

**Minuta préstamo hipotecario Autopromoción
Tipo Variable y Mixto LCI**

Identificador único de depósito: 08005-20190032462-26

*(Minuta TIPO VARIABLE y MIXTA - Autopromoción)***PRESTAMO HIPOTECARIO**

NÚMERO

En *, a *.

Ante mí, *XX, Notario del Ilustre Colegio de *,

COMPARECEN

De una parte,

[REPRESENTANTE/S DE CAJA DE INGENIEROS]

Y de otra parte,

[PARTE PRESTATARIA]**INTERVIENEN**

La segunda parte compareciente, en nombre e interés propio.

Y la primera parte, como apoderada, en nombre y representación de la "CAIXA DE CRÈDIT DELS ENGINYERS - CAJA DE CREDITO DE LOS INGENIEROS, S. COOP. DE CREDITO", domiciliada en la ciudad de Barcelona, Vía Laietana 39, CIF F-08216863, que anteriormente se denominaba "Caja de Crédito del Colegio de Ingenieros Industriales de Cataluña, Sociedad Cooperativa de Crédito Catalana Limitada" o indistintamente "Caixa de Crèdit del Col·legi d'Enginyers Industrials de Catalunya, Societat Cooperativa de Crèdit Catalana Limitada", más anteriormente, "Caja de Crédito del Colegio de Ingenieros Industriales de Cataluña, S. Coop. de Crédito Ltda." o indistintamente "Caixa de Crèdit del Col·legi d'Enginyers Industrials de Catalunya, Societat Cooperativa de Crèdit Catalana Limitada", mediante escritura autorizada por el Notario que fue de Barcelona, D. Miguel Hernández Pons, a 18 de Octubre de 1985, número 1532 de protocolo; modificados sus Estatutos por otra escritura, también ante el citado fedatario Sr. Hernández, a 14 de Noviembre de 1989, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 21.606, folio 1, hoja 25.121, inscripción 1ª; y adaptados sus Estatutos a la vigente Ley 13/1989, de 26 de Mayo, de Cooperativas de Crédito, su Reglamento, Ley General de Cooperativas y demás legislación aplicable y cambiada su denominación por la actual, en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Alvaro E. Rodríguez Espinosa, a 26 de Noviembre de 1993, número 2366 de protocolo, aclarada y subsanada por otra, ante el suscrito fedatario, a 23 de Febrero de 1994, número 370 de protocolo, INSCRITAS en el citado Registro Mercantil de Barcelona, en el folio 20 del tomo 21.606, inscripción 16ª de la hoja número B-25.121. Constando asimismo inscrita en el Registro de Cooperativas -Sección Central- del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, al tomo XLVIII, folio 4778, asiento nº 2, Número y Clave 1698-SMT, de fecha 15 de Julio de 1994, adaptados sus estatutos a la Ley 27/1999 de 16 de Julio de Cooperativas, en escritura autorizada por el Notario que fue de Barcelona, Don José Miñana Mora, a 29 de mayo de 2.002, número 1272 de protocolo inscrita parcialmente en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 21.606, folio 107, HOJA B-25.121, inscripción 118ª; e inscrita parcialmente en el Registro de Sociedades Cooperativas al tomo XLVIII, folio 4778, asiento número 13; y subsanada en cuanto a los defectos que dieron lugar a la inscripción parcial, mediante escritura autorizada por el citado Notario de Barcelona, Sr. Miñana Mora, con fecha 19 de noviembre de 2003, número 2317 de protocolo, que causó la inscripción 141ª de dicha hoja B-25.121.

Constituye el objeto social de la sociedad:

La atención a las necesidades financieras de sus socios y de terceros mediante el ejercicio de las actividades propias de las entidades de crédito y del negocio bancario y financiero. Con este fin, podrá realizar toda clase de operaciones activas, pasivas y de servicios que constituyen la actividad bancaria, incluida la prestación de servicios de inversión y servicios auxiliares, así como la accesoria o instrumental, que desarrollará principalmente en el ámbito de los profesionales con atención preferente a las necesidades financieras de sus socios.

Las actividades íntegramente del objeto social podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, de manera indirecta, en cualquiera de las formas admisibles en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o de participaciones de cualquier sociedad entidad o empresa, dentro de los límites de la legislación vigente, pudiendo así mismo contraer vínculos societarios o formar consorcios con otras personas físicas o jurídicas y, ser miembro de los mercados organizados correspondientes, siempre que esté permitido por sus normas reguladoras, a fin de facilitar y garantizar las actividades empresariales que desarrolle para la consecución de su objeto social.

Le resultan sus facultades de la escritura de poder autorizada por el Notario de, don, fecha, número de protocolo, causante de la inscripción en la hoja de la sociedad.

VALORACION DE SUFICIENCIA: Con arreglo al artículo 98 de la ley 24/2001 de 27 de diciembre (BOE. número 313 de 31 de diciembre de 2001) de la RDGRN de 12, 23 y 26 de abril de 2002, yo el Notario, juzgo suficientes y bajo mi responsabilidad las facultades del compareciente para el negocio jurídico que se instrumenta en esta escritura, por tener facultades para suscribir el presente préstamo con garantía hipotecaria.

Manifiesta que la representación con que actúa no le ha sido revocada, limitada ni suspendida, así como que tampoco ha variado la capacidad y circunstancias de su representada.

=== DICEN: ===

Que los comparecientes han convenido un contrato de préstamo hipotecario, el cual formalizan a tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS FINANCIERAS

1.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO:

La entidad acreedora debidamente representada entrega a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx que recibe*n, mediante ingreso en la cuenta corriente número xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a su entera satisfacción y *solidariamente en el caso de ser varios los prestatarios, en concepto de **PRÉSTAMO**, la cantidad de xxxxxxxxx €, con garantía de la hipoteca que en este acto consiente*n.

Este préstamo, de conformidad con la información que la parte prestataria ha facilitado a la entidad acreedora para la evaluación de la solvencia, **no es un préstamo en moneda extranjera.**

1.1.- CUENTA ESPECIAL

La hipoteca que se constituye en esta escritura en garantía de la devolución del préstamo no alcanzará su efectividad hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad y mientras no se consolide el valor económico del inmueble sobre el que se constituye con la completa realización de la inversión objeto de financiación otorgada por la entidad acreedora.

Por ello, la entrega del importe del préstamo se efectuará mediante su ingreso en una cuenta especial condicionada y sin interés alguno a su favor, respecto de la cual ni la parte prestataria ni nadie en su nombre, si no cumple las condiciones y reglas para la disposición de dicha cuenta especial, salvo que sea relevada por la entidad acreedora en el cumplimiento de las mismas, ni terceros en ejercicio de sus derechos, podrán disponer en todo o en parte del saldo de la misma ni retenerlo, el cual queda afecto, exclusivamente, a asegurar la suficiencia legal y económica de la garantía y la finalidad inversora previstas en esta escritura.

1.2.- CONDICIONES PARA LA ENTREGA DEL PRÉSTAMO

[SI HAY UNA PRIMERA DISPOSICIÓN EN EL MOMENTO DE LA FIRMA]

I. La parte prestataria declara haber dispuesto en este acto, en concepto de primera entrega del capital del préstamo, de la cantidad de *** euros, mediante ingreso en la cuenta antes indicada a su entera satisfacción.

II. Para la entrega del resto de las cantidades ingresadas en esta cuenta especial deberá acreditarse previamente:

- Que la presente escritura ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad y que no existe, respecto de la finca que es objeto de la hipoteca, otras cargas, gravámenes, limitaciones ni condiciones inscritas o anotadas, ni documentos presentados a esos efectos, que resulten preferentes a la hipoteca que se constituye en virtud de la presente escritura de préstamo, o que puedan disminuir su efectividad.
- Que se dispone de una copia del contrato de construcción y ésta se realiza conforme al proyecto de ejecución que ha servido de base para la obtención de la licencia de obras, y que dicha licencia no ha sido revocada, suspendida, anulada ni interrumpida.
- Que constan pagados los materiales de la obra y totalmente satisfechas sus obligaciones derivadas de contratos de trabajo.
- Que se han constituido los seguros exigibles, prevenidos en el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.
- Que no existe ninguna deuda vencida a cargo de la parte prestataria a favor de la entidad acreedora.

III. Una vez que se hayan cumplido las condiciones referidas en el párrafo anterior, la parte prestataria podrá disponer hasta la cantidad de ** euros en una o varias veces, en función y en proporción de la obra ejecutada, ejecución que se acreditará por medio de Certificaciones de obra libradas por el arquitecto o la arquitecta que actúe como la Dirección de las obras y visadas por la sociedad que haya realizado la tasación.

[SI NO HAY UNA PRIMERA DISPOSICIÓN EN EL MOMENTO DE LA FIRMA]

I. Para la entrega de las cantidades ingresadas en esta cuenta especial deberá acreditarse previamente:

- Que la presente escritura ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad y que no existe, respecto de la finca que es objeto de la hipoteca, otras cargas, gravámenes, limitaciones ni condiciones inscritas o anotadas, ni documentos presentados a esos efectos, que resulten preferentes a la hipoteca que se constituye en virtud de la presente escritura de préstamo, o que puedan disminuir su efectividad.
- Que se dispone de una copia del contrato de construcción y ésta se realiza conforme al proyecto de ejecución que ha servido de base para la obtención de la licencia de obras, y que dicha licencia no ha sido revocada, suspendida, anulada ni interrumpida.
- Que constan pagados los materiales de la obra y totalmente satisfechas sus obligaciones derivadas de contratos de trabajo.
- Que se han constituido los seguros exigibles, prevenidos en el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.
- Que no existe ninguna deuda vencida a cargo de la parte prestataria a favor de la entidad acreedora.

II. Una vez que se hayan cumplido las condiciones referidas en el párrafo anterior, la parte prestataria podrá disponer de la cantidad de ** euros en una o varias veces, en función y en proporción de la obra ejecutada, ejecución que se acreditará por medio de Certificaciones de obra libradas por el arquitecto o la arquitecta que actúe como la Dirección de las obras y visadas por la sociedad que haya realizado la tasación.

[DE AQUÍ EN ADELANTE, INCLUIR SIEMPRE] No obstante, la entidad acreedora no será responsable frente a los garantes y terceros, intervengan o no en la presente operación, por la falta de veracidad o inexactitud de las Certificaciones, quedando facultada, que no obligada, para llevar a cabo las verificaciones que considere necesarias, con cargo a la parte prestataria, y por tanto, antes de que tenga lugar cualquier disposición de fondos podrá exigir la presentación de las correspondientes facturas o compromisos de pagos de la parte prestataria contraídos con terceros, así como exigir una tasación de la obra, realizada por tasador independiente, para comprobar la adecuación de las certificaciones realizadas a la realidad física de la obra.

III ó IV. La parte prestataria podrá disponer de la cantidad restante, esto es, la cantidad de ** euros, previa aportación a la entidad acreedora del Acta Notarial de fin de obra, acreditando que se ha obtenido la licencia administrativa necesaria para el adecuado uso del inmueble y que se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad la finalización de la edificación, y del documento por el que se confirma, o en su caso se actualiza, el valor de tasación a efectos de subasta.

Además, también con carácter previo a la realización de esta última disposición, la parte prestataria deberá aportar la póliza de seguro de incendios y otros daños a los bienes sobre la edificación financiada cubriendo el valor de tasación de la finca hipotecada, excluido el valor del solar.

IV ó V. En consecuencia, hasta tanto no se cumplan las condiciones de disponibilidad establecidas en esta escritura, el importe depositado se entenderá especialmente pignorado en garantía del buen fin de las obligaciones a cargo de la parte prestataria y muy especialmente de las contempladas en la presente cláusula.

En cualquier caso, la entidad acreedora podrá autorizar a la parte prestataria para efectuar disposiciones del saldo de la cuenta especial relevándola del cumplimiento de cualesquiera condiciones expresadas en esta cláusula.

No se pueden realizar disposiciones cuando el préstamo está en periodo de amortización, por lo que a la finalización, por cualquier causa, del periodo de carencia de amortizaciones del capital el saldo aún no dispuesto de la cuenta especial se destinará a la amortización del préstamo, sin que la parte prestataria pueda reclamar entrega alguna de cantidades con cargo a la citada cuenta especial. Del mismo modo se actuará si por cualquier otra causa la entidad acreedora ejerciera la facultad prevista de dar por vencido anticipadamente el préstamo con arreglo a la cláusula 7. Vencimiento anticipado: Resolución del préstamo.

La entidad acreedora sólo reconocerá como titular de la cuenta especial a la parte prestataria o a sus herederos.

2.- AMORTIZACIÓN

El importe del préstamo deberá quedar totalmente reembolsado el día ****, siendo la fecha del primer pago el próximo día ****.

Los importes de las cuotas, así como sus fechas de pago, serán:

- Una cuota únicamente de fracción de intereses correspondiente desde el día de hoy hasta el día diez de mes próximo, se satisfará en el mismo día por importe de XXX EUROS (**..en letras.. EUROS**).

(Para calcular el periodo de carencia, deberá tenerse en cuenta la fecha de finalización de la construcción según licencia de obras).

- xxxxx cuotas de carencia en el pago de capital, con vencimiento los días diez de cada mes de cada año, a contar del día diez de **...mes... de 20...** hasta el día diez de **...mes... de 20...** Durante dicho periodo de carencia la parte prestataria estará obligada a satisfacer únicamente los intereses devengados de las cantidades efectivamente dispuestas, en cada momento, de la cuenta especial, que serán liquidados de acuerdo con lo pactado en la cláusula 3. Devengo y cálculo de intereses.

- xxxxx cuotas de amortización, con vencimiento los días diez de cada mes de cada año, a contar del día diez de ...mes... de 20... hasta el día diez de ...mes... de 20... El importe de las ... 36 (treinta y seis) o 12 (doce)... [en hipoteca mixta, 60 (sesenta) o 120 (ciento veinte) o 180 (ciento ochenta)] primeras cuotas será de xxx(números) Euros (...letras... EUROS), cuantía en la que se comprende la amortización de capital y los intereses. Las restantes cuotas, comprensivas asimismo de la amortización de capital e intereses, de aplicación durante la segunda fase del préstamo, tendrán un importe variable conforme a las modificaciones del tipo de interés aplicable. El cálculo del importe de dichas cuotas se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula 3.1 de esta escritura.

A partir de la primera cuota, **se podrán anticipar al pago reembolsos a cuenta del capital prestado**. Estos pagos pueden aplicarse como decida la parte prestataria o a la reducción de la cuota de amortización pactada, o a la reducción del plazo; en este último caso se mantiene sin variación la cuota pactada en la presente cláusula. Si no optasen por ninguna de las dos en el momento de efectuar el pago anticipado, se aplicará a reducir la cuota de amortización.

3.- DEVENGO Y CÁLCULO DE INTERESES

El presente préstamo hipotecario combina una primera fase durante la cual se aplicará un tipo de interés fijo, y una segunda fase hasta llegar a la fecha de vencimiento del préstamo, durante la cual se aplicará un tipo de interés variable.

3.1. INTERESES ORDINARIOS: Durante la primera fase a la que se refiere el párrafo anterior, este préstamo devengará, a favor de la entidad acreedora, **un interés anual del x,xxxx%** sobre el capital que se adeude, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula 3.3, **y permanecerá inalterable durante los xx primeros meses**. Finalizada la fase a tipo de interés fijo, **el tipo de interés se convierte en variable y se revisará cada 12 meses**. El tipo de interés variable del presente contrato está formado por la suma de uno de los tipos de interés de Referencia Oficial (previstos en el art. 27 de la Orden EHA/2899/2011 de 28 de octubre) más un diferencial personalizado y pactado con la propia entidad acreedora. Así pues:

A) Tipo de interés de referencia oficial empleado: El índice de referencia oficial será la **Referencia Interbancaria a un año (EURIBOR)**. El índice de referencia que se tendrá en cuenta para la revisión del tipo de interés, será el del antepenúltimo mes anterior al de la fecha en que tenga lugar la revisión anual de la segunda fase y será el publicado en el Boletín Oficial del Estado, aunque en su publicación no se haya respetado la periodicidad prevista en la resolución que lo define.

Este índice se define por el Anejo 8, apartado 4, de la Circular 5/2012 del Banco de España, como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euribor® que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euribor® al plazo de doce meses.

B) Tipo de interés "sustitutivo" de referencia: Si el Banco de España o la institución u organismo europeo encargado de su publicación, dejara de publicar indefinidamente el tipo de referencia definido en el apartado A) anterior, se aplicará el **Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años (DEUDA PÚBLICA)**.

Este índice se define por el Anejo 8, apartado 3, de la Circular 5/2012 del Banco de España, como la media móvil semestral centrada en el último mes de los rendimientos internos medios ponderados diarios de los valores emitidos por el Estado materializados en anotaciones en cuenta y negociados en operaciones simples al contado del mercado secundario entre titulares de cuentas, con vencimiento residual entre dos y seis años. Este índice es objeto de publicación mensual en el Boletín Oficial del Estado y el que se tomará en consideración para determinar el tipo de interés nominal anual aplicable a la presente operación será el tipo indicado correspondiente al mes anterior al de la fecha de revisión.

C) Diferencial: El diferencial establecido para el tipo de interés de referencia oficial empleado así como para el tipo de interés sustitutivo de referencia será de x,xxx **puntos** y se sumará al tipo de referencia correspondiente para calcular el nuevo tipo de interés aplicable al periodo de interés de que se trate.

D) Variaciones en el tipo de interés: En las operaciones con tipo de interés variable (como es el caso) no se podrá fijar un límite a la baja del tipo de interés. No obstante, el interés remuneratorio en dichas operaciones sujetas a un interés variable no podrá ser negativo (art. 21.3 y 4 de la LCCI).

E) Notificaciones a la variación del tipo de interés: Los tipos de interés de referencia oficial (el principal como el sustitutivo) se publican mensualmente en el Boletín oficial del Estado y estarán disponibles en la página electrónica del Banco de España. No obstante, se notificará a la parte prestataria de las variaciones producidas en el tipo de interés aplicable (conforme al art. 27 párrafo 2º de la Orden EHA/2899/2011 de 28 de octubre), por correo, a partir del día siguiente del inicio de cada anualidad de la segunda fase del préstamo. La parte prestataria podrá no aceptarlo, mediante escrito que presente a la entidad acreedora en el plazo máximo de veinte días desde la comunicación; de no hacerlo así, o transcurridos diez días desde que le sea entregada la información que a continuación se indica, se entenderá a todos los efectos legales que la parte prestataria acepta el nuevo tipo de interés.

El hipotecante o cualquiera de los intervinientes en este otorgamiento podrán con carácter previo a la toma de una decisión, solicitar la información necesaria del nuevo tipo de interés, obteniendo de la entidad acreedora nota escrita y sellada comprensiva de dicha información, pudiendo ésta exigir en el momento de la entrega, la firma del recibo puesta en el duplicado. En el supuesto de no aceptación, la parte prestataria dispondrá del plazo de un mes desde la comunicación, para reembolsar el importe del principal del préstamo y demás cantidades pendientes devengadas hasta la fecha del reembolso, incluida, en su caso, la comisión por cancelación anticipada, liquidadas al último tipo de interés aplicado, pudiendo la entidad acreedora a su vez, si transcurrido el mencionado plazo de un mes no ha realizado el reembolso total de las cantidades pactadas, resolver anticipadamente el préstamo.

3.2. DEVENGO: Los intereses se devengarán diariamente y su periodicidad de pago es la marcada en la presente escritura. La fórmula para calcular el importe de los intereses devengados será la siguiente:

a) Cuota de fracción:

$$I = \frac{C \cdot R \cdot T_f}{36.500}$$

b) Cuotas de amortización y de carencia, en su caso:

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

Donde:

I = intereses

C= capital pendiente

R= tipo de interés nominal anual aplicado, expresado en tanto por ciento

Tf= número de días que median entre la fecha de otorgamiento y el vencimiento de la cuota.

T = número de días en el período de liquidación (siempre 30).

3.3. BONIFICACIONES AL TIPO DE INTERÉS: No obstante lo anterior, el tipo de interés aplicable en cada periodo podrá ser objeto de bonificaciones acumulativas consistentes en aplicar sobre el tipo de interés si se encuentra en el periodo de liquidación fijo, o sobre el diferencial inicial si se encuentra en periodo de liquidación variable, los puntos porcentuales indicados a continuación **siempre que al menos una de las personas integrantes de la parte prestataria tenga contratados con la entidad acreedora, y mantenga contratados durante toda la duración del préstamo, determinados productos en las condiciones que más adelante se detallan.** Para verificar el cumplimiento de las condiciones que dan derecho a las referidas bonificaciones la entidad acreedora llevará a cabo una revisión anual durante el periodo a tipo fijo, y revisiones posteriores coincidiendo con las revisiones de tipo de interés cuando el préstamo pase a liquidar a interés variable. **Para que se apliquen dichas bonificaciones, será necesario que la parte prestataria se encuentre al corriente de las obligaciones contraídas en virtud del presente préstamo, así como no tener deuda alguna con la entidad acreedora por razón de cualquier otra operación:**

(para VARIABLE)

Productos y servicios	Bonificaciones
Domiciliación de la nómina o pensión o ingresos de la actividad profesional o empresarial ¹ + recibos domiciliados (mínimo 3) + tarjeta de crédito activa, todo ello durante la vigencia del préstamo.	- x,xx
Seguro de Protección de Pagos. (contratación con la formalización de la presente escritura, producto con prima única y con una vigencia de 5 años)	- x,xx
Seguro de vida e Incapacidad Permanente Absoluta durante la vigencia del préstamo ²	- x,xx
Seguro de hogar durante la vigencia del préstamo ²	- x,xx

¹ Se equiparan a la nómina la pensión en el caso de los pensionistas o, en el caso de autónomos, seguros sociales más impuestos o, en el caso de personas en situación de desempleo, la prestación o el subsidio por desempleo.

² Siempre que la parte prestataria, al menos una de las personas físicas prestatarias, contrate de forma simultánea al presente préstamo hipotecario un seguro de vida el cual debe ser mantenido al menos durante un plazo de 10 años y por un capital asegurado que como mínimo permanecerá igual al importe inicialmente contratado o al riesgo vivo del presente préstamo, así como un seguro de hogar de la/s finca/s hipotecada/s durante la vigencia del préstamo hipotecario, con cobertura contra incendios y como mínimo por el valor indicado en la tasación pericial e indicando en ambos casos como beneficiario a Caja de Ingenieros. Todo ello a través de la distribución comercial de cualquier compañía aseguradora o mediadora que forme parte del Grupo Caja Ingenieros, y cuyas primas sean abonadas mediante domiciliación en cuenta corriente de la Caja.

En consecuencia, durante el período de liquidación a tipo fijo el interés resultante tras la aplicación de las bonificaciones citadas será de x,xxx %. Posteriormente, durante el periodo de liquidación a tipo de interés variable, el diferencial resultante tras la aplicación de dichas bonificaciones será de x,xxx % y se sumará al tipo de interés de referencia oficial correspondiente para calcular el nuevo tipo de interés aplicable al periodo de que se trate. No obstante lo anterior, en caso de cancelación de alguno o de todos los productos descritos, el tipo de interés o el diferencial aplicable será el que en que cada caso corresponda en función de los productos que permanezcan en vigor. **Finalmente, la formalización de la presente escritura no genera obligación alguna para las partes de suscribir los productos a los que se refiere esta cláusula.**

(para MIXTA)

Productos y servicios	Bonificaciones
Domiciliación de la nómina o pensión o ingresos de la actividad profesional o empresarial ¹ + recibos domiciliados (mínimo 3) + tarjeta de crédito activa, todo ello durante la vigencia del préstamo.	- x,xx
Seguro de Protección de Pagos. (contratación con la formalización de la presente escritura, producto con prima única y con una vigencia de 5 años)	- x,xx
Seguro de vida e Incapacidad Permanente Absoluta durante la vigencia del préstamo ²	- x,xx
Seguro de hogar durante la vigencia del préstamo ²	- x,xx

¹ Se equiparan a la nómina la pensión en el caso de los pensionistas o, en el caso de autónomos, seguros sociales más impuestos o, en el caso de personas en situación de desempleo, la prestación o el subsidio por desempleo.

² siempre que la parte prestataria, al menos una de las personas físicas prestatarias, contrate de forma simultánea al presente préstamo hipotecario un seguro de vida el cual debe ser mantenido al menos durante la vigencia del préstamo y por un capital asegurado que como mínimo permanecerá igual al importe inicialmente contratado o al riesgo vivo del presente préstamo, así como un seguro de hogar de la/s finca/s hipotecada/s durante la vigencia del préstamo hipotecario, con cobertura contra incendios y como mínimo por el valor indicado en la tasación pericial e indicando en ambos casos como beneficiario a Caja de Ingenieros. Todo ello a través de la distribución comercial de cualquier compañía aseguradora o mediadora que forme parte del Grupo Caja Ingenieros, y cuyas primas sean abonadas mediante domiciliación en cuenta corriente de la Caja.

En consecuencia, durante el periodo de liquidación a tipo fijo el interés resultante tras la aplicación de las bonificaciones citadas será de x,xxx %. Posteriormente, durante el periodo de liquidación a tipo de interés variable, el diferencial resultante tras la aplicación de dichas bonificaciones será de x,xxx % y se sumará al tipo de interés de referencia oficial correspondiente para calcular el nuevo tipo de interés aplicable al periodo de que se trate. No obstante lo anterior, en caso de cancelación de alguno o de todos los productos descritos, el tipo de interés o el diferencial aplicable, será el que en que cada caso corresponda en función de los productos que permanezcan en vigor. **Finalmente, la formalización de la presente escritura no genera obligación alguna para las partes de suscribir los productos a los que se refiere esta cláusula.**

3.4. TASA ANUAL EQUIVALENTE (T.A.E.) Y COSTE TOTAL DE LA FINANCIACIÓN.

A) T.A.E.: De acuerdo con el artículo 8 de la LCCI y el artículo 31 de la Orden EHA/2899/2011 de 28 de octubre y resto de disposiciones concordantes, se establece en x,xxx %. La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. En este caso, ha sido calculada partiendo del supuesto de que el tipo de interés, las comisiones y gastos no fueran a sufrir ninguna variación y permanecieran idénticos durante toda la vida del préstamo a como se han fijado en la fecha de otorgamiento de la presente escritura. No obstante, al tratarse el presente contrato de un préstamo sujeto a un interés variable, la TAE tendrá la consideración de TAE variable, por tanto, esta TAE variable variará con las revisiones del tipo de interés. Se adjunta a la presente matriz, como anexo, la fórmula matemática correspondiente.

B) COSTE TOTAL DE FINANCIACIÓN: El coste total de financiación asciende a xxxxx euros.

4. COMISIONES

4.1. COMISIÓN DE APERTURA: Este préstamo devengará a favor de la entidad acreedora en el momento de su constitución una comisión del x,xx % sobre el importe inicial de la operación (xx euros).

4.2. COMISIÓN POR NOVACIÓN: Deben distinguirse diferentes supuestos de hecho:

- EXCLUSIVAMENTE POR AMPLIACIÓN DEL PLAZO PACTADO: Se aplicará una comisión del 0,10 % sobre el importe vigente de la operación en ese momento (de conformidad con el art. 3 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios).

- EN CASO DE NOVACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS APLICABLE O DE SUBROGACIÓN DE UN TERCERO EN LOS DERECHOS DEL ACREEDOR, SIEMPRE QUE EN AMBOS CASOS SUPONGA LA APLICACIÓN DURANTE EL RESTO DE VIGENCIA DEL CONTRATO DE UN TIPO DE INTERÉS FIJO EN SUSTITUCIÓN DE OTRO VARIABLE: La compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá superar la pérdida financiera, tal y como se define en el apartado II de la cláusula 4.3 siguiente, que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,05 por ciento del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo. Transcurridos los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo el prestamista no podrá exigir compensación o comisión alguna en caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de acreedor en los que se pacte la aplicación, en adelante y para el resto de la vida del préstamo, de un tipo de interés fijo.

- **POR MODIFICACIÓN DE CUALQUIER OTRA CONDICIÓN ECONÓMICA:** Se aplicará una comisión del 0,50% por ciento sobre el capital pendiente de amortizar.

4.3. COMISIÓN POR REEMBOLSO O AMORTIZACIÓN ANTICIPADA (TOTAL O PARCIAL):

I- En los contratos de préstamo a tipo de interés variable, o en aquellos tramos variables de cualquier otro préstamo, las partes han convenido que en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado 8 del artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

- En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo o en aquellos tramos fijos de cualquier otro préstamo, una compensación o comisión a favor del prestamista que tendrá los siguientes límites:

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

b) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo desde el fin del período señalado en la letra a) hasta el final de la vida del préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, con el límite del 1,5 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

En cualquier caso, siempre que la parte prestataria quiera ejercer su derecho de reembolso u amortización anticipada (sea total o parcial) deberá comunicarlo con una antelación de 1 mes a la entidad acreedora. Una vez manifestada la voluntad de reembolso, la entidad acreedora tiene un máximo de 3 días hábiles para facilitar toda la información necesaria a la parte prestataria para que pueda evaluar (y en su caso, ejercitar) este derecho al reembolso anticipado.

II. La pérdida financiera se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor de mercado del préstamo.

El valor presente de mercado se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión.

A los efectos del cálculo del valor de mercado de los préstamos hipotecarios se considerarán índices o tipos de interés de referencia, los tipos Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fijará como la diferencia existente, en el momento de la contratación de la operación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. A cuyos efectos se fija como diferencial el (x,xxx %).

Una vez solicitado el reembolso total o parcial del préstamo, y a los efectos de la pérdida financiera, 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.

III. Este reembolso o amortización anticipada dará derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción. En particular, se extinguirá el contrato de seguro que se hubiera aportado en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo del que sea beneficiario la entidad acreedora, firmándose para ello los documentos internos a tal fin, 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, teniendo derecho la parte prestataria al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió.

4.4. **COMISIÓN DE SUBROGACIÓN POR CAMBIO DE DEUDOR:** Se devengará una comisión del x,xxx % sobre el capital del préstamo pendiente de amortización, a satisfacer por el nuevo deudor y en el momento de efectuarse la subrogación. Se entiende por nuevo deudor a quien asuma todas las obligaciones personales derivadas del presente préstamo, y aunque tenga en el momento previo de la subrogación la condición de deudor solidario de la presente escritura.

4.5. **COMISIÓN DE SUBROGACIÓN POR CAMBIO DE ACREEDOR, SIEMPRE Y CUANDO NO SUPONGA LA APLICACIÓN DURANTE EL RESTO DE VIGENCIA DEL CONTRATO DE UN TIPO DE INTERÉS FIJO EN SUSTITUCIÓN DE OTRO VARIABLE:** Se devengará una comisión del **** % sobre el capital pendiente de amortización, a satisfacer al tiempo de la subrogación, salvo que la legislación vigente establezca otra comisión diferente en cuyo caso se aplicará ésta.

4.6. **COMISIÓN POR RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS:** Si la parte prestataria incumple alguna de sus obligaciones de pago, la entidad acreedora deberá destinar recursos propios para regularizar la deuda impagada. Entre estos recursos se encuentran gestiones tales como llamadas telefónicas, correos electrónicos o comunicaciones remitidas por correo postal, que tendrán como finalidad informar a la parte prestataria de los importes que adeuda, requerirle el pago de los mismos y alertarle de las consecuencias de no abonar dichos importes.

El coste de iniciar estas gestiones devengará una comisión por gestión de TREINTA EUROS (30 €) por cada recibo impagado, que se hará efectiva por la parte prestataria en el momento de pago de los débitos previamente reclamados. En ningún caso la parte prestataria deberá pagar varias veces la misma cantidad en relación con un mismo recibo impagado.

* **Disposición transitoria:** Se informa a los consumidores que desde el 24 de noviembre de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2023, no se aplicará compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total

ni parcial en los préstamos y créditos hipotecarios a tipo de interés variable en los supuestos de hecho contemplados en el artículo 23.5 ni 23.6 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, ni comisión alguna por conversión de tipo variable a tipo fijo, en aplicación de la DA 1ª del Real Decreto Ley 19/2022, de 22 de noviembre. Si a resultas de modificación normativa posterior dicho plazo de suspensión en el cobro de estas comisiones se viera renovado por otro y/o modificado en algún aspecto se estará a lo que disponga la norma.

5. GASTOS

5.1. Serán de cuenta de la parte prestataria los siguientes gastos:

- a) Los gastos de tasación del inmueble hipotecado.
- b) Los gastos derivados del arancel notarial por la expedición de la copia (simple y auténtica) de la escritura del contrato de préstamo hipotecario (los gastos de expedición de la copia auténtica en interés de la parte acreedora serán asumidos por este último).
- c) El importe de las primas de los seguros a contratar.
- d) El coste del mantenimiento de la cuenta asociada cuyo importe se indica en el contrato de apertura.
- e) Los gastos de reclamación de impagados conforme está previsto y explicado en esta escritura.
- f) Contribuciones, arbitrios, impuestos, exacciones en general, gastos de comunidad o de conservación del inmueble, o de su seguro de incendios y daños que, por cuenta de la prestataria, sean satisfechos por la entidad acreedora, siempre y cuando la parte prestataria y/o el hipotecante no deudor fuere el sujeto pasivo según la legislación fiscal aplicable.
- g) Los aranceles notariales, registrales y gastos de gestoría que se ocasionen por razón de la cancelación de la hipoteca a instancia del prestatario; el impuesto quien en el momento de otorgarse la escritura pública de cancelación de hipoteca resulte ser el sujeto pasivo según la legislación entonces vigente; así como los que se ocasionen por razón de la subsanación o aclaración de la hipoteca cuando dicha subsanación o aclaración tenga su origen en causas imputables exclusivamente al prestatario.
- h) Gastos, en su caso, de descalificación de la vivienda, si ésta fuera calificada de Protección Oficial.

5.2. Serán de cuenta de la entidad acreedora los siguientes gastos:

- a) Los gastos derivados del otorgamiento notarial de la escritura de préstamo hipotecario con arreglo al arancel notarial.
- b) El impuesto de Actos Jurídicos Documentados, a excepción de que el sujeto pasivo según la normativa tributaria aplicable de la Comunidad Autónoma correspondiente sea la parte prestataria.
- c) Los gastos derivados de la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- d) Los gastos de gestoría y tramitación referentes a la liquidación de impuestos y consiguiente presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato de préstamo hipotecario en cuestión.

6.- INTERESES DE DEMORA

Si por cualquier causa la parte prestataria se demorase en el pago de las amortizaciones y/o sus intereses y comisiones, estas cantidades devengarán, a favor de la entidad acreedora, por todo el tiempo transcurrido entre la fecha en que se haya producido y el reembolso del exceso, **el tipo de interés pactado más un diferencial por retraso de 3 puntos** (de conformidad con el artículo 25 de la LCCI y el artículo 114 de la Ley hipotecaria).

Asimismo, los intereses de demora SOLAMENTE SE DEVENGARÁN SOBRE EL PRINCIPAL VENCIDO Y PENDIENTE DE PAGO y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2 a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

7. VENCIMIENTO ANTICIPADO: RESOLUCIÓN DEL PRÉSTAMO

Además de por motivos legales, se considerará vencido este préstamo, sin necesidad de previo requerimiento y pudiendo la entidad acreedora exigir la inmediata devolución total del capital o de la parte no amortizada con sus correspondientes intereses, demoras y gastos en los siguientes supuestos:

A) Cuando la parte prestataria se encuentre en **mora** en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses. Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

- Al 3 % de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de 12 plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

- Al 7 % de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de 15 plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a 15 meses.

Para poder instar esta causa de resolución o vencimiento anticipado será imprescindible que la entidad acreedora haya requerido de pago a la parte prestataria concediéndole un plazo de al menos 1 mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total del préstamo.

B) Cuando la finca hipotecada resultase afectada al tiempo de la inscripción a algún gravamen, carga o limitación de rango preferente a la hipoteca que se constituye, por causa imputable al titular de la finca, de imposible conocimiento para la entidad acreedora pese a la diligencia observada en la averiguación de la situación física y jurídica de la finca y salvo que requerido el hipotecante no prestara suficientes garantías al efecto sin demora indebida.

C) Cuando se compruebe falseamiento u ocultación en los datos o documentos aportados por la parte prestataria y/o fiadores que hayan sido determinantes para evaluar la solvencia y capacidad de cumplimiento de las obligaciones derivadas del préstamo.

D) Cuando el prestatario no ofrezca a la entidad acreedora nuevas garantías igualmente seguras para cubrir el valor de la depreciación, efectuada por una sociedad de tasación independiente designada de común acuerdo, en el plazo de dos meses de ser requerido por deterioro del bien hipotecado debido a dolo, culpa o voluntad del dueño siempre que su valor descienda por debajo de la tasación inicial en más del 20 por ciento, conforme la tasación efectuada por Sociedad homologada.

E) Cuando el prestatario no destine el importe del préstamo a la finalidad establecida y fijada en la propia escritura.

F) Cuando el prestatario no pagase puntualmente cuantas contribuciones, arbitrios, impuestos, tasas, exacciones o gastos a cuyo pago esté afectada la finca y tenga la cualidad de ser de rango preferente a la hipoteca que ahora se constituye, si requerida para efectuarlo no lo efectuase sin demora indebida o prestase garantías suficientes de dicho pago.

G) Cuando el prestatario no tuviera asegurada de incendios y daños la finca que se hipoteca en los términos que establece la normativa del mercado hipotecario, o no se halle al corriente en el pago de las primas correspondientes, pudiendo la entidad acreedora cuando lo considere oportuno exigir la presentación de los correspondientes justificantes.

H) Cuando concurriera cualquiera de las causas de vencimiento anticipado establecidas por ley.

I) Cuando en el plazo de seis meses a partir de la fecha de la presente escritura no estuvieran iniciadas las obras, o se suspendieran por igual plazo, o cuando no se hubieran iniciado o se hubieran suspendido por plazo superior a los que se indiquen en la licencia municipal de obras si éstos fueran superiores a los que aquí se estipula.

J) Cuando la obra de construcción de la finca hipotecada no hubiera finalizado transcurrido un año de la fecha prevista en la licencia de obras, y la parte prestataria no acreditara, en el plazo de 30 días desde que fuera requerida para ello, la finalización de las obras.

K) Cuando por cualquier medio la parte prestataria obtuviese de terceros adquirentes entregas de dinero para su construcción, en tanto que el préstamo está destinado única y exclusivamente a la autopromoción de vivienda propia.

8.- FORMA DE PAGO

Todos los pagos de todos los vencimientos como los de cualquier otro débito de la parte prestataria a la entidad acreedora, derivados de esta operación, habrán de verificarse mediante domiciliación en cuenta de la entidad acreedora, la cual debe mantener abierta la parte prestataria durante toda la vida del préstamo, y de la que resulte ser titular única, o siendo varios prestatarios, todos ellos cotitulares indistintos o solidarios.

No supondrá novación de la presente estipulación las facilidades que la entidad acreedora podrá libremente establecer a la parte prestataria para el cumplimiento, tales como domiciliación en otras cuentas, admisión de giros y transferencias bancarias o cualquier otro procedimiento similar.

9.- FINALIDAD DEL PRÉSTAMO

La parte prestataria deberá destinar el importe del préstamo, junto con los recursos propios que sean necesarios, a la construcción de la vivienda que luego se describe que ***SI/NO*** constituye su residencia habitual.

La construcción de la vivienda referida en el párrafo anterior no es la promoción de viviendas a la que se refiere la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, en consecuencia la parte prestataria y los fiadores, si los hubiere, reconocen y aceptan bajo su responsabilidad la prohibición de obtener de terceros adquirentes entregas de dinero para su construcción, en tanto que el préstamo está destinado única y exclusivamente a la autopromoción de vivienda propia.

Si pese a dicha advertencia la parte prestataria y los fiadores, si los hubiere, obtuvieran de terceros entregas de dinero a tales fines, la Entidad podrá, en el momento que tenga conocimiento de dichas entregas, proceder al bloqueo inmediato de dichos importes así como la devolución a la cuenta de origen de los mismos. Y ello sin perjuicio de la facultad de vencimiento anticipado del préstamo por este motivo recogida en la cláusula de vencimiento anticipado, resolución del préstamo.

CLÁUSULAS NO FINANCIERAS

1. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA Y TASACIÓN.

1.1. **INMUEBLE HIPOTECADO:** De conformidad con el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, la parte deudora**, sin perjuicio de su responsabilidad personal e ilimitada, CONSTITUYE HIPOTECA A FAVOR de la parte acreedora sobre la siguiente finca:

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: ***.
CUOTA: ***.
TÍTULO: ***.
REFERENCIA CATASTRAL: ***.
DATOS DE INSCRIPCIÓN: ***.
ESTADO DE CARGAS: ***.
CARÁCTER/CONDICIÓN DE LA VIVIENDA: ***.
SITUACIÓN ARRENDATICIA:
IBI: ***.
GASTOS DE COMUNIDAD: ***.

1.2. RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA: La finca descrita sobre la que se constituye la presente hipoteca responderá, frente a un posible incumplimiento de la parte deudora, de las siguientes cantidades y conceptos:

- a) Del **capital** prestado.
- b) Del pago de los **intereses ordinarios** por plazo de un año, a razón del tipo inicialmente pactado.
- c) Del pago de los **intereses de demora** por plazo de un año, al tipo de interés ordinario pactado más un diferencial de tres puntos, según se establece en la cláusula de Intereses de Demora.
- d) De la cantidad por **costas y gastos** equivalente al 2,5 % del capital prestado.

1.3. TASACIÓN: Finalmente y de conformidad con la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículo 682.2.1º) y la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, la finca hipotecada descrita en el presente apartado ha sido debidamente tasada en (**xxxxxxx €**) según certificado que por fotocopia dejo protocolizado con esta matriz.

2. EJECUCIÓN JUDICIAL DE LA HIPOTECA.

La entidad acreedora podrá reclamar el préstamo y cuantos derechos dimanen del mismo a su favor, mediante el ejercicio de cualquiera de las acciones judiciales que le compete, especialmente **el procedimiento judicial previsto en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.**

Las partes contratantes pactan expresamente que, para cualquier reclamación judicial, la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por la entidad acreedora en la forma convenida por las partes en este título y acreditada mediante certificación expedida por la misma e intervenida por Notario, de acuerdo con el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La parte prestataria designa como domicilio para la práctica de emplazamientos, requerimientos y notificaciones, incluso de tasación de costas y liquidación de intereses y gastos, **el de la vivienda hipotecada.**

Se **tasa/n la/s finca/s objeto de hipoteca para caso de subasta** en la cantidad total de xxxxxxxx euros, equivalente al valor de tasación del certificado unido a la presente escritura. Sin perjuicio de ello, se pacta expresamente que el tipo de subasta a aplicar a la finca hipotecada a partir del momento en que se produzca la terminación de la obra, entendiéndose que ésta se produce cuando se otorgue el acta notarial de finalización de la obra, será el que consta, en este supuesto de inmueble terminado, en el certificado de tasación conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, siempre que dicho valor sea confirmado por el certificado final de tasación que se realizará en el momento de terminación de la obra, y a cuyo efecto las partes harán constar mediante la suscripción de una instancia privada con firmas legitimadas notarialmente dirigida al Registro de la Propiedad. Si de la tasación realizada en dicho momento resultara otro valor, por la causa que fuere, entre otras, terminación parcial o terminación con modificación respecto del proyecto de ejecución para el que se obtuvo la licencia, éste será el que quedará fijado como tipo de subasta, y se hará constar así, incorporando el certificado final de tasación, en el Registro de la Propiedad.

3. VENTA EXTRAJUDICIAL DE LA FINCA HIPOTECADA.

La entidad acreedora también podrá optar por ejercitar la acción hipotecaria mediante la venta extrajudicial de la finca hipotecada, conforme al artículo 1.858 del Código Civil y al artículo 129 de la Ley Hipotecaria. La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el art. 129.2 LH y el Reglamento Hipotecario, a cuyo fin:

- a) Para que sirva de tipo de la subasta que, en su caso, corresponda, se tasa la finca hipotecada en la cantidad señalada en el pacto anterior para la ejecución judicial de la hipoteca.
- b) La parte hipotecante y prestataria señala como domicilio legal para la práctica de los requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar, el señalado en el pacto anterior para la ejecución judicial de la hipoteca.
- c) La parte hipotecante designa como mandatario que la represente en su día a los efectos de otorgar la escritura de venta de la finca, a la entidad acreedora, quien podrá actuar por cualquiera de sus apoderados con facultades bastantes.
- d) En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 129.2.b de la Ley Hipotecaria, la parte hipotecante manifiesta que la finca objeto de hipoteca antes descrita . . . **[tiene / no tiene] . . . el carácter de vivienda habitual.**

Por último, y conforme al artículo 129.1 LH, la entidad acreedora únicamente podrá optar por la venta extrajudicial del bien hipotecado para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.

4. EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA HIPOTECA

Esta hipoteca será extensiva de conformidad a los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y, además, a los frutos, rentas y muebles que se refiere el artículo 111 de la misma y a las obras y mejoras que existan o en adelante se realicen en la finca hipotecada incluso las edificaciones levantadas donde antes no las hubiera, excepto en los casos en que las haya costeado un tercer poseedor, conforme a lo establecido en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, así como, en general, a cuanto sea anejo o accesorio a la finca hipotecada material o jurídicamente.

5. CONSERVACIÓN DE LA GARANTÍA: SEGURO DE DAÑOS Y GASTOS, IMPUESTOS Y PRIMAS CON PREFERENCIA LEGAL A LA HIPOTECA

5.1. Seguro de daños: La parte deudora se obliga a tener asegurada la finca que se hipoteca, en compañía de notoria solvencia, por cantidad que cubra las responsabilidades dimanantes de este contrato, y a tal fin se añadirá en la póliza de seguros correspondiente un pacto designando a la entidad acreedora del pago de la indemnización, y pagar puntualmente la prima de seguro.

5.2. Impuestos y primas: La parte deudora se obliga a tener al corriente de pago la finca de cualquier gasto, prima, tasa o impuesto concerniente a la misma que sean preferentes a la hipoteca que aquí se constituye.

6. COMPENSACIÓN

La parte prestataria y el/los fiador/es facultan a la entidad acreedora para que, libre y directamente, pueda aplicar al pago y cumplimiento de cuantas obligaciones vencidas se deriven para los primeros del presente contrato y/o de la ley, los siguientes bienes y derechos, incluidos los intereses que generen:

a) Los bienes depositados en la entidad acreedora, de los que cualquiera de los prestatarios o fiadores figure como titular, entre los que se citan, enunciativa pero no limitativamente, los saldos de cuentas y libretas de ahorros, los certificados de depósito, los depósitos de valores y los activos financieros de cualquier clase.

b) Los créditos, vencidos o no, que cualquiera de los prestatarios pueda ostentar, por cualquier título, ante la entidad acreedora, en cualquier momento anterior a la amortización total del préstamo.

c) Las cantidades y, en general, los bienes de toda clase que de terceros reciba la entidad acreedora con destino a su pago o entrega a cualquiera de los prestatarios.

A estos efectos, la entidad acreedora queda autorizada para la venta, realización, cesión o endoso de aquellos bienes o derechos, de entre los relacionados, que no tengan el carácter de líquidos, a fin de resarcirse con su producto. Cuando se trate de participaciones en fondos de inversión mobiliaria, la autorización conferida a la entidad acreedora comprende la facultad de solicitar el reembolso de las mismas a la sociedad gestora correspondiente.

La posibilidad de resarcimiento prevista en esta cláusula podrá ejercitarse incluso por vía de compensación, a cuyo efecto ésta se pacta con el carácter de convencional.

La entidad acreedora, sin necesidad de notificación previa, ni de la obtención de una nueva autorización o ratificación de la presente, ni de que proceda declaración judicial o denuncia alguna de incumplimiento, podrá hacer uso de las facultades que se le confieren en esta cláusula por el mero hecho de haber vencido, aunque sea anticipadamente, cualquier obligación derivada de este contrato y no haber sido satisfecha la cantidad o cantidades correspondientes.

7. TRANSMISIÓN DE LA FINCA HIPOTECADA Y SUBROGACIÓN EN LA DEUDA PERSONAL

En el caso de venta o enajenación de la finca hipotecada, por cualquier título, únicamente se entenderá aceptada la subrogación del nuevo titular en todas las obligaciones personales derivadas del presente préstamo hipotecario si la entidad acreedora lo consiente expresamente.

El empresario y el nuevo titular y potencial prestatario que solicita la subrogación, deberán comunicarlo a la entidad acreedora, con al menos 30 días de antelación a la fecha de la firma prevista, para que la entidad acreedora pueda realizar el necesario análisis de solvencia y dar cumplimiento a los requisitos de información precontractual y al resto de las obligaciones exigidas en la normativa vigente, dando tiempo al potencial prestatario a buscar alternativas de financiación hipotecaria.

8. CESIÓN

La entidad acreedora se reserva en lo que fuere menester, la facultad de transferir a cualquier otra persona o entidad, todos los derechos, acciones y obligaciones dimanantes de este contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria (Redacción Ley 41/2007), debiendo notificarse dicha cesión a la parte prestataria y/o hipotecante no deudor.

9. RESOLUCION DE CONFLICTOS: COMPETENCIA

Los otorgantes, tal como intervienen, para todas las incidencias y derivaciones de este contrato se someten expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales, que resulten de las normas procesales imperativas.

10. MANIFESTACIÓN FISCAL

A los efectos oportunos se hace constar, que el presente préstamo está sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) si bien, goza de la exención del mismo, en virtud del artículo 20.18 c) de la Ley 37/1992, de 29 de Diciembre, y que, como consecuencia, no está sujeto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por el concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO), pero sí tributa por el concepto y modalidad del impuesto de actos jurídicos documentados (AJD) a su tipo impositivo correspondiente.

11. REPRESENTACIÓN

Los otorgantes, tal como intervienen, autorizan mediante mandato expreso a xxxx, provista de CIF número xxxxx y con domicilio a efectos de notificaciones:

- dirección: xxxx
- teléfono: xxxxx
- correo electrónico: xxxxx

Para que, en su nombre y representación pueda presentar ante la administración la presente escritura y cuantas otras se formalicen necesarias para la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad correspondiente, así como efectuar las gestiones y declaraciones que como sujetos u obligados tributarios les corresponden en relación con los actos que se contiene en la referida escritura.

12. SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la Ley 24/2005, las partes me requieren a mí, el notario, para que remita copia autorizada electrónica de la presente a los efectos de obtener la inscripción de este instrumento público en el Registro de la Propiedad pertinente.

De conformidad con la Disposición adicional octavo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de Contratos de Crédito Inmobiliario **se hace constar la dirección de correo electrónico del prestatario: *******, así como la dirección de correo electrónico del hipotecante no deudor; *********, fiador; ********* o codeudor solidario; ********* A los efectos de poder remitirle telemática y gratuitamente nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación.

No obstante, los comparecientes, según intervienen, solicitan de manera expresa del Sr. Registrador de la Propiedad que se notifique a la gestoría designada como representante (apartado 11) cualquier situación registral con relación al referido documento que debiera notificarse a los mismos, prestando para ellos todos los consentimientos expresos, formales y solemnes que fueran precisos, desde ahora y para entonces.

13. SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN PARCIAL

Si la calificación registral de la presente escritura estimase que cualquiera de los pactos, cláusulas, menciones o apartados de este título no es inscribible, los otorgantes solicitan la inscripción parcial del mismo para que quede constituida la hipoteca, sin renunciar a la notificación de dicha calificación negativa, en el domicilio indicado por el presentante de esta escritura, según lo previsto en los arts.322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

14. SUBSANACIONES Y SEGUNDAS COPIAS

14.1. Subsanaciones: La parte prestataria se compromete a otorgar cuantas escrituras de subsanación o aclaración de la presente, fueran necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad. No obstante, la parte prestataria (y en su caso, la hipotecante y los fiadores solidarios) otorgan poder irrevocable a la entidad acreedora para que ésta, a través de cualquiera de sus apoderados, solicite y gestione hasta su completa formalización, la inscripción, en el Registro de la Propiedad competente, de la presente escritura y para que en su nombre y representación pueda realizar las subsanaciones o aclaraciones necesarias a la vista de la calificación verbal o escrita del Registrador por adolecer esta escritura de algún defecto subsanable, para lograr la inscripción de la misma, siempre que ello no afecte a las condiciones económicas del préstamo garantizado y aunque ello suponga incidir en la figura jurídica de la auto contratación.

14.2. Segundas copias: La parte prestataria presta su consentimiento para que la entidad acreedora pueda solicitar segundas copias de esta escritura que tengan carácter ejecutivo y así se haga constar en la nota de expedición de la misma.

15. SUJECCIÓN AL PRINCIPIO DE TRANSPARENCIA MATERIAL EXIGIDO Y APLICACIÓN DE LA LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO 5/2019 DE 15 DE MARZO

En cumplimiento del principio de transparencia material que me impone la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario en su artículo 15, y siguiendo concretamente el apartado 7º de dicho precepto, yo, el Notario, hago constar que, mediante acta autorizada por mí, el día ****, con el número de protocolo ***. Asimismo,

hago constar expresamente en la presente escritura, al igual que consta en el acta notarial reseñada que:

- He verificado el cumplimiento del plazo legal previsto relativo a la puesta a disposición del prestatario de los documentos descritos en el artículo 14.1 de la citada ley.
- He informado expresamente a la parte prestataria (fiadores, garantes, avalistas o terceros hipotecantes, si los hubiere) de forma comprensible del contenido de la documentación precontractual, del contenido de esta escritura y de sus consecuencias jurídicas y económicas.

En cumplimiento del principio de legalidad y en aras a garantizar adecuadamente la seguridad jurídica correspondiente a la parte prestataria, **incorporo a la presente escritura, la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE).**

16. ADVERTENCIAS E INFORMACIÓN PARA LAS PARTES

Yo, el Notario, en cumplimiento del Reglamento Notarial, de transparencia bancaria y la normativa de consumo y en especial, del deber de informar a las partes del valor y alcance de la redacción del presente instrumento público, hago expresamente las siguientes advertencias a la parte prestataria:

a) La parte prestataria tiene derecho a libre elección de notario de conformidad con el artículo 126 del Reglamento Notarial. La misma, ha hecho uso de dicho derecho y lo manifestó expresamente en el acta notarial previa anteriormente reseñada.

b) La parte prestataria tiene derecho a examinar el proyecto de escritura pública de formalización del préstamo hipotecario en el despacho del notario al menos los 3 días hábiles anteriores a su otorgamiento de conformidad con el artículo 30 de la Orden EHA 2899/2011. La misma, renuncia expresamente a dicho derecho, dándolo por cumplido con el asesoramiento previo recibido con el otorgamiento del acta notarial reseñada y nuevamente en este acto de otorgamiento.

c) La presente escritura de préstamo hipotecario ha sido redactada en base al modelo depositado (**número *****) por la entidad bancaria en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, de conformidad con el artículo 7 y la disposición final 4ª de la Ley de Contratación de Crédito Inmobiliario 5/2019.

Advierto a los comparecientes que en la presente escritura se entenderán por no puestas todas aquellas cláusulas que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

SOLO EN EL CASO DE QUE ALGUNA CGC HAYA SIDO MODIFICADA EN LA ESCRITURA. No obstante, con carácter previo al otorgamiento de la presente escritura, las partes contratantes han acordado MODIFICAR el contenido de las siguientes cláusulas *, ya sea por imperativo legal, o bien porque en su caso, hubieran sido negociadas individualmente entre las partes, pasando a tener la consideración de **CONDICIONES PARTICULARES**

d) SOLO PARA CATALUÑA

CUMPLIMIENTO LEY 20/2014 MODIFICATIVA DEL CODI DE CONSUM DE CATALUÑA:

La parte prestataria y, en su caso, los avalistas y terceros hipotecantes, manifiestan:

*a) OPCION 1: Que con una antelación de más de catorce días naturales a la formalización del contrato y antes de asumir cualquier obligación derivada de la oferta o del contrato de crédito o préstamo hipotecario, ha recibido de la entidad prestamista la información a que se refiere el artículo 262-4.1 del Código de Consumo de Cataluña. * OPCION 2 **Solo en caso de Urgencia y previa consulta por la Notaria al Registro de la Propiedad competente** la parte prestataria, por razones de *vencimiento del contrato de arras, y en base a la RESOLUCIÓN JUS/1719/2017, de 12 de julio de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, con el consentimiento de la parte prestamista, desea excluir el plazo de los 14 días naturales previsto en el artículo 262-4 del Código de Consumo. Todo ello sin perjuicio, de respetar el plazo legal mínimo e imperativo de los 10 días naturales establecido en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

b) Que se entiende cumplida la obligación prevista en el artículo 262-6 del Código de Consumo de Cataluña, con la información precontractual facilitada a los prestatarios y el otorgamiento del acta previa a que se ha hecho referencia.

c) Que el cliente ha recibido de este Notario la información descrita en el artículo 123-10 del Código de Consumo de Cataluña.

d) SOLO PARA ANDALUCIA

CUMPLIMIENTO DE LA LEY 3/2016, DE 9 DE JULIO, DE PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS EN LA CONTRATACIÓN DE PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS HIPOTECARIOS SOBRE LA VIVIENDA DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

a) Que el cliente ha recibido la información precontractual prevista en el Art. 8 de la Ley 3/2016, para consumidores y usuarios, tras la modificación operada por el Decreto Ley 5/2019, de 17 de diciembre, de tal forma que además de la información precontractual detallada en el art. 14.1 de la LCCI, ha recibido la Ficha de Información Precontractual (FIPRE), y el Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC), de conformidad con la normativa de consumo de Andalucía.

b) Que se entiende cumplida la obligación prevista en los artículos 9, 10 y 14 de la Ley 3/2016, con la información precontractual facilitada a los prestatarios y el otorgamiento del acta previa a que se ha hecho referencia.

SÓLO SI HAY FIADORES:

17. AFIANZAMIENTO SOLIDARIO

D/a..... y D/a (en su caso) garantizan solidariamente con la parte prestataria el cumplimiento de las obligaciones contraídas por ésta en la presente escritura de préstamo hipotecario, en los mismos términos y condiciones, de forma que la entidad acreedora podrá dirigirse indistintamente contra la parte prestataria, contra todos los fiadores o contra cualesquiera de ellos o contra una y otros a la vez. A estos efectos, los fiadores renuncian a los beneficios de excusión, división y orden.

Los fiadores relevan a la entidad acreedora de toda obligación de notificarle la falta de pago de la parte prestataria, salvo lo dispuesto en el artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Esta fianza es por completo independiente y se constituye sin perjuicio de las demás garantías que puedan asegurar la operación afianzada o de las demás acciones que pudieran derivar de ésta, sin que el ejercicio judicial o extrajudicial de la presente pueda significar renuncia a las demás o viceversa, pudiendo ejercitarse cualquiera sin perjuicio de las restantes.

En todo caso, la compensación se notificará oportunamente a quien corresponda.

PROCEDIMIENTO DE QUEJAS Y RECLAMACIONES

Puede dirigir sus quejas o reclamaciones a la siguiente dirección por correo postal, SERVICIO DE ATENCIÓN AL SOCIO/CLIENTE, GRUPO CAJA DE INGENIEROS, VIA LAIETANA, 39, 08003 BARCELONA, o bien por correo electrónico; servicioatencionsocio@caja-ingenieros.es, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de funcionamiento del citado servicio disponible en sus oficinas y página web de la Entidad.

De igual forma, puede optar, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de funcionamiento del Defensor del Cliente en determinadas sociedades cooperativas de Crédito, entre las que se encuentra Caja de Ingenieros, disponible en sus oficinas y página web de la Entidad, por dirigir las posibles reclamaciones a dicho Defensor del Cliente en lugar de dirigirlas al Servicio indicado en el párrafo anterior, para los supuestos y tipos de reclamación que se contienen en su propio Reglamento.

Las quejas y reclamaciones resueltas por el Servicio de Atención al socio/cliente, así como aquellas no emitidas en plazo, pueden ser reiteradas ante el Servicio de Reclamaciones del Banco de España, Comisión Nacional del Mercado de Valores y Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, respectivamente, que por razón de la materia corresponda, de conformidad con lo dispuesto en la Orden ECC/2502/2012 de 16 de noviembre de procedimiento de reclamaciones ante los Servicios de Reclamaciones del Banco de España, Comisión Nacional del Mercado de Valores y Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, así como la normativa en vigor en cada momento.

Resolución Alternativa de Conflictos; de conformidad con la Disposición Adicional 1ª de la LCCI, las quejas y reclamaciones que presenten los potenciales prestatarios, prestatarios o garantes que estén relacionadas con sus intereses y derechos legalmente reconocidos, y que deriven de presuntos incumplimientos de la LCCI, de sus normas de desarrollo, de los estándares o de las buenas prácticas y usos financieros que resulten aplicables, serán resueltas, cuando se constituya, y con el carácter de vinculante o no según competencias atribuidas, por la entidad de resolución de litigios de consumo en el sector financiero a la que hace referencia la Disposición Adicional 1ª de la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo

TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Firmando el presente contrato usted acepta y presta su consentimiento para el tratamiento de los datos personales incorporados en el mismo. De conformidad con lo previsto en la normativa europea de protección de datos y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y demás normativa de desarrollo, la entidad acreedora informa que Caja de Crédito de los Ingenieros, S. Coop. De Crédito con domicilio social en c/Via Laietana, nº 39, 08003 de Barcelona, es la Responsable del tratamiento de los datos personales que han sido recabados y que serán tratados con la única finalidad del desarrollo y cumplimiento del presente contrato, cediéndolos a terceros única y exclusivamente cuando sea imprescindible para formalizar la contratación y la tramitación de las operaciones correspondientes a los servicios contratados.

La entidad acreedora podrá conservar estos datos hasta que hayan prescrito las acciones derivadas del contrato u operación de que se trate.

Del mismo modo, el titular autoriza que la entidad acreedora le pueda hacer llegar cualquier tipo de comunicación que esté relacionada con los fines para los que se han recabado los datos. No obstante, lo anterior, el titular podrá indicar en cualquier momento mediante solicitud escrita dirigida a la entidad acreedora que no desea recibir esa información, excepto en el supuesto de aquellas comunicaciones que contengan información relativa al contrato suscrito con esta entidad que resulten imprescindibles para el cumplimiento del mismo, y en aquellos casos en que la entidad acreedora tenga un interés legítimo en la remisión de las mencionadas comunicaciones.

La entidad acreedora se compromete al cumplimiento de su obligación de secreto de los datos de carácter personal y de su deber de guardarlos, adoptará las medidas necesarias para evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

El firmante queda informado de que, en caso de incumplimiento de las obligaciones dinerarias que se pudieran derivar del presente contrato, los datos relativos al impago podrán ser comunicados a ficheros relativos al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias si se cumplen los requisitos que habilitan su inclusión en dichos ficheros.

En caso de firmar mediante firma manuscrita digitalizada también son incorporados al tratamiento la firma digitalizada y los datos biométricos recopilados mediante dicha digitalización. La única finalidad del tratamiento de estos datos personales adicionales será acreditar su identidad tanto para la contratación, mantenimiento y seguimiento de su relación contractual con Caja de Ingenieros como para la adopción de

medidas de prevención de la suplantación de su identidad por parte de terceras personas (autenticación de la firma).

Puede obtener más información sobre cómo se tratan sus datos personales en el apartado Privacidad del sitio web de la Caja: <https://www.caixaenginyers.com/es/privacidad>.

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad en relación con sus datos personales, así como retirar el consentimiento prestado, sin efectos retroactivos, en cualquier momento. Puede ejercer estos derechos solicitándolo presencialmente en una oficina de la entidad, telefónicamente en el servicio de Banca TELEFÓNICA o mediante solicitud escrita dirigida a Caja de Ingenieros (vía la oficina o persona de contacto habitual) o a la dirección dpo@cajaingenieros.es, acompañando una copia de su DNI o documento equivalente acreditativo de identidad.

El ejercicio de estos derechos es gratuito y si considera que no han sido adecuadamente atendidos, tiene derecho a presentar una reclamación ante una Autoridad de Control, como la Agencia Española de Protección de Datos.