acreditada se exigirán que dichos actos se efectúen por telefax. En ningún caso se renunciará al intercambio de información

contemplado en el art. 175.5 del Reglamento Notarial.

**2.-Apoderamiento.-** La inscripción de la hipoteca es una condición esencial de esta escritura, ya que garantiza un Préstamo que la Parte Prestataria ha recibido, por ello y teniendo en cuenta lo anterior; todas las partes intervinientes, **facultan y apoderan a la Caja, de la forma más amplia y necesaria en Derecho**, para que otorgue y suscriba cuantos documentos, escrituras de subsanación y aclaratorias sean necesarias, incluidos títulos anteriores, para la correcta inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad, siempre que no supongan una alteración en las condiciones financieras del préstamo ni un aumento en la responsabilidad asignada a la/s finca/s hipotecada/s.

Igualmente autorizan a la Caja para que, contrate un gestor administrativo para realice los trámites necesarios de esta escritura y documentos complementarios, incluso los gastos que se originen por Escrituras previas a la presente, a fin de que ésta pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad en las condiciones de cargas pactadas en esta Escritura.

c) **Segundas copias:** 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 Caja 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.

d) **Solicitud de presentación en el Registro.-** Los comparecientes solicitan la presentación de copia autorizada electrónica de esta escritura en el Registro de la Propiedad.

e) **--Solicitud de inscripción en el Registro.-** Se solicita del Registrador de la Propiedad competente la inscripción de la hipoteca, dando ambas partes su conformidad, con arreglo al artículo 434 del Reglamento Hipotecario, para que proceda a su inscripción sin perjuicio de la denegación o suspensión de alguno de los pactos contemplados en la presenta escritura y que conforme a su calificación no deban tener acceso al Registro, expresándose en todo caso por el Registrador la causa o motivo de la suspensión o denegación.

**DÉCIMO-CUARTA.- TRATAMIENTO DE LOS DATOS DE CARÁCTER PERSONAL:**

Los datos serán tratados y protegidos según la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal, su Normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de personas físicas en lo que respecta al Tratamiento de datos personales y a la libre circulación de los mismos.

La presente cláusula resume nuestra política de protección de datos, y en su caso puede añadir alguna especificación propia del servicio o producto que ahora contrata. Puede consultar la información ampliada correspondiente en su oficina o canal habitual, así como en la web de la:

**Entidad-Responsable: CAJA RURAL REGIONAL  
S.AGUSTIN FUENTE ALAMO MURCIA, SDAD. COOP. DE  
CRÉDITO.**

**¿Por qué se tratan sus datos?:**

Tratamos sus datos necesariamente en cumplimiento de las normas y sus contratos o solicitudes. Adicionalmente podremos tratar sus datos basándonos en su consentimiento (que siempre puede revocar sin perjuicio alguno), o en el interés legítimo del Responsable cuando el tratamiento sea necesario para la satisfacción de necesidades del responsable siempre que no prevalezca su privacidad, y salvo que se haya opuesto anteriormente, o lo haga ahora.

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.

**¿Para qué finalidades se tratan sus datos?:**

Los datos se tratarán:

a) Necesariamente para (i) cumplir las normas, y el ordenamiento jurídico en general, así como (ii) cumplir sus contratos y solicitudes.

b) Adicionalmente, y salvo que se oponga, también se tratarán para (i) remitirle comunicaciones comerciales de productos que comercializamos similares o relacionados a los contratados sin afectar a su expectativa de privacidad, (ii) elaborar perfiles particulares para ajustar nuestra relación y ofertas con Vd., (iii) analizar su solvencia con datos internos para remitirle comunicaciones, como por ejemplo sobre créditos pre concedidos o financiación; (iv) actualizar sus datos y enriquecerlos con datos públicos con fines comerciales. (v) crear modelos de comportamiento a través de datos anónimos y seudonimizados para fines comerciales.

### **¿Quiénes podrán ver sus datos?:**

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.

### **¿Qué derechos tiene?:**

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](http://www.agpd.es).

Puede gestionar sus oposiciones ahora o en cualquier momento en el futuro a través de su canal habitual.

## **DÉCIMO-QUINTA.- SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE.**

**I.-** La Caja 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 cualesquiera de las Partes Intervinientes dirigir las quejas o reclamaciones que tenga contra la Caja al citado Departamento cuyos datos de identificación y contacto figuran en las condiciones particulares del contrato de préstamo.

### **II.- Banco de España.**

En caso de desacuerdo con el departamento de atención al cliente de la Caja o transcurridos dos meses sin respuesta del mismo, el/los reclamante/s pueden 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

(<https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/consumer-finance-and-payments/consumer-financial-services/financial-dispute-resolution-network-fin-net/make-complaint-about-financial-service-provider-another-eea-country>)

### **DÉCIMO-SÉXTA.-NOVACIÓN MODIFICATIVA Y RATIFICACIÓN.-**

En todo lo no modificado en la presente escritura, o que no lo haya sido por imposición imperativa, se entenderán plenamente vigentes las condiciones del préstamo que por la presente se nova, que la Parte Prestataria, Hipotecante y Fiadora, en su caso, declaran conocer y en las que se ratifican, suponiendo por lo tanto esta Escritura una **Novación Modificativa** y no una Novación Extintiva.

### **DÉCIMO-SÉPTIMA.- CONDICIONES GENERAL DE LA CONTRATACIÓN.**

Se advierte expresamente por la Entidad (Caja) 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.