

ESCRITURA DE PRESTAMO HIPOTECARIO
NÚMERO

En, mi residencia a de del año dos mil veintiuno.

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

COMPARECEN:

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

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

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

INTERVIENEN:

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

En especial, podrá realizar las siguientes actividades:... b) Préstamo y crédito, incluyendo crédito al consumo, crédito hipotecario, crédito para la compra o venta de valores y la financiación de transacciones comerciales...; domiciliada en:

"ARTICULO 7. Domicilio social. El domicilio social se establece en Fuente-Álamo de Murcia, calle Gran Vía, número 1, ..."; inscrita en el Registro Oficial de Cooperativas del Ministerio de Trabajo con el número 13.123 y con el número 3 en Sección a) del Registro de Entidades de Crédito del Banco de España, y con C.I.F. número F30603476.

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

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

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

Ejerce esta representación como **APODERADO** de la

Cooperativa, en virtud de escritura de Elevación a Público de Acuerdos Sociales, autorizada por el Notario de Fuente Álamo de Murcia, Don Cesar-Carlos Pascual de la Parte, en fecha 21 de junio del año 2017, numero de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo 3247, folio 200, hoja MU-14599, inscripción, de cuya copia autorizada que tengo a la vista resultan facultades, que juzgo, bajo mi responsabilidad, suficientes para instar esta escritura de Prestamo hipotecario.

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

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

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

PRIMERO.- Que **D/D^a**, es/son dueño/s al 100% y en pleno dominio de la/s siguiente/s finca/s:

DESCRIPCION DE LA/S FINCA/S:

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

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

TITULO.-

CARGAS.-

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

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

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

GASTOS DE COMUNIDAD Y PAGO DE CONTRIBUCIONES.-

La Parte Prestataria, e Hipotecante en su caso, manifiesta/n que la/s Finca/s hipotecada/s, (tienen/no tienen) el carácter de Vivienda Habitual.

SEGUNDO.- DECLARACIONES DE LOS INTERVINIENTES:

I.- Que D/D^a ha/n solicitado a la Caja la concesión de un préstamo por importe de **EUROS** (..... €), para la adquisición de un/os inmueble/s de uso residencial (**que constituirá/n su vivienda habitual**). La Caja, tras el estudio de la operación y el cumplimiento de los requisitos de transparencia legalmente establecidos ha decidido concedérselo en los términos y condiciones previamente negociados entre las partes y que se exponen en las condiciones particulares.

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

III.- Que el/los Prestatario/s manifiesta/n que no tiene/n conocimiento de que se haya iniciado contra él/ella/ellos ningún procedimiento administrativo, proceso judicial o arbitraje, ni ejecución, ni embargo, ni existen previsiones razonables de que

pueda iniciarse en el futuro, que pueda afectar adversamente a su situación patrimonial o financiera, poniendo en peligro su capacidad para cumplir con las obligaciones asumidas en virtud de esta escritura.

IV.- Que, como ha quedado acreditado mediante el otorgamiento del Acta Notarial de fecha de de 20XX, otorgada por mí, con número de su protocolo (nº de protocolo), la Caja ha cumplido con todas sus obligaciones relativas a la entrega y explicación de la información precontractual exigida para la formalización de la presente operación de préstamo hipotecario y a cuyo contenido se ajustan las estipulaciones de la presente escritura.

V.- La Caja declara que, en cumplimiento de establecido en el Artículo 7 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que las cláusulas de la presente escritura susceptibles de ser consideradas condición general de la Contratación se encuentran inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación bajo el identificador único siguiente: 30011-20190008493-60.

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

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

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

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

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

De igual forma, manifiestan todos los intervinientes, que no se han prestado por la Caja, servicios de Asesoramiento a

la parte prestataria en relación con la contratación del presente préstamo.

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

CLÁUSULAS:

CONDICIONES PARTICULARES

PRIMERA.- OBJETO, IMPORTE Y DISPOSICIÓN DEL PRÉSTAMO .-

D/D^a ha/n solicitado a la Caja Rural Regional San Agustín Fuente Álamo Murcia S.C.C., en adelante la Caja, la concesión de un préstamo para (FINALIDAD) referenciado al (NUMERO: **3018**), por importe de EUROS (.....€), cuyo principal será hecho efectivo en cuenta corriente designada por la parte prestataria, y con el IBAN número: ES......

La parte prestataria, declara haber recibido a su plena y entera satisfacción el importe del préstamo, asumiendo la obligación de destinarlo al uso convenido y a proceder a su devolución y pago en la forma y condiciones establecidas en la presente Escritura.

SEGUNDA.- PLAZOS DE PAGO Y AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO.

Aplica CARENIA. SI.

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

El plazo de amortización del préstamo será de MESES/trimestres sucesivos contados a partir del día (..... del mes..... del año). “

Aplica CARENCIA. NO.**Plazos de pago del Préstamo:**

1.- **Pre-amortización:** Desde hoy y hasta final del presente mes natural, es decir hasta el **31 de de 2.02X**, la parte prestataria solamente pagará un recibo de intereses del capital dispuesto.

2.- El plazo de amortización del préstamo será **de meses sucesivos** contados a partir del día de la finalización del plazo de Pre-amortización.

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

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

El importe de las cuotas antes indicado, se entiende sin perjuicio de que, en caso de haberse pactado bonificaciones al tipo de interés asociadas a productos combinados, y proceder a la aplicación de éstas, el importe de las cuotas pueda verse reducido.

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

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

$$A = \text{Cuota}$$

C = Crédito concedido

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

N = Número de plazos pendientes.

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

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

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

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

una vez transcurridos, al menos **10 años** desde la formalización del préstamo.

2.2.- Extorno de prima de seguros accesorios en caso de amortización anticipada total: En caso de reembolso anticipado del préstamo, y si la Parte Prestataria mantuviera contratado un seguro accesorio a éste, se extinguirá el referido contrato de seguro salvo que la Parte Prestataria comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario. En caso de la referida cancelación del contrato de seguro, tendrá derecho la Parte Prestataria al extorno de la parte de la prima no consumida por parte de quien la recibió.

A estos efectos, se entiende por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por la Caja a la Parte Prestataria, junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo.

TERCERA.-TIPO DE INTERÉS DEUDOR.

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

Tipo de Interés:

3.1 Tipo de Interés Inicial.- El tipo de interés remuneratorio, desde la fecha de formalización y hasta el día **..... DE DEL AÑO DOS MIL**, se aplicará un tipo fijo de interés nominal del **X,XX POR CIENTO anual**. Por tanto, durante éste periodo de duración del préstamo la parte prestataria pagará una cuota fija **mensual/trimestral** por importe de **[XXX,XX] EUROS**, que incluye amortización de principal e intereses.

3.2 A partir de la fecha de finalización del Interés inicial y hasta el vencimiento del préstamo, se aplicará un tipo fijo de interés nominal del **X,XX POR CIENTO anual**. Por lo que la cuota fija **mensual/Trimestral** será **[XXX,XX] EUROS**, que

incluye amortización de principal e intereses. Esta cuota se podrá ver disminuida en función de las bonificaciones aplicables en cada momento y que vienen expresadas en la cláusula Quinta “**Bonificaciones al tipo de interés**” de la presente escritura.

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

FORMULA DE CALCULO DE INTERESES:

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

siendo:

R_i = importe de intereses.

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

R = tipo interés contractual anual.

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

TERCERA-BIS.- TASA ANUAL EQUIVALENTE

(T.A.E.) La Tasa Anual Equivalente es del **X,XXX %**, ha sido calculada de conformidad con lo previsto en el Anexo II de la Ley 5/2019, de 15 de marzo reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Para el cálculo de la TAE se parte del supuesto de que el tipo de interés y las comisiones y gastos fijados se computan según lo fijado en el momento de la firma de la presente escritura.

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

**(Si el préstamo si incluye productos combinados que bonifiquen, incluir el siguiente párrafo):*

- TAE con bonificación máxima: La Tasa Anual Equivalente (TAE) calculada para el presente préstamo bajo el supuesto de que sean contratados todos los productos/servicios combinados que más adelante se enumeran, y sea por lo tanto de aplicación la bonificación máxima pactada, es del **[X,XXX%]**.

CUARTA.- INTERÉS DEMORA.- Si la parte prestataria no cumpliera con las obligaciones de pago en las fechas pactadas en la presente Escritura y en base a la Legislación actual vigente,

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

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

QUINTA.- BONIFICACIONES AL TIPO DE INTERÉS DEUDOR EN FUNCIÓN DE LOS PRODUCTOS Y SERVICIOS CONTRATADOS CON LA CAJA RURAL REGIONAL O POR SU MEDIACIÓN - (VENTA COMBINADA).

Las partes intervinientes acuerdan que a partir del **DE DEL AÑO DOS MIL** y con revisión (verificación) por **períodos semestrales** desde la citada fecha hasta el vencimiento del préstamo, el tipo de interés deudor pactado podrá ser bonificado hasta **con un máximo de hasta 1,00% punto porcentual**, siempre que la parte Prestataria cumpla los compromisos pactados para aplicar las compensaciones por vinculación que posteriormente se relacionan y los requisitos y condiciones que se establecen para la aplicación de las mismas.

Este tipo de bonificaciones en el tipo de interés por la contratación de productos, es lo que se denomina, PRACTICAS COMBINADAS.

De acuerdo con lo previsto en la Directiva 2014/17/U.E. del Parlamento Europeo y del Consejo, los productos ofertados en condiciones similares, se podrán contratar por los prestatarios de forma separada o no vinculada al préstamo, pero que realizándolos de esta forma, ofrecen un claro beneficio a los mismos, con las compensaciones por vinculación de la parte deudora con la entidad acreedora, y se materializan reduciendo el tipo de interés deudor aplicable y pactado.

Estas bonificaciones en el tipo de interés deudor no tendrán en momento alguno el carácter de acumulativas.

Para que en su caso la Caja quede facultada y pueda aplicar la correspondiente bonificación la parte prestataria debe **encontrarse al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo, con Caja Rural Regional.**

La formalización de la presente escritura, no implica en ningún caso, la obligación de los Intervinientes de acceder y contratar con la otra parte todos y/o alguno de los productos o servicios relacionados con la presente cláusula y, por ello, que exista por parte de la Caja obligación alguna de aplicar dichas bonificaciones de manera automática.

La parte prestataria, en caso de no interesarle el nuevo interés resultante de la revisión, tendrá derecho, dentro de plazo de quince días desde que proceda la aplicación del nuevo tipo de interés revisado, a la cancelación de la operación al tipo de interés vigente anterior a la variación realizada.

Si por cualquier causa, cualquiera de estos productos o servicios es anulado, La Caja podrá dejar sin efecto la aplicación de la bonificación que le corresponda y que haya aplicado, en la fecha de revisión de la compensación del tipo de interés, con efectos para el siguiente período de verificación.

Se entenderá que un producto o servicio ha sido anulado, si habiendo transcurrido tres meses desde la fecha en que deberían haberse satisfecho las obligaciones de pago o de cualquier otra naturaleza derivadas del mismo, los importes correspondientes a dichas obligaciones, no figuran reflejados en la cuenta vinculada con el préstamo de la parte prestataria, y en el caso de tratarse de nómina, la domiciliación deberá ser mantenida ininterrumpidamente, durante **los 6 meses** anteriores a cada fecha de revisión de tipo de interés.

Bonificaciones.- La parte prestataria, podrá obtener la aplicación de una bonificación, con la contratación y mantenimiento de los productos y servicios que se relacionan a continuación:

Domiciliación de nóminas, pensiones u otras prestaciones, por importe superior a **1.800,00€/ mensuales**, con una bonificación de hasta **0,25 puntos**. Este importe mínimo de nóminas se puede conseguir con una o varias nóminas domiciliadas en la cuenta operativa del préstamo.

Seguro (Multirriesgo) de hogar o Flexible, con un importe mínimo de Continente igual al nominal del préstamo y contenido mínimo de 25.000,00€ o con importe total de prima anual superior a 250,00€, con una bonificación de hasta **0,15**

puntos porcentuales.

Seguro de Vida Riesgo (Amortización de préstamos), con importe igual al nominal del préstamo y con prima superior a 500,00 €/año, con una bonificación de hasta **0,20 puntos** porcentuales.

Seguro de salud, con una bonificación de hasta **0,10 puntos** porcentuales.

Seguro de Accidentes, de cualquiera de los titulares con importe mínimo igual al nominal del préstamo, con una bonificación de hasta **0,05 puntos** porcentuales.

Al menos **tres recibos domiciliados de consumo** de hogar (luz-agua-teléfono-gas, etc.) con una bonificación de hasta **0,05 puntos** porcentuales.

Por tenencia y uso de Tarjeta de Crédito/ Mixta con un consumo mensual mínimo por compras **350,00€**, con una bonificación de hasta **0,10 puntos** porcentuales.

Por contratación y/o mantenimiento saldo de Plan de Pensiones o Fondo de Inversión indistintamente:

* Por importe superior a 5.000,00 € con una bonificación de hasta **0,05 puntos** porcentuales.

* Por importe superior a 10.000,00€ con una bonificación de hasta **0,10 puntos** porcentuales.

* Por importe superior a 20.000,00 € con una bonificación de hasta **0,15 puntos** porcentuales.

Estos tramos y bonificaciones no son acumulables.

Por aportar a la Caja un Certificado oficial de eficiencia energética de la vivienda con categoría A o A+, se podrá bonificar con **0,10 puntos** porcentuales.

Si cualquiera de estos productos y servicios, fuese anulado por cualquier motivo, la parte prestataria perdería la bonificación que le haya aplicado la Caja. Del mismo modo, en el caso de que posteriormente, la parte prestataria contratara de nuevo cualquiera de los productos relacionados, se tendrá en cuenta el incremento de la bonificación en la siguiente revisión/verificación del tipo de interés.

Respecto a los productos y servicios que la parte prestataria debe de mantener con la Caja para que ésta pueda en su caso proceder a la bonificación, se debe de atender lo siguiente:

En cuanto a los seguros, han de tratarse de seguros

vinculados a operaciones de activo y contratados por los titulares del crédito, con R.G.A. seguros y reaseguros o por mediación de Caja Rural Regional.

La denominación comercial de los productos y servicios que se tienen en cuenta para la obtención de la bonificación, se establece sin perjuicio de que si alguno de ellos, en el futuro, dejara de ser comercializado por la Caja, se entenderá automáticamente sustituido por el producto y servicio que comercialice la Caja en dicho momento, y que más similitud guarde con el que se deje de comercializar.

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

1.- Una comisión de apertura, que se devengará una sola vez, y englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación y/o concesión del préstamo u otros similares inherentes ocasionados por la concesión del préstamo, y que ha sido informada, explicada y negociada con la parte prestataria, y la misma se pacta en el **X,XX POR CIENTO, (con Mínimo de €), (equivalente a Euros), calculada sobre el importe nominal del préstamo concedido, pagadera por una sola vez y descontada en el abono del nominal préstamo; en el momento de su formalización.**

2.- Gasto por reclamación de posiciones deudoras vencidas: Por los gastos en que la Caja incurra (directos, estructurales, individuales y/o concretos) por el servicio de comunicación y la gestión realizada, para informar al CLIENTE de la existencia de posiciones deudoras vencidas, al objeto de que se realice su regularización, para evitar al CLIENTE unos mayores costes financieros y de otro tipo, la posible inclusión en registros de solvencia que perjudiquen el acceso al crédito o el vencimiento anticipado del contrato, siempre que sean realizadas de forma efectiva gestiones de información sobre dichas posiciones deudoras vencidas (desplazamientos, comunicaciones y gestiones presenciales, a distancia, teléfono, sms, correo, fax, gestores externos especializados o cualquier otra gestión realizada en dicho sentido) personalizadas y no automatizadas cada vez que se produzca un impago de cualquiera de las obligaciones asumidas por la parte PRESTATARIA en virtud del presente contrato se repercutirán al CLIENTE los costes generados a la ENTIDAD para la reclamación la posición

deudora vencida, por una sola vez para el mismo saldo deudor vencido, mientras el CLIENTE mantenga dicha posición vencida, aunque la posición deudora se prolongue más de un periodo de liquidación. La PRESTATARIA acepta expresamente este servicio y su coste.

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

3.- Si durante el periodo de duración del préstamo se produjese la subrogación de acuerdo con la Ley 2/1994, de 30 de marzo, la CAJA deberá ser reintegrada por la Entidad Subrogante en la parte proporcional del impuesto y los gastos que le correspondieron a la CAJA en el momento de la constitución del préstamo, en función de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo (LCCI).

4.- En cada recibo se incluirá un gasto de gestión de correo de **0,48€** por recibo o según tarifa vigente en cada momento.

SÉPTIMA. –COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES.

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

- Caja Rural Regional San Agustín Fuente Álamo Murcia
Sdad. Coop. de Crédito:
Email: contratos_regional@cajarural.com
Teléfono: (+34) 968596601
Dirección Postal: C/ Gran Vía, número 1.- 30320 Fuente Álamo (Murcia).
- Prestatario [email, teléfono, dirección postal]
- Fiador [email, teléfono, dirección postal]

- Hipotecante no deudor [email, teléfono, dirección postal]

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

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

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

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

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

NOVENA.-RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA:

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

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

..... EUROS (..... €), de principal .
..... EUROS (..... €), de intereses ordinarios por

dos años y al ... % de tipo anual pactado.

Dicho tipo de interés se fija como tipo de interés ordinario máximo a efectos meramente hipotecarios.

..... EUROS (..... €), de intereses moratorios por un año y al ... % de tipo anual pactado.

Dicho tipo de interés se fija como tipo de interés de demora máximo a efectos meramente hipotecarios.

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

“ Aplica cuando son varias Fincas Registrales:”

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

En cuanto a la amplitud objetiva de la hipoteca, las partes convienen expresamente en que se extienda a todo cuanto mencionan y autorizan los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y 215 de su Reglamento, así como también pactan de forma expresa que se extienda a todo lo demás que según dichos artículos no sería objeto de extensión si no mediase este convenio, en especial a las nuevas construcciones e instalaciones que puedan llevarse a cabo o realizarse en lo sucesivo sobre la finca gravada, o que existiendo en la realidad no hayan sido incluidas aún como obra nueva en su respectiva descripción, salvo que la hubiera acometido y costado el tercer poseedor después de adquirir la finca, con la salvedad de lo previsto en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria.

DECIMA.- EJECUCIÓN DE LOS BIENES HIPOTECADOS.-

En caso de ejecución hipotecaria, la Caja podrá ejercitar cualquiera de los procedimientos declarativos o ejecutivos establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, y en especial el

procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por hipoteca establecido en los artículos 681 al 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y a tales efectos se pactan:

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

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

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

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

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

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

f) A los efectos de lo previsto en el artículo 693.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la ENTIDAD podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el/los bien/es mediante consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviese vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y

los intereses de mora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el ap. 2 del artículo 578.

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

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

UNDÉCIMA.-VENTA EXTRAJUDICIAL.-

Conforme a lo dispuesto en el Art. 129 de Ley Hipotecaria, la Entidad en caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada, podrá optar por la venta extrajudicial de la/s finca/s hipotecada/s por medio de Notario, conforme al Art.1858 del Código Civil y con las formalidades establecidas en la Ley y el Reglamento Hipotecario y en los Arts.681 y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

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

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

DUODÉCIMA.- DIFERENCIAL A EFECTOS DEL

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

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

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

DÉCIMO-TERCERA.- GESTORÍA Y MANDATO DE REPRESENTACIÓN.

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

Aplica solamente en caso de FIADORES:

DÉCIMO-CUARTA.- DON [.....] y DOÑA [.....], estableciendo solidaridad entre sí, y con respecto a DON [.....], con independencia de la garantía solidaria, personal e ilimitada de la parte prestataria y de la garantía real que se constituya en la escritura de préstamo, y con independencia de otras garantías reales o personales que puedan existir, los fiadores, se constituyen fiadores solidarios de todas y cada una de las obligaciones por ésta última contraídas en este documento, renunciando expresamente a los beneficios de orden, división y excusión.

El afianzamiento subsistirá durante la vigencia del contrato,

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

Si los fiadores vinieren al estado de insolvencia, el acreedor podrá pedir otros con capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación.

De conformidad con el artículo 399.2 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal las partes convienen expresamente que, en el supuesto de declaración de concurso de cualquiera de los obligados solidarios, fiadores o avalistas, si el acreedor vota a favor del Convenio, no quedará vinculado por éste en cuanto a la subsistencia plena de sus derechos frente a los obligados solidariamente con el concursado y frente a sus fiadores o avalistas, quienes no podrán invocar ni la aprobación ni los efectos del Convenio en perjuicio del acreedor.

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA.- DESTINO Y JUSTIFICACIÓN DE LA FINANCIACIÓN: Queda obligada la **Parte Prestataria** a justificar adecuadamente a la Caja, si ésta así se lo solicitara, la realización de la inversión o la aplicación dada al préstamo y, además, faculta expresamente a la citada Entidad para efectuar, en cualquier tiempo, las comprobaciones necesarias a tal efecto de conformidad con la normativa vigente.

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

SEGUNDA.- PAGO DE GASTOS E IMPUESTOS

Según lo pactado expresamente por las partes, en función de la documentación y detalle de la operación, sus gastos e impuestos que han sido incluidos en la información de transparencia entregada, explicada al resto de intervinientes por Caja Rural Regional y formalizada con carácter previo al otorgamiento de la presente escritura, según consta en el Acta Notarial que se contempla en la cláusula segunda, adjuntándose a la presente, la distribución de gastos que corresponden a cada parte, siguiendo el criterio establecido en el Art.14 de Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, siendo éstos los siguientes:

A) GASTOS:

Gastos a cargo de la PARTE PRESTATARIA

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

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

iii) Los gastos derivados del pago de la prima del seguro de daños sobre la/s finca/s hipotecada/s y los de conservación de la finca hipotecada, durante la vigencia del contrato de préstamo.

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

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

Gastos a cargo de la ENTIDAD

i) Los aranceles notariales relativos al otorgamiento de la escritura.

ii) los aranceles de inscripción de la escritura de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad.

iii) los gastos de gestoría por la tramitación de la escritura de préstamo hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

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

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

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

B) IMPUESTOS:

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

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

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

anterior.

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

CUARTA.- PÉRDIDA FINANCIERA: En el supuesto de que, con arreglo a lo previsto en el contrato de préstamo, se deba proceder al cálculo de la pérdida financiera, se considerarán índices o tipo de interés de referencia, los tipos **INTEREST RATE SWAP (IRS)** a los plazos de 2,3,4,5,7,10,15,20 y 30 años que publique el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial.

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

Se aplicará el tipo de interés de referencia de los anteriores que más se aproxime al plazo del préstamo que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

QUINTA.- OBLIGACION DEL SEGURO DE DAÑOS Y ACCESORIAS:

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

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

En la póliza del seguro que se concierte se hará constar expresamente que, mientras esté vigente el préstamo, no se abonará cantidad alguna por la Compañía aseguradora sin el

consentimiento de la ENTIDAD, la que, acaecido el siniestro, quedará automáticamente subrogada en los derechos de los asegurados, por una cantidad igual al importe que la PARTE PRESTATARIA le adeude en dicho momento.

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

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

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

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

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

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

b) **Los ingresos de los prestatarios pueden variar.** Éstos deben asegurarse de que si dichos ingresos disminuyen aún

seguirán pudiendo hacer frente a los pagos previstos en esta escritura.

c) **Pueden perder su vivienda si no se efectúan los pagos previstos** en esta escritura puntualmente.

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

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

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

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

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

b.1) Al tres (3%) por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produce dentro de la primera mitad de duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce (12) plazos mensuales o a un número de cuotas tal que suponga que la parte prestataria ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

b.2) Al siete (7%) por ciento de la cuantía del capital concedido, si dicho incumplimiento se produce dentro de la segunda mitad de duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince (15) plazos mensuales o a un número de cuotas tal que suponga que la parte prestataria ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

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

SÉPTIMA BIS.- OTROS SUPUESTOS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO POR

INCUMPLIMIENTOS:

Sin perjuicio de otras causas legal o contractualmente establecidas, las Partes intervinientes entienden como **incumplimientos esenciales de este contrato** y en consecuencia que la Caja pueda resolver, rescindir, modificar o reclamar el reembolso total del préstamo e iniciar las acciones correspondientes para el embargo de cualesquiera otros bienes propiedad del deudor o, en su caso, del fiador, dada la responsabilidad personal e ilimitada del/de los mismo/s y hasta el completo pago de la deuda reclamada, los siguientes supuestos:

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

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

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

D) **En caso de que se compruebe por la Caja, y con un criterio objetivo, de que la Parte Prestataria ha ocultado o falsificado conscientemente información o documentación** para la concesión o en la vigencia del préstamo.

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

para cubrir la relación exigible entre el valor de bien y el préstamo que se garantiza.

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

F) Cuando, por causas imputables a la parte Prestataria (o hipotecante no deudora) no se inscribiera la hipoteca en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses, contados desde la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura, o si se pusieran de manifiesto cargas anteriores o preferentes a la presente hipoteca no declaradas al momento de otorgar la citada escritura, siempre que, requerida la Parte Prestataria, no ofrezca a la Caja nuevas garantías que cubran la cuantía que las cargas o gravámenes prioritarios representen, en el plazo de 3 meses desde que sea requerida por la Caja a tal efecto.

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

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

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

OCTAVA.- COPIAS CARÁCTER EJECUTIVO.- A fin de que en todo momento la Caja pueda tener título ejecutivo de su crédito, queda facultada para solicitar primeras y ulteriores copias de la presente escritura, totales o parciales, **consintiendo las partes que dichas copias tengan carácter ejecutivo**, haciendo constar tal carácter el notario autorizante de la misma, en la nota de su expedición.

Igualmente, los comparecientes, según concurren representados, facultan y apoderan a la Caja para que, por medio de cualquiera de sus apoderados con facultades para aceptar hipotecas, obtenga y otorgue cuantos documentos públicos o privados de subsanación, aclaración, integración o rectificación de la presente sean necesarios para su inscripción en el Registro

de la Propiedad, todo ello con dispensa expresa de cualquier posible prohibición de autocontrato y con la facultad de reiterar cuantas veces sean necesarias las facultades que aquí se confieren y de acuerdo con la calificación escrita, en cualquier forma, del Registrador de la Propiedad.

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

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

DÉCIMA.- Pactos especiales:

Las partes pactan expresamente:

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

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

c) **Imputación de pagos:** Salvo instrucciones concretas y específicas en contrario, la parte prestataria faculta expresamente a la **Caja** para que las entregas de cantidad que se efectúen a fin de

reducir las deudas derivadas de ésta u otras operaciones que el mismo tenga con la **Caja** pueda imputarla y atribuirla a cualquiera de ellas o a otras obligaciones vencidas.

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

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

DUODÉCIMA.- CESIÓN DEL CREDITO HIPOTECARIO: La Caja podrá ceder este préstamo, en todo o en parte, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1526 y siguientes y 1878 del Código Civil y al artículo 149.

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

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

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

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

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

b) Para asegurar la suficiencia de la garantía establecida:

1.- **La Caja solicita se dé cumplimiento a los artículos 175 y 249.2 del Reglamento Notarial**, redactado por R. Decreto 2357/94 de 29 de diciembre. Y en el artículo 222.10 de la Ley Hipotecaria, exigiendo la información registral de titularidad y cargas, así como la posterior presentación de copia autorizada de la escritura al Registro de la Propiedad por medios telemáticos. En el supuesto de imposibilidad técnica acreditada se exigirán que dichos actos se efectúen por telefax. En ningún caso se renunciará al intercambio de información contemplado en el art. 175.5 del Reglamento Notarial.

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

préstamo ni un aumento en la responsabilidad asignada a la/s finca/s hipotecada/s.

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

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

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

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

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

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

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

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

¿Por qué se tratan sus datos?:

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

En caso de que actúe por cuenta de una persona jurídica, o de un tercero, sus datos de contacto se tratarán igualmente para mantener la relación jurídica.

¿Para qué finalidades se tratan sus datos?:

Los datos se tratarán:

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

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

¿Quiénes podrán ver sus datos?:

Solo el responsable, salvo que nos haya dado su consentimiento para su cesión, o esta venga impuesta por una norma. Así, sus datos serán cedidos a las autoridades para cumplir las normas, entre otras a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, y al Banco de España, especialmente a la CIRBE (Central de Información de Riesgos del Banco de

España), donde se incluirá la información de su identificación asociada a los productos que puedan implicar un riesgo por impago. Si en algún momento comprueba algún error en CIRBE, por favor permítanos actuar ágilmente para subsanarlo, para lo que le rogamus contacte con nuestro “DPD” con la referencia “ERROR EN CIRBE”.

En caso de impago, la deuda y sus datos identificativos se incluirán en alguno de los ficheros siguientes de información crediticia: ASNEF EQUIFAX gestionado por la sociedad Asnef-Equifax Servicios de Información sobre Solvencia y Crédito, S.L. y BADEXCUG, gestionado por Experian Bureau de Crédito S.A. Una relación actualizada de dichos proveedores de ficheros puede encontrarse en la información adicional. Del mismo modo, estos datos se comunicarán a las empresas y profesionales contratados para su reclamación extrajudicial y judicial. Si en algún momento comprueba algún error en estos ficheros, le rogamus contacte con nuestro “DPD” con la referencia “ERROR EN FICHEROS SOLVENCIA”.

En particular, para llevar a cabo la formalización de la hipoteca, será preciso contar con un tasador homologado, con un Notario, Registro de la Propiedad, Gestoría, etc. Además, si contrata uno de los seguros que comercializamos, los datos se comunicarán a la aseguradora correspondiente, normalmente la entidad de nuestro grupo RGA MEDIACIÓN, O.B.S.V., S.A. y a las compañías aseguradoras “RGA, SEGUROS GENERALES RURAL, S.A.” Y RGA RURAL VIDA, S.A., o las que figuren en cada momento en la información adicional.

Procedencia y obligaciones a la hora de comunicar sus datos:

Los datos tratados proceden de Vd. mismo, o de terceros a los que ha dado su autorización, como serían los autorizados, menores o incapaces para los que contrate algún producto.

En caso de que suministre datos de terceras personas, deberá contar con el consentimiento de los mismos y trasladar las presentes cláusulas que se entienden aceptadas por aquellos.

El interesado, o quien actúe por su cuenta, deberá notificar al responsable las variaciones que se produzcan en los datos facilitados. Esto es especialmente importante en los casos en que, por ejemplo, cambie de dirección o número de teléfono móvil.

Plazos de conservación de sus datos.

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

¿Qué derechos tiene?:

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

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

DÉCIMO-QUINTA.- SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE.

I.- La Caja dispone de un servicio de atención al cliente, que tiene por objeto atender y resolver las quejas y reclamaciones que presenten sus clientes. Puede por lo tanto cualesquiera de las Partes Intervinientes dirigir las quejas o reclamaciones que tenga contra la Caja al citado Departamento cuyos datos de identificación y contacto figuran en las condiciones particulares del contrato de préstamo.

II.- Banco de España.

En caso de desacuerdo con el departamento de atención al cliente de la Caja o transcurridos dos meses sin respuesta del mismo, el/los reclamante/s pueden dirigir una reclamación al Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España.

Departamento: Departamento de Conducta de

Mercado y Reclamaciones.

Entidad: Banco de España

Domicilio: c/ Alcalá, 48; 28014 Madrid.

Teléfonos: 900 54 54 54; 91 338 8830.

Páginas web: <https://www.bde.es> /

<https://cliente bancario.bde.es>

En caso de ser la PARTE PRESTATARIA residente en otro estado miembro de la Unión Europea o en Islandia, Liechtenstein o Noruega, podrá dirigirse también a la red FIN-NET

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

DÉCIMO-SEXTA.-CONDICIONES GENERAL DE LA CONTRATACIÓN.

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