

Identificador único de depósito: 08005-20190032462-9

**MINUTA PRESTAMO HIPOTECARIO TIPO FIJO**

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 CREDIT DELS ENGINYERS - CAJA DE CRÉDITO DE LOS INGENIEROS, S. COOP. DE CRÉDITO”, 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 Ltda.” y más antes “Caja Cooperativa del Colegio de Ingenieros Industriales de Cataluña, S. Coop.”, que fue constituida el 29 de Septiembre de 1967 e Inscrita en el Registro General de Cooperativas del Ministerio de Trabajo, con el número 14.651 en el “Departament de Treball de la Generalitat de Catalunya” con el número treinta y uno

S.C.G. y en el Banco de España, con el número 3025; habiendo adaptado sus Estatutos a la Ley de Cooperativas de Cataluña, Decreto 188/83 y Orden de 17 de Junio de 1983, con la denominación de “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”, 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 Álvaro E. Rodríguez Espinosa, a 26 de Noviembre de 1993, número 2366 de protocolo, aclarada y subsanada por otra, ante el Notario que fue de Barcelona, Don José Miñana Mora, 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 \*\*\*\* que recibe\*n, mediante ingreso en la cuenta corriente número \*\*\*\*, a su entera satisfacción y \*solidariamente en el caso de ser varios los prestatarios, en concepto de **PRÉSTAMO**, la cantidad de \*\*\*\* €, 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.**

### 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 ... (en números)... **EUROS (...en letras... EUROS).**

- \* cuotas de amortización, con vencimiento los días diez de cada mes de cada año, a contar del día diez de \* de 20\* hasta el día diez de \* de 20\*. El importe de las cuotas será de \*, cuantía en la que se comprende la amortización de capital y los intereses.

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:

**3.1. INTERESES ORDINARIOS:** El capital del préstamo devengará intereses a favor de la entidad acreedora, a tipos nominales anuales, de la forma que se establece en esta cláusula. El inicio del devengo de interés será a partir de la fecha en que se firme la escritura de otorgamiento del préstamo y su periodicidad será mensual, a excepción de la cuota denominada de fracción.

El tipo de interés nominal anual, **invariable**, aplicable al préstamo, es de **\*X,XXX (tipo sin bonificar) por ciento** anual.

**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 total pactado podrá ser objeto de bonificaciones acumulativas consistentes en aplicar sobre el tipo de interés 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. **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:**

| Productos y servicios   | Bonificaciones |
|---|----------------|
|   |                |
| Domiciliación de la nómina o pensión o ingresos de la actividad profesional o empresarial <sup>1</sup> , durante la vigencia del préstamo.            | - x            |
| Seguro de Protección de Pagos.<br>(Contratación con la formalización de la presente hipoteca, producto con prima única y con una vigencia de 5 años). | - x            |
| Seguro de vida <sup>2</sup> durante la vigencia del préstamo.   | - x            |
| Seguro de hogar <sup>2</sup> durante la vigencia del préstamo.  | - x            |

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 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, el interés resultante tras la aplicación de las bonificaciones citadas será de **\*\*\*\*%**. 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 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 **\*\*\*\* %**. La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE ha sido calculada para una operación de préstamo cuyo importe, duración y tipo de interés se indican en las condiciones financieras de esta escritura. Se adjunta a la presente matriz, como anexo, la fórmula matemática correspondiente.

**B) COSTE TOTAL DE FINANCIACIÓN:** El coste total de financiación asciende a **\*\*\* 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 **\*\*\*\*%** sobre el importe inicial de la operación (**\* 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 que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,15 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. El reembolso o amortización anticipada devengará, en el momento de su realización, la siguiente comisión:

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, la parte prestataria pagará una compensación o comisión a favor de la entidad acreedora que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la entidad acreedora, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, 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 periodo señalado en la letra a) hasta el final de la vida del préstamo, la parte prestataria pagará una compensación o comisión a favor de la entidad acreedora que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la entidad acreedora, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, 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 ( ).

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 0,50 % 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 0,50 % sobre el capital pendiente de amortización, a satisfacer al tiempo de la subrogación.

**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.

## **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 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 afecta 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 afecta 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.

#### **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 adquisición onerosa de la vivienda que luego se describe que **\*SÍ/NO\*** constituye su residencia habitual.

### **CLAUSULAS 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: \*\*\*.

TITULO: \*\*\*.

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, y hasta un máximo, a efectos hipotecarios, del 3,5% anual.

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 **(\*\*\*\* €)** 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 competa, 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 XXXXXXXXXXXX euros, equivalente al valor de tasación del certificado unido a la presente escritura.

#### 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.**

#### 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 costado 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 “\*\*\*” (CIF \*\*\*) y con domicilio a efectos de notificaciones:

- dirección:
- teléfono:
- correo electrónico:

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: \*\*\*\*. [En su caso, añadir también la dirección 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 CREDITO 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.

**16.- INCORPORACIÓN A LA PRESENTE ESCRITURA DE DOCUMENTACIÓN ANEXA.**

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).

**17.- ADVERTENCIAS.**

Yo, el Notario, 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.

**SÓLO SI HAY FIADORES:**

**18.- AFIANZAMIENTO SOLIDARIO.**

D. .... Y D. .... 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.

#### **TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

De conformidad con lo previsto 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 es el Responsable de los datos que han sido recabados para el desarrollo y cumplimiento del presente contrato, y respecto del cual, el titular podrá ejercitar los derechos reconocidos en la legislación vigente y, en particular, los de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad, y oposición de datos, si resultase pertinente, a través de escrito que podrá dirigir a la sede social de CAJA DE INGENIEROS: Via Laietana, 39, 08003 Barcelona.

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.