

INTERVINIENTES:

LA ENTIDAD: Caja Rural de Navarra

LA PARTE VENDEDORA

LA PARTE PRESTATARIA-COMPRADORA,

LA PARTE HIPOTECANTE

EXPOSITIVO:

I.- Que la PARTE VENDEDORA es propietaria de la /s finca/s:

- DESCRIPCIÓN DE LA/S FINCA/S: .....
- TÍTULO: .....
- CARGAS: .....
- GASTOS DE COMUNIDAD Y PAGO DE CONTRIBUCIONES (por ej. IBI): .....

Manifiesta la PARTE PRESTATARIA-COMPRADORA que la vivienda objeto de esta escritura **va a ser/no va a ser** la VIVIENDA HABITUAL de los mismos.

II.- Que es intención de la PARTE VENDEDORA transmitir a la PARTE PRESTATARIA-COMPRADORA el pleno dominio de la/s finca/s antes indicadas

III.- Que la PARTE PRESTATARIA-COMPRADORA ha solicitado a la ENTIDAD la subrogación con novación **y ampliación de importe (si procede)** en el préstamo hipotecario que grava la/s finca/s antes indicada/s, que será destinado a la compra de la/s finca/s anteriormente descrita/s. LA ENTIDAD, tras el estudio de la operación y el cumplimiento de los requisitos de transparencia legalmente establecidos, ha decidido conceder lo solicitado, en los términos y condiciones previamente negociados entre las partes. El préstamo está acogido al "CONVENIO DE COLABORACIÓN PARA LA FINANCIACIÓN Y GESTIÓN DEL PROGRAMA HIPOTECA JOVEN DEL GOBIERNO DE LA RIOJA 2019/2023" de fecha 2 de mayo de 2019 suscrito entre el INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA RIOJA, S.A. (en adelante IRVI) y CAJA RURAL DE NAVARRA y otras.

Todos los intervinientes declaran conocer y asumir las condiciones del citado Convenio Hipoteca Joven del Gobierno de la Rioja y, en especial, los titulares del préstamo se obligan a constituir su domicilio en la vivienda objeto del Convenio y que ahora se hipoteca, así como destinarla a residencia habitual y permanente.

Además, el texto del presente documento deberá interpretarse según las cláusulas del Convenio Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja.

IV.- Que todos los datos sobre sus necesidades, su situación financiera y preferencias que la PARTE PRESTATARIA-COMPRADORA ha suministrado a la ENTIDAD previamente y en relación con la presente escritura son ciertos y exactos, y reflejan su auténtica situación patrimonial y financiera.

V.- Que la PARTE PRESTATARIA-COMPRADORA manifiesta que no tiene conocimiento de que se haya iniciado contra él 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.

VI.- Que, como ha quedado acreditado mediante el otorgamiento del acta notarial de fecha ..... otorgada por el notario de .....

D./DÑA. [REDACTED] con número de su protocolo [REDACTED], la ENTIDAD ha cumplido con todas sus obligaciones relativas a la entrega de la información precontractual exigida para la formalización de la presente operación de préstamo hipotecario.

VII.- La citada ENTIDAD señala e informa que dispone de un Servicio de Atención al Cliente cuyos datos de contacto son: Número de Teléfono: [REDACTED]. [Si la llamada es desde el extranjero: [REDACTED]] Correo electrónico: [REDACTED] y de un Delegado de Protección de datos, cuyos datos de contacto son [REDACTED].

VIII.- Que no se han prestado por la ENTIDAD servicios de asesoramiento a la parte PRESTATARIA-COMPRADORA en relación a la contratación del presente préstamo.

IX.- La ENTIDAD declara que 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.

IX.- Que, a la vista de todo ello, las partes comparecientes

OTORGAN

#### PACTOS RESPECTO DE LA COMPRAVENTA

Primera.- La PARTE VENDEDORA, vende a la PARTE PRESTATARIA-COMPRADORA la finca descrita, con todos sus usos, derechos y pertenencias, libres de cargas y de arrendamientos salvo la reseñada.

Segunda.- El precio de esta compra-venta, que ambas partes estiman justo y renuncian a la acción rescisoria por lesión, es de [REDACTED] euros. Además, la presente compra-venta está sujeta al IVA, al tipo del [REDACTED] por ciento, que asciende a [REDACTED]

Tercera.- Dicho precio más el IVA, quedará satisfecho:

En cuanto a una cantidad igual a la indicada en el epígrafe "Cargas" como total del principal del préstamo del que responde la finca descrita, que la parte compradora descuenta y retiene en su poder para hacer frente al pago del mismo, cuya obligación asumen solidariamente, al igual que la del pago de los intereses, subrogándose, en consecuencia, en el préstamo e hipoteca relacionados y liberando a la vendedora de la obligación personal en cuanto al préstamo asumido, y a cuyas escrituras se remiten y manifiestan conocer íntegramente y las que se dan aquí por reproducidas.

Y en cuanto al resto que el vendedor reconoce haberlo recibido antes de este acto de la parte compradora, otorgando en su favor carta de pago por dicha suma y en la forma siguiente:

- a. [REDACTED] La cantidad de [REDACTED] mediante [REDACTED]
- b. [REDACTED] La cantidad de [REDACTED] mediante [REDACTED]
- c. [REDACTED]
- d. [REDACTED]
- e. [REDACTED] Y el resto, es decir la suma de [REDACTED] mediante [REDACTED]

Fotocopia de dichos justificantes de pago dejo unidos por final a la presente escritura.

#### PACTO RESPECTO AL PRÉSTAMO

Cuarta.- La ENTIDAD autoriza, por la presente, la subrogación de deudor/es acordada en el otorgamiento tercero anterior.

A efectos meramente identificativos, la presente operación tiene la siguiente numeración: Préstamo n.º .....

#### Quinta.- Ampliación de importe **(si procede)**

Las partes comparecientes pactan que el préstamo subrogado en virtud de la presente se amplía en cuanto a su saldo deudor, en un importe de ..... euros.

El saldo de préstamo ampliado se entrega a la parte PRESTATARIA-COMPRADORA mediante su abono en la cuenta n.º ..... designada por la misma.

La hipoteca constituida sobre la finca n.º ..... queda ampliada en cuanto a su responsabilidad hipotecaria en los siguientes importes:

**A)** Por principal en ..... euros.

**B)** Por ..... años de intereses ordinarios al tipo del ...% anual sobre la cantidad ampliada, que asciende a la cantidad de ..... euros.

Dicho tipo de interés se fija, a efectos meramente hipotecarios, como tipo de interés ordinario máximo (esto es, únicamente a los efectos del cálculo de la responsabilidad hipotecaria máxima).

**C)** Por ..... años de intereses de demora al tipo del ... % anual sobre la cantidad ampliada, equivalente a un importe máximo de ..... euros.

Dicho tipo de interés se fija, a efectos meramente hipotecarios, como tipo de interés de demora máximo (esto es, únicamente a los efectos del cálculo de la responsabilidad hipotecaria máxima).

**D)** Un importe equivalente al **5%** del importe principal del préstamo, esto es ..... euros, que se fijan para costas y gastos.

*[\*Nota: Si fueran varias las fincas registrales que se hipotecan, repetir tantos epígrafes A, B, C y D como fincas haya, indicando al inicio de cada cuatro epígrafes a qué finca corresponde cada desglose]*

Por pacto expreso de las partes, la hipoteca se hace extensiva a todo lo indicado en los artículos 109, 110, y 111 de la Ley Hipotecaria, y en especial a todas las edificaciones construidas o que se construyan en la/s finca/s hipotecada/s, excepto que las ampliaciones sean realizadas por un tercer poseedor, así como a los elementos integrantes, dependientes y accesorios, actualmente instalados o que se instalen en el futuro en la/s referida/s finca/s, excepto las que sean realizadas por un tercer poseedor, con la salvedad de lo previsto en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria.

#### Sexta.- Comisiones

El préstamo NO devengará comisión de apertura.

En el supuesto de reembolso anticipado, total o parcial, la CAJA RURAL DE NAVARRA NO adeudará cantidad alguna en concepto de comisión por reembolso anticipado.

Mientras el préstamo se encuentre acogido al Convenio Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja no se devengarán comisiones. Si el préstamo dejara de estar acogido al Convenio indicado, las comisiones aplicables serán las siguientes, para el supuesto de reembolso anticipado, total o parcial.

#### **Opción A: Tipo variable**

Si el préstamo dejara de estar acogido al Convenio indicado, la ENTIDAD tendrá derecho a percibir, en concepto de comisión por amortización anticipada, una comisión equivalente a la pérdida financiera que dicha amortización anticipada suponga para la ENTIDAD, con el límite máximo del ..... **por ciento** del capital amortizado anticipadamente, cuando la

amortización anticipada se produzca durante los ..... primeros años de vigencia del contrato de préstamo. A partir del ..... año de vigencia del contrato de préstamo las amortizaciones anticipadas, parciales o totales, que pueda efectuar la PARTE PRESTATARIA no devengarán comisión alguna por dicho concepto.

### **Opción B: Tipo fijo**

Si el préstamo dejara de estar acogido al Convenio indicado, la ENTIDAD tendrá derecho a percibir, en concepto de **comisión por amortización anticipada**, una comisión equivalente a la pérdida financiera que dicha amortización anticipada suponga para la ENTIDAD, con el límite máximo de ..... por ciento del capital reembolsado anticipadamente, si éste se produce dentro de los primeros ..... años desde la formalización del préstamo. Dicho límite máximo se verá reducido al ..... por ciento si la amortización anticipada en tramo a tipo de interés fijo se produce una vez transcurridos, al menos, ..... años desde la formalización del préstamo.

### **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 tres 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.

### **Comisión por novación del tipo de interés, de variable a fijo. (si procede)**

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.

Séptima.- Amortización

### **Opción A – Francés sin carencia**

El préstamo se pacta por ..... MESES a partir de la fecha de firma de la presente, y será reintegrado en ..... cuotas de frecuencia ..... consecutivas, con vencimiento igual día que el de hoy, siendo la primera pagadera al ..... (a elegir entre mes/bimestre/trimestre/semestre/año) de la firma de la presente, por importe cada una de ellas de ..... euros, que serán comprensivas de capital e intereses.

Cuando se produzca la modificación del tipo de interés, del modo y forma prevista en la cláusula siguiente, se revisarán automáticamente las cuotas de amortización, con el fin de que las cuantías de los mismos recojan los nuevos tipos de interés.

El importe de las cuotas (comprensivas de capital e intereses) a satisfacer por la PARTE PRESTATARIA 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

La PARTE PRESTATARIA podrá efectuar pagos anticipados de las cuotas o plazos de amortización del préstamo. En tal supuesto se podrá aplicar la amortización anticipada, bien a la reducción proporcional del importe de cada una de las cuotas pendientes, bien al pago del capital correspondiente a las cuotas más próximas que se hallen pendientes de vencimiento, devengándose, en este último caso, únicamente los intereses correspondientes a cada una de las cuotas en las fechas pactadas, o bien a la reducción de vida del préstamo en el plazo que permita la cantidad amortizada anticipadamente.

Asimismo, la PARTE PRESTATARIA podrá, en cualquier momento, satisfacer anticipadamente la totalidad del capital pendiente de amortización.

### **Opción B – Francés con carencia**

El préstamo se pacta inicialmente por ..... MESES a partir de la fecha de firma de la presente, de los cuales los primeros ..... MESES, como máximo, serán de carencia, y durante los cuales la PARTE PRESTATARIA sólo realizará el pago de los intereses devengados.

No obstante, preverse ..... MESES, como máximo, de carencia, ésta finalizará para la PARTE PRESTATARIA, durante el citado período, en los siguientes supuestos:

- En el supuesto de que la operación se disponga de forma sucesiva en el tiempo, se podrá finalizar la carencia en el momento en que la misma se encuentre totalmente dispuesta y previa solicitud de la PARTE PRESTATARIA.

- En cualquier otro caso, a petición de la PARTE PRESTATARIA

Una vez finalizado, por cualquier motivo, el período de carencia, el reintegro del préstamo se llevará a cabo mediante el pago de ..... cuotas, de frecuencia ..... consecutivas, comprensivas de capital e intereses, con vencimiento igual día que el de hoy de los meses comprendidos entre el día en que finalice la carencia y el de vencimiento del préstamo.

Cuando se produzca la modificación del tipo de interés, del modo y forma prevista en la cláusula siguiente, se revisarán automáticamente las cuotas de amortización, con el fin de que las cuantías de los mismos recojan los nuevos tipos de interés.

El importe de las cuotas (comprensivas de capital e intereses) a satisfacer por la PARTE PRESTATARIA 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

La PARTE PRESTATARIA podrá efectuar pagos anticipados de las cuotas o plazos de amortización del préstamo. En tal supuesto se podrá aplicar la amortización anticipada, bien a la reducción proporcional del importe de cada una de las cuotas pendientes, bien al pago del capital correspondiente a las cuotas más próximas que se hallen pendientes de vencimiento,

devengándose, en este último caso, únicamente los intereses correspondientes a cada una de las cuotas en las fechas pactadas, o bien a la reducción de vida del préstamo en el plazo que permita la cantidad amortizada anticipadamente.

Asimismo, la PARTE PRESTATARIA podrá, en cualquier momento, satisfacer anticipadamente la totalidad del capital pendiente de amortización.

Octava.- INTERÉS ORDINARIO Y REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS

### **OPCIONES A ELEGIR PARA CADA CASO**

#### **Opción A – Variable Bonificado**

El tipo de interés pactado para el presente préstamo aplicable al saldo adeudado por la PARTE PRESTATARIA en cada momento, tiene la consideración de TIPO DE INTERÉS DEUDOR, debido a que se trata de una remuneración a abonar por dicha PARTE PRESTATARIA, por un dinero prestado.

Debido a lo anterior, en ningún caso, ni siquiera temporalmente, se devengará un tipo de interés favorable a la PARTE PRESTATARIA, aun cuando el cálculo del tipo de interés aplicable al préstamo pudiera ser negativo en algún momento, durante la vigencia del préstamo.

El préstamo devengará, desde la firma de la presente, un interés anual del ..... por ciento, que será pagadero mensualmente por la PARTE PRESTATARIA, realizándose la primera liquidación al mes de la firma de la presente escritura.

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

$$R = P \times I \times T / 36.500$$

R = Importe intereses

P = Principal préstamo pendiente devolución

I = Tipo de interés contractual anual

T = Días del periodo de liquidación

El número de días que se considerará que tiene el año cuando, para el cálculo de los intereses devengados durante periodos inferiores a un año, sea preciso convertir el tipo de interés anual en un tipo de interés diario, será de 365.

El importe de las cuotas (comprensivas de capital e intereses) a satisfacer por la PARTE PRESTATARIA 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

El tipo de interés citado en el párrafo primero de la presente cláusula será variable y su revisión será efectuada anualmente correspondiendo hacer la primera revisión a los doce meses, a contar desde la firma de la presente escritura.

Efectuadas las revisiones del interés en las fechas citadas en el párrafo anterior de la presente cláusula, los tipos vigentes en cada período serán fijos hasta que llegue la fecha de la nueva revisión.

El tipo de interés vigente para cada período, que resulte de las revisiones que se efectúen del mismo como consecuencia de lo previsto en esta cláusula, será el que resulte de incrementar ..... punto/s porcentual/es el interés de REFERENCIA que se define en el siguiente párrafo.

Se entiende por interés de referencia **el tipo Euribor a un año** publicado mensualmente en el B.O.E. como índice o tipo de referencia oficial, definido en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012.

Las partes pactan que dicho tipo de interés de referencia será, por lo tanto, el publicado en el BOE del mes inmediatamente anterior al de la fecha de cada una de las revisiones de interés pactadas en la presente escritura, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho Boletín Oficial del Estado.

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 inmediatamente antes 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 en su caso con los puntos indicados, regirá como tipo de interés nominal para cada período.

#### COMUNICACION DE LOS NUEVOS TIPOS DE INTERES

LA ENTIDAD informará a la PARTE PRESTATARIA, en cada revisión de tipo de interés que proceda efectuar con arreglo a lo dispuesto en el contrato, del nuevo tipo de interés con una antelación mínima de quince días naturales antes de que esta modificación se aplique.

El nuevo tipo de interés entrará en vigor en la fecha de revisión prevista en el contrato. La información remitida por LA ENTIDAD para cada revisión incluirá; i) la variación del coste total de préstamo que implica dicha modificación, ii) el importe de los pagos que deban efectuarse tras la aplicación del nuevo tipo de interés, iii) los detalles correspondientes al número o la frecuencia de pagos, si por acuerdo en las Condiciones Particulares dicha revisión del tipo de interés conllevara una modificación de éstos.

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.

#### INDICE SUSTITUTIVO:

Excepcionalmente cuando por desaparición o imposible averiguación del índice de referencia pactado no resulte factible su determinación y éste fuere necesario para practicar cualquier liquidación de intereses, se tomará el índice de referencia que las autoridades financieras establezcan en sustitución del índice anterior que, en todo caso, se incrementará con el mismo diferencial que se venía adicionando al índice desaparecido.

## **TIPO DE INTERÉS VARIABLE APLICABLE BAJO CIERTAS CIRCUNSTANCIAS.**

Al finalizar cada período de intereses, se revisará el tipo de interés nominal aplicable en el siguiente año.

Sin perjuicio del margen o diferencial pactado para el presente préstamo, las partes acuerdan expresamente la posibilidad de que el margen a aplicar a cada periodo anual de intereses del mismo sea menor en la cuantía y condiciones que se fijan a continuación.

El margen o diferencial aplicable a cada periodo de intereses del préstamo se reducirá en el caso de que concurren en los prestatarios las siguientes condiciones de bonificación del modo que se detalla a continuación, en cada una de las fechas de revisión de la bonificación inmediatamente anteriores a cada revisión de tipo de interés del préstamo. Las fechas de revisión de la bonificación son las que se definirán más adelante en esta cláusula:

- 1). El margen o diferencial anteriormente señalado se reducirá en 0,25 puntos porcentuales en el caso de que, cualquiera de los prestatarios tenga domiciliada, a la fecha de revisión de la bonificación, en cuentas de LA ENTIDAD los ingresos por nómina o pensión o prestación de desempleo, por un importe superior a 600 € mensuales, o bien, los pagos por seguridad social régimen de autónomos, siempre que dicha domiciliación se haya realizado en cuentas cuyo primer titular sea cualquiera de los prestatarios. En el caso de la nómina y seguridad social régimen de autónomos, dichas domiciliaciones deben estar aplicadas en la cuenta a la vista con anterioridad al primer día del mes anterior al mes de la fecha de revisión de la bonificación.
- 2). Se reducirá en 0,15 puntos porcentuales en el caso de que, la suma de las liquidaciones derivadas de tarjetas de crédito de LA ENTIDAD y los importes de compras realizadas mediante tarjeta de débito, cuyos titulares sean cualquiera de los prestatarios, en los 12 meses anteriores a la fecha de revisión de la bonificación, y siempre que dicha suma de importes se adeuden en una cuenta asociada al préstamo, sea igual o superior a 2.000 €.
- 3). Se reducirá en 0,10 puntos porcentuales en el caso de tener contratado en la fecha de revisión de la bonificación, un seguro de multirriesgo de hogar con la compañía Seguros Generales Rural S.A., o con la que en cada momento determine LA ENTIDAD, siempre que el tomador sea cualquiera de los prestatarios.
- 4). Se reducirá en 0,25 puntos porcentuales en el caso de tener contratado, en la fecha de revisión de la bonificación, un seguro de vida por un importe no inferior al 70% del saldo vivo del préstamo en ese momento, con la compañía RURAL VIDA S.A., o con la que en cada momento determine LA ENTIDAD, siempre que esté intermediado por esta Entidad y que el Tomador sea cualquiera de los prestatarios.

El cumplimiento de las condiciones anteriormente indicadas, quedará reflejado en la contabilidad y registros de LA ENTIDAD, por ello, será prueba suficiente para acreditar el grado de cumplimiento de las mismas la mera comunicación que efectúe la ENTIDAD.

La formalización del préstamo, en ningún caso implica obligación para la PARTE PRESTATARIA de tener que contratar todos o algunos de los productos o servicios arriba relacionados, ya que se detallan a los efectos de alcanzar con su cumplimiento los beneficios de la bonificación de intereses.

La ENTIDAD comunicará el tipo de interés que resulte aplicable al préstamo para cada periodo de revisión en la misma comunicación indicada en la cláusula tercera de esta escritura, para hacer prueba de todo lo anteriormente pactado.

En el supuesto de que los prestatarios no pudieran formalizar cualquiera de los productos y servicios antes indicados, por alguna causa que imposibilite dicha formalización (situaciones de incumplimiento de obligaciones de los prestatarios con la ENTIDAD, situaciones físicas que imposibiliten la formalización de seguros, etc ...), o le fuera cancelado cualquiera de dichos productos o servicios por incumplimiento de cualquier obligación asumida por dichos prestatarios con la ENTIDAD o la compañía aseguradora, se entenderá, a los efectos previstos en este

cláusula, que dichos productos no se han formalizado y, por lo tanto, no será de aplicación la reducción del diferencial indicada anteriormente por la formalización de dichos productos no suscritos. La ENTIDAD no asume, por tanto, obligación alguna de formalización de los productos y servicios anteriormente señalados.

### **Fecha de revisión de la bonificación**

La comprobación de la concurrencia de las condiciones objetivas de bonificación (fecha de revisión de la bonificación), se efectuará por la ENTIDAD todos los primeros viernes no festivos de cada mes o en el día hábil inmediatamente anterior a este si dicho viernes fuera festivo.

La fecha de revisión de la bonificación pertenecerá al mismo mes que la fecha de revisión de intereses del préstamo, en el caso en el que esta última sea posterior al primer viernes no festivo del mes de revisión del tipo de interés pactado en esta escritura.

En el caso en que la fecha de revisión de intereses del préstamo sea igual o anterior al primer viernes del mes de la fecha de revisión de intereses del préstamo, se tomarán los valores de concurrencia de las condiciones objetivas de bonificación tomados por la ENTIDAD el primer viernes hábil del mes inmediatamente anterior.

### **Cláusula relativa a la actualización de los importes por el efecto de la inflación**

Acuerdan las partes que el importe indicado en el apartado 2 de esta cláusula serán objeto de revisión automática al alza cada año elevándose en el mismo porcentaje que aumente en cada período anual el índice de precios al consumo nacional (I.P.C.), establecidos por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya en el futuro. Los posibles aumentos serán calculados de forma acumulativa. La primera revisión será realizada el próximo 30 de Enero, efectuándose el resto de revisiones automáticas el mismo día y mes, cada año a partir de dicha fecha.

Si el préstamo deja de estar acogido al Convenio, el diferencial aplicable al mismo, antes de aplicar las bonificaciones establecidas, pasará a ser de dos puntos.

### **OPCIONES A ELEGIR PARA CADA CASO**

#### **Opción B – Fijo Bonificado**

El préstamo devengará el siguiente tipo de interés:

- TRAMO 1: desde la firma de la presente, y durante los doce primeros meses, un interés anual del ..... por ciento, que será pagadero mensualmente por la PARTE PRESTATARIA, realizándose la primera liquidación al mes de la firma de la presente escritura

- TRAMO 2: a partir de los 12 meses de la firma de esta escritura, y hasta el vencimiento de la misma, un interés anual del ..... por ciento, que será pagadero mensualmente por la PARTE PRESTATARIA, realizándose la primera liquidación a los trece meses de la firma de la presente escritura.

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

$$R = P \times I \times T / 36.500$$

R = Importe intereses

P = Principal préstamo pendiente devolución

I = Tipo de interés contractual anual

T = Días del periodo de liquidación

El número de días que se considerará que tiene el año cuando, para el cálculo de los intereses devengados durante periodos inferiores a un año, sea preciso convertir el tipo de interés anual en un tipo de interés diario, será de 365.

### **TIPO DE INTERÉS APLICABLE BAJO CIERTAS CIRCUNSTANCIAS**

Sin perjuicio del tipo de interés deudor anual definido en esta misma cláusula como TRAMO 2, las partes acuerdan expresamente la posibilidad de que dicho tipo de interés se reduzca en la cuantía y condiciones que se fijan a continuación.

1.-) Se bonificará en 0,25 puntos porcentuales en el caso de que, cualquiera de los prestatarios tenga domiciliada, a la fecha de revisión de la bonificación, en cuentas de LA ENTIDAD los ingresos por nómina o pensión o prestación de desempleo, o bien, los pagos por seguridad social régimen de autónomos, siempre que dicha domiciliación se haya realizado en cuentas cuyo primer titular sea cualquiera de los prestatarios. En el caso de la nómina y seguridad social régimen de autónomos, dichas domiciliaciones deben estar aplicadas en la cuenta a la vista con anterioridad al primer día del mes anterior al mes de la fecha de revisión de la bonificación indicada.

2.-) Se bonificará en 0,15 puntos porcentuales en el caso de que, la suma de las liquidaciones derivadas de tarjetas de crédito de LA ENTIDAD y los importes de compras realizadas mediante tarjeta de débito, cuyos titulares sean cualquiera de los prestatarios, en los 12 meses anteriores a la fecha de revisión de la bonificación, y siempre que dicha suma de importes se adeuden en una cuenta asociada al préstamo, sea igual o superior a 2.000 €.

3.-) Se bonificará en 0,10 puntos porcentuales en el caso de tener contratado en la fecha de revisión de la bonificación, un seguro de multirriesgo de hogar con la compañía Seguros Generales Rural S.A., o con la que en cada momento determine LA ENTIDAD, siempre que el tomador sea cualquiera de los prestatarios.

4.-) Se bonificará en 0,25 puntos porcentuales en el caso de tener contratado, en la fecha de revisión de la bonificación, un seguro de vida por un importe no inferior al 70% del saldo vivo del préstamo en ese momento, con la compañía Seguros Generales Rural S.A., o con la que en cada momento determine LA ENTIDAD, siempre que el tomador sea cualquiera de los prestatarios.

El cumplimiento de las condiciones anteriormente indicadas, quedará reflejado en la contabilidad y registros de LA ENTIDAD, por ello, será prueba suficiente para acreditar el grado de cumplimiento de las mismas la mera comunicación que efectúe la ENTIDAD.

La formalización del préstamo, en ningún caso implica obligación para la PARTE PRESTATARIA de tener que contratar todos o algunos de los productos o servicios arriba relacionados, ya que se detallan a los efectos de alcanzar con su cumplimiento los beneficios de la bonificación de intereses.

La ENTIDAD comunicará el tipo de interés que resulte aplicable al préstamo, para hacer prueba de todo lo anteriormente pactado.

En el supuesto de que los prestatarios no pudieran formalizar cualquiera de los productos y servicios antes indicados, por alguna causa que imposibilite dicha formalización (situaciones de incumplimiento de obligaciones de los prestatarios con la ENTIDAD, situaciones físicas que imposibiliten la formalización de seguros, etc ...), o le fuera cancelado cualquiera de dichos productos o servicios por incumplimiento de cualquier obligación asumida por dichos prestatarios con la ENTIDAD o la compañía aseguradora, se entenderá, a los efectos previstos en esta cláusula, que dichos productos no se han formalizado y, por lo tanto, no será de aplicación la bonificación del tipo de interés indicada anteriormente por la formalización de dichos productos no suscritos. La ENTIDAD no asume, por tanto, obligación alguna de formalización de los productos y servicios anteriormente señalados.

### **Fecha de revisión de la bonificación**

La comprobación de la concurrencia de las condiciones objetivas de bonificación (fecha de revisión de la bonificación), se efectuará por la ENTIDAD todos los primeros viernes no festivos de cada mes o en el día hábil inmediatamente anterior a este si dicho viernes fuera festivo, sin perjuicio de que las fechas de aplicación de las bonificaciones se efectuará como se indica a continuación.

### **Fecha de aplicación de las bonificaciones al presente préstamo**

La 1ª aplicación de la bonificación, se realizará el mismo día en que entre en vigor el tipo de interés fijado como TRAMO 2, y el tipo resultante será el aplicado al préstamo hasta que llegue la fecha de la nueva aplicación de las bonificaciones.

Las siguientes aplicaciones de las bonificaciones al tipo fijado como TRAMO 2, se realizarán CADA DOCE (12 meses), a contar desde la primera realizada, y el tipo resultante será el aplicado al préstamo hasta que llegue la fecha de la nueva aplicación de las bonificaciones.

Para el cálculo de las bonificaciones a aplicar en cada fecha de aplicación de las mismas, se tomarán los datos resultantes de la fecha de revisión de la bonificación inmediatamente anterior a dicha fecha de aplicación de las bonificaciones, incluso si coincidieran ambas fechas.

### **Cláusula relativa a la actualización de los importes por el efecto de la inflación**

Acuerdan las partes que el importe indicado en el apartado 2 de esta cláusula serán objeto de revisión automática al alza cada año elevándose en el mismo porcentaje que aumente en cada período anual el índice de precios al consumo nacional (I.P.C.), establecidos por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya en el futuro. Los posibles aumentos serán calculados de forma acumulativa. La primera revisión será realizada el próximo 30 de Enero, efectuándose el resto de revisiones automáticas el mismo día y mes, cada año a partir de dicha fecha.

Si el préstamo deja de estar acogido al Convenio, al tipo de interés aplicable al mismo, antes de aplicar las bonificaciones establecidas, se le sumará un 0,55 por ciento.

### **Novena.- INTERÉS DE DEMORA.**

Se pactan unos intereses moratorios equivalentes al interés ordinario en todo momento pactado, 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.

### **Decimo-primer. - 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 publicará 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.

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 ENTIDAD, y a la que se alude en el otorgamiento relativo a Comisiones, 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 Condición General Cuarta de este contrato, al plazo que más se aproxime hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés.

Decimo-Segunda. – TASA ANUAL EQUIVALENTE

La Tasa Anual Equivalente de esta operación es ..... por ciento.

La Tasa Anual Equivalente anteriormente indicada 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.

Decimo-tercera. - GASTOS E IMPUESTOS CORRESPONDIENTES A LA SUBROGACIÓN

**Gastos e impuestos a cargo de la PARTE PRESTATARIA.**

Serán de cuenta de la PARTE PRESTATARIA los siguientes gastos:

- a) Tasación: gastos de tasación del inmueble hipotecado.
- b) Impuestos: Actos Jurídicos Documentados u otros tributos derivados de esta operación que a la PARTE PRESTATARIA le corresponda abonar por su condición de sujeto pasivo, en virtud de lo previsto en la normativa aplicable a la presente operación vigente a esta fecha.
- c) La totalidad de los gastos, aranceles y tributos que se originen con motivo del otorgamiento e inscripción de la futura cancelación de hipoteca que se pudiera otorgar a solicitud de la PARTE PRESTATARIA, incluidos los gastos íntegros de la gestoría que se contrate, salvo que normativamente se establezca lo contrario.
- d) Seguro de Daños del inmueble hipotecado.
- e) Los gastos necesarios en los que incurra CAJA RURAL DE NAVARRA para exigir a la PARTE PRESTATARIA el pago de sus obligaciones, en caso de incumplimiento y, en particular, los honorarios de letrado y derechos de procurador, en caso de reclamación judicial con imposición de costas al deudor, cuando la intervención de aquellos resulte preceptiva.

**Gastos e impuestos a cargo de la ENTIDAD.**

CAJA RURAL DE NAVARRA asume los siguientes gastos:

- a) 100 por ciento de los gastos notariales y el 100 por ciento de las copias notariales que sean expedidas en interés de CAJA RURAL DE NAVARRA.
- b) 100 por ciento de los aranceles derivados de inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad.
- c) 100 por ciento de los gastos de gestoría y tramitación, por todos los conceptos, salvo el de cancelación.

- d) Actos Jurídicos Documentados u otros tributos derivados de esta operación que a la CAJA RURAL DE NAVARRA le corresponda abonar por su condición de sujeto pasivo, en virtud de lo previsto en la normativa aplicable a la presente operación vigente a esta fecha.

Asimismo, serán de cuenta de la PARTE PRESTATARIA los gastos que sean repercutibles a esta operación en base a las tarifas de comisiones y gastos que la CAJA RURAL DE NAVARRA tiene aprobadas por el Banco de España, en cumplimiento de la normativa vigente

#### Decimo-cuarta.- GASTOS E IMPUESTOS CORRESPONDIENTES A LA COMPRAVENTA

Todos los gastos, aranceles e impuestos derivados de la compraventa serán de cuenta de la PRESTATARIA-COMPRADORA

#### Decimo-quinta. - PAGOS E IMPUTACIÓN DE LOS MISMOS

Los pagos que la PARTE PRESTATARIA-COMPRADORA tenga que realizar por razón de lo pactado en el presente contrato se adeudarán en la cuenta designada por la PARTE PRESTATARIA-COMPRADORA 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.

Salvo pacto en contrario en las Condiciones Particulares, los pagos que efectúe la PARTE PRESTATARIA-COMPRADORA se imputarán por el siguiente orden:

- i) intereses remuneratorios
- ii) principal,
- iii) intereses moratorios,
- iv) costas,
- v) gastos,
- vi) comisiones
- vii) tributos.

Los pagos se aplicarán siempre en orden de la deuda más antigua a la más reciente, debiendo quedar, dentro de cada cuota, cancelada la deuda por cualquiera de los conceptos antes indicados antes de poder destinar los pagos a una cuota más reciente.

#### Decimo-sexta. - 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-COMPRADORA 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-COMPRADORA 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-COMPRADORA 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 su forma de disposición mancomunada.

#### Decimo-séptima. - OBLIGACIONES ACCESORIAS

Como obligación personal no inscribible en el Registro de la Propiedad, la PARTE PRESTATARIA-COMPRADORA 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.

#### Decimo-octava. - SEGURO DE DAÑOS.

La PARTE PRESTATARIA-COMPRADORA 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-COMPRADORA 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-COMPRADORA 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-COMPRADORA 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-COMPRADORA asegurada del mismo y correspondiendo a ésta última el pago de las primas.

#### Decimo-novena. - 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) El valor de la/s finca/s hipotecada/s, para caso de subasta, el que se encuentra ya fijado previamente en la escritura de préstamo objeto de subrogación o en los documentos complementarios.
- 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.

#### Vigésima.- VENTA EXTRAJUDICIAL

Conforme a lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria la ENTIDAD, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada por concepto de capital e intereses en los importes o cuotas mínimos reflejados en la siguiente cláusula de estas Condiciones Generales, declarando la ENTIDAD vencido de forma anticipada este préstamo, podrá optar la ENTIDAD 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 que se encuentra ya fijado previamente en la escritura de préstamo objeto de subrogación o en los documentos complementarios.

Las partes señalan como domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos el indicado en las Condiciones Particulares de este contrato. 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.

En cuanto a la/s finca/s hipotecada/s, en lo que se refiere a si tiene/n o no carácter de vivienda habitual las partes se remiten a lo indicado en el Expositivo y en las Condiciones Particulares de esta escritura.

#### Vigesimo-primera. - VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO.

La ENTIDAD 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 en los siguientes casos:

21.1 Cuando la PARTE PRESTATARIA-COMPRADORA 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 referida 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-COMPRADORA 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 referida 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-COMPRADORA 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-COMPRADORA 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-COMPRADORA 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.

21.2 Cuando la PARTE PRESTATARIA-COMPRADORA 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.

21.3 Cuando, por causas imputables a la PARTE PRESTATARIA-COMPRADORA (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-COMPRADORA, 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.

21.4 Cuando la PARTE PRESTATARIA-COMPRADORA 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-COMPRADORA 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.

21.5 Cuando concorra cualquiera de las causas de vencimiento anticipado de las obligaciones previstas en Derecho.

Vigesimo-segunda. - OTRAS OBLIGACIONES DE LA PARTE PRESTATARIA-COMPRADORA.

La PARTE PRESTATARIA-COMPRADORA 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.

### Vigesimo-tercera. - DERECHO DE SUBROGACIÓN

Una vez formalizado el préstamo hipotecario, la PARTE PRESTATARIA-COMPRADORA 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.

### Vigesimo-cuarta.- FIANZA

#### **OPCIONES A ELEGIR PARA CADA CASO**

##### Opción A - Fianza solidaria

La/s persona/s integrante/s de la PARTE FIADORA garantiza/n solidariamente entre sí y frente a la LA ENTIDAD, el pago de todas las obligaciones asumidas en esta escritura por la PARTE PRESTATARIA, constituyéndose en fiador/es solidario/s de ésta, con renuncia a los beneficios de excusión, orden y división.

El afianzamiento subsistirá hasta que queden totalmente canceladas las obligaciones de la PARTE PRESTATARIA contenidas en la presente escritura, por lo que la PARTE FIADORA presta su consentimiento expreso a las moratorias y prórrogas que pudieran concederse a la PARTE PRESTATARIA.

##### Opción B - Fianza limitada temporal

La/s persona/s integrante/s de la PARTE FIADORA afianza/n, solidariamente entre sí y frente a LA ENTIDAD el pago de todas las obligaciones asumidas por la PARTE PRESTATARIA, en virtud de lo establecido en la presente, constituyéndose en fiador/es solidario/s de LA ENTIDAD, con renuncia expresa a los beneficios de orden, excusión y división.

El afianzamiento subsistirá hasta la completa cancelación de las obligaciones asumidas por la PARTE FIADORA en esta escritura, por lo que el/los FIADOR/ES presta/n su consentimiento expreso a las moratorias y prórrogas que pudieran concederse a la PARTE PRESTATARIA.

Sin perjuicio de lo previsto anteriormente, las partes intervinientes acuerdan, como pacto especial, que la fianza solidaria prestada quedará liberada, previa solicitud al efecto dirigida por esta la PARTE FIADORA a LA ENTIDAD, en el momento en que el total saldo deudor del presente préstamo sea igual o inferior a ..... euros, siempre que el préstamo no se encuentre en causa de vencimiento o vencido. En este último supuesto, la fianza solidaria prestada quedará subsistente hasta la cancelación total de la deuda correspondiente al préstamo.

##### Opción C - Fianza limitada en porcentaje

La/s persona/s integrante/s de la PARTE FIADORA garantiza/n solidariamente entre sí, y frente a la LA ENTIDAD, el pago de todas las obligaciones asumidas en esta escritura por la PARTE PRESTATARIA, constituyéndose en fiador/es solidario/s de ésta, con renuncia a los beneficios de excusión, orden y división.

El afianzamiento subsistirá hasta que queden totalmente canceladas las obligaciones de la PARTE PRESTATARIA contenidas en la presente escritura, por lo que la PARTE FIADORA presta su consentimiento expreso a las moratorias y prórrogas que pudieran concederse a la PARTE PRESTATARIA.

Las partes intervinientes acuerdan, como pacto especial, que la fianza solidaria prestada queda limitada a la cantidad que represente, en cada momento, el ..... por ciento del saldo deudor del préstamo vigente, por todos los conceptos.

##### Opción D - Fianza limitada en importe

La/s persona/s integrante/s de la PARTE FIADORA garantiza/n solidariamente entre sí, y frente a la LA ENTIDAD, el pago de todas las obligaciones asumidas en esta escritura por la PARTE PRESTATARIA, constituyéndose en fiador/es solidario/s de ésta, con renuncia a los beneficios de excusión, orden y división.

El afianzamiento subsistirá hasta que queden totalmente canceladas las obligaciones de la PARTE PRESTATARIA contenidas en la presente escritura, por lo que la PARTE FIADORA presta su consentimiento expreso a las moratorias y prórrogas que pudieran concederse a la PARTE PRESTATARIA.

Las partes intervinientes acuerdan, como pacto especial, que la fianza solidaria prestada queda limitada a un importe de ..... euros, por todos los conceptos.

#### Opción E - Fianza mancomunada

LOS FIADORES que más adelante se indican afianzan, frente a la LA ENTIDAD, el pago de todas las obligaciones asumidas por la PARTE PRESTATARIA con esta última, en virtud de lo establecido en la presente escritura, constituyéndose en fiadores mancomunados de la LA ENTIDAD, con renuncia expresa a los beneficios de orden y excusión que pudieran corresponderles.

LOS FIADORES limitan su afianzamiento a las cantidades que, para cada persona o grupos de personas, se especifican más adelante, además de los intereses que correspondan a esas cantidades y la totalidad de los gastos y costas judiciales y extrajudiciales que pudieran devengarse.

LOS FIADORES se señalan con números correlativos que garantizan una determinada cantidad, más intereses, costas y gastos.

Se podrán efectuar sustituciones o liberaciones de determinados fiadores sin el consentimiento del resto que, desde este momento, autorizan tal circunstancia, sin que sea necesario formalizar documento adicional alguno, salvo la solicitud de la PARTE PRESTATARIA y la conformidad de LA ENTIDAD.

Lo establecido en esta cláusula lo es, sin perjuicio del resto de obligaciones asumidas por los firmantes en virtud de lo pactado en la presente escritura.

Grupo 1: ..... responde de hasta un máximo de ..... EUROS, mas sus intereses, costas, tributos y gastos.

Grupo 2: ..... responde de hasta un máximo de ..... EUROS, mas sus intereses, costas, tributos y gastos.

#### Vigesimo-quinta. - 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 este contrato, la ENTIDAD podrá resolver o declararlo vencido 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 este contrato.

- 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.

#### Vigésimo-sexta. - 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.

#### Vigésimo-séptima. - 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.

#### Vigesimo-octava. - 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.

#### Vigesimo-novena.- 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.

#### Trigésima. – NOTIFICACIONES

Ambas partes acuerdan que cualquier notificación que hubiera de realizarse en relación con el presente contrato de préstamo se hará, preferentemente, por medio de correo electrónico señalándose a estos efectos los siguientes datos de contacto:

- La ENTIDAD: [email, teléfono, dirección postal]
- La PARTE PRESTATARIA: [email, teléfono, dirección postal]
- La PARTE FIADORA (si la hubiera): [email, teléfono, dirección postal]

Hipotecante no deudor (si lo hubiera): [email, teléfono, dirección postal]

Trigesimoprimer.- SERVICIO O DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE.

31.1.- Entidad.

La ENTIDAD dispone de un servicio o departamento 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-COMPRADORA dirigir las quejas o reclamaciones que tenga contra la ENTIDAD al citado Departamento cuyos datos de identificación y contacto figuran en las Condiciones Particulares del contrato de préstamo.

31.2.- 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-COMPRADORA 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-COMPRADORA 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/](http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/)).

Trigesimo-segunda.- TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

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

Responsable: La ENTIDAD prestamista cuyos datos identificativos y de contacto figuran en el Expositivo y en las Condiciones Particulares del presente contrato de préstamo.

¿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.

#### Trigesimo-tercera.- 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.