

MINUTA ESCRITURA PRESTAMO HIPOTECARIO AUTOPROMOTOR TIPO VARIABLE REFERENCIADO A EURIBOR

ESCRITURA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO AUTOPROMOTOR, OTORGADA ENTRE BANCO CAMINOS, S.A. Y [*]—

NÚMERO

En [*], mi residencia, a [*]

ANTE MI, [*]

Notario de [*] y de su Ilustre Colegio,

COMPARECEN:

DE UNA PARTE:

DON/DOÑA [*], mayor de edad, [*], vecino de [*], domiciliado a estos efectos en calle Almagro 8, con D.N.I. número [*].

Y DE OTRA: [*].

DON/DOÑA [*] y DON/DOÑA [*]

INTERVIENEN:

- [*], en nombre y representación de **BANCO CAMINOS, S.A.**, domiciliada en Madrid, calle Almagro, 8, con N.I.F. número A-28/520666, fue constituida con la denominación de CAJA DE CRÉDITO DEL COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO LIMITADA, con fecha 2 de febrero de 1.977, inscrita en el Registro General de Cooperativas del Ministerio de Trabajo, con el número 22.450 y en Banco de España, con el número 5 de la sección CB, cambiada su denominación por CAJA CAMINOS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, y modificados sus Estatutos a la vigente Ley, por acuerdo adoptado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de la Entidad, en su reunión de fecha 18 de Junio de 1.990, ratificada por dicha Asamblea, en su reunión de fecha 24 de junio de 1.991, elevada a público en escritura autorizada en Madrid, el 7 de Noviembre de 1.991, por el Notario Don Fernando Cano Jiménez, bajo el número 3.795 de orden de protocolo, subsanada por otra, ante el mismo Notario, el 7 de Octubre de 1.992, bajo número 3.346 de orden de su protocolo. Inscrita en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, en el Registro de Cooperativas, sección Central, con el número 22.450, al tomo XLIII, folio 4.263, asiento nº 17, clase número 1.419SMT, con fecha 25 de Noviembre de 1.991 y en Registro Mercantil de Madrid, al tomo 4.997, folio 200, sección 8, hoja número M81.730, inscripción 1ª, con fecha 18 de febrero de 1.993, **transformada en Sociedad Anónima con la denominación de BANCO CAMINOS, S.A.**, y trasladado su domicilio a la calle Almagro, 8, en escritura autorizada en Madrid, el 8 de Febrero de 2.008, por el Notario Don José Luis López de Garayo y Gallardo, bajo el número 427 de orden de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 23.454, folio 173, sección 8ª, Hoja M-81730, inscripción 95, siendo su objeto social, la actividad financiera, manifestando el compareciente que

los datos de identificación de la persona jurídica y especialmente, el objeto social, no han variado respecto de los consignados en el documento fehaciente presentado.

Hace uso, del poder, cuya vigencia me asegura, por haber sido ratificado en la reseñada escritura de Transformación a Sociedad Anónima, otorgado, a su favor en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo Rector de la Entidad, en su reunión celebrada el [**], elevado a público en escritura autorizada por el Notario de [**], Don [**], el [**], bajo el número [**] de orden de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo [**], folio [**], libro [**], hoja [**], inscripción [**]. Tengo a la vista copia autorizada de dicho documento, debidamente inscrita, que juzgo suficiente para este acto, y de ella resulta que se acordó apoderar a:

“[**].

Para que cualquiera de ellos de forma solidaria, puedan en nombre y representación de BANCO CAMINOS, S.A., ejercitar las siguientes facultades:

[**].”

A los efectos prevenidos en el artículo 98 de la Ley 24/2001, reformado por la Ley 24/2005 y de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 20 de septiembre de 2006, hago constar que a mi juicio, considero suficientes las facultades representativas, en los términos que a continuación se indican.

- D./D.ª [**], en su propio nombre y derecho/ en virtud de poder conferido [**], en nombre y representación de [**] (en lo sucesivo el/los “Prestatario/s” o la “Parte Prestataria” o el “Deudor”).

- (en su caso) D./D.ª [**], en su propio nombre y derecho/ en virtud de poder conferido [**], en nombre y representación de [**] (en lo sucesivo el “Hipotecante no Deudor”).

- (en su caso) D./D.ª [**], en su propio nombre y derecho/ en virtud de poder conferido [**], en nombre y representación de [**] (en lo sucesivo el/los “Pignorante/s”).

- (en su caso) D./D.ª [**], en su propio nombre y derecho/ en virtud de poder conferido [**], en nombre y representación de [**] (en lo sucesivo el/los “Fiadores”).

Tienen a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de **PRÉSTAMO AUTOPROMOTOR CON HIPOTECA** y al efecto,

EXPONEN:

I.- Que [**] es/son dueño/s de la/s siguiente/s finca/s:

[**] (descripción de la finca, título, manifestación de que está libre de cargas y arrendatarios, datos de inscripción, referencia catastral, etc)

TITULO.= [**]

INSCRIPCIÓN.= [**]

CARGAS.= Manifiestan los comparecientes que la finca descrita, [**]

Yo, el Notario, asevero que la nota informativa, solicitada al Registro de la Propiedad [**], es coincidente con lo precedentemente expuesto en cuanto a la descripción, titularidad y estado de cargas, lo que se ha hecho saber con carácter previo a los otorgantes y ratifican en este momento las partes intervinientes, dejando yo el Notario, la contestación del Registro, unida a esta matriz. Asimismo, advierto yo el Notario, expresamente a los comparecientes, que sobre la información obtenida, prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro, de la copia autorizada de esta escritura.

SITUACION POSESORIA.- Declaran los hipotecantes que la finca descrita está libre de arrendatarios y ocupantes; que a los efectos de lo dispuesto en el artículo 21.3 de la Ley Hipotecaria, la vivienda descrita en construcción y objeto de hipoteca en este acto, [SÍ/NO] tendrá

el carácter de vivienda habitual, una vez concluidas las obras, y que por tanto ahora no constituye domicilio común de los prestatarios.

IMPUESTOS: Manifiesta la parte deudora que el inmueble objeto de hipoteca no tiene deudas pendientes por [*].

Asimismo, yo, el Notario, hago a los comparecientes las advertencias previstas en el artículo 65 de la Ley 39/1.988 de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, y las modificaciones introducidas por las Leyes 48/2002 de 23 de diciembre, 51/2002 de 27 de diciembre y 62/2003 de 30 de diciembre, relativas a la afección del inmueble descrito al pago de la totalidad de la cuota tributaria derivada del Impuesto de Bienes Inmuebles, a las responsabilidades derivadas de la falta de presentación, o a la presentación irregular de las declaraciones por el Impuesto.

REFERENCIA y CERTIFICACIÓN CATASTRAL: [*].

Yo, el Notario, doy fe bajo mi responsabilidad de que he obtenido (por los procedimientos telemáticos seguros habilitados de la Dirección General del Catastro) de conformidad con el Real Decreto 45/2.007, en relación con el artículo 171 del Reglamento Notarial, la certificación catastral (acreditativa de la referencia catastral y/o descriptiva-gráfica), solicitada a efectos del presente otorgamiento, dejándola incorporada a la presente formando parte integrante de la misma.

A los efectos previstos en el artículo 18.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario (Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo, en su redacción dada por la Ley de Economía Sostenible, Ley 2/2011 de 4 de Marzo) los otorgantes, a mi requerimiento, manifiestan que la descripción de la finca que contiene la certificación catastral unida a esta escritura se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento de este otorgamiento, y con la descripción anteriormente reseñada.

Manifiesta/n el/los propietario/s que la finca anteriormente descrita se encuentra al corriente en el pago de los gastos de comunidad y cualesquiera otros.

II.- Que la Parte Prestataria ha solicitado del Banco la concesión de un préstamo con garantía hipotecaria cuya finalidad es [* a) adquisición onerosa del inmueble que más adelante se describe, b) realizar una construcción de acuerdo con el proyecto de ejecución presentado al Banco, conforme a una licencia urbanística no caducada y a la legislación urbanística vigente, c) ambas finalidades].

III.- Que el [Prestatario/s/Hipotecante no Deudor], (según proceda), manifiesta/n que a la finca descrita [se le atribuye/no se le atribuye] el carácter de [vivienda habitual/segunda residencia].

IV.- Que el Banco ha puesto a disposición del/de los Prestatario/s, del/de los Fidor/es y del Hipotecante no Deudor (elimínense las relaciones que no procedan), con antelación suficiente y cumpliendo los plazos legalmente establecidos, la siguiente documentación precontractual en los términos exigidos por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, al objeto de que este/estos tengan conocimiento de las condiciones jurídicas y económicas del Préstamo que van a contratar:

- Ficha Europea de Información Personalizada (“FEIN”).
- Ficha de Advertencias Estandarizadas (“FIAE”).
- Documento informativo sobre cuotas periódicas en diferentes escenarios de evolución de tipos de interés.
- Copia del proyecto de contrato.
- Documento informativo sobre distribución de gastos.
- Información del seguro de daños a contratar en garantía del inmueble objeto de garantía hipotecaria.

- Advertencia al prestatario de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija para la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo.

V.- Que el Banco ha informado al Prestatario [y el/los Fiador/es] de que, sin perjuicio de la garantía real hipotecaria constituida, responden frente al Banco con todos sus bienes presentes y futuros de las obligaciones dimanadas del presente contrato, encontrándose facultado el Banco para dirigirse frente a cualquiera de ellos para la reclamación de la totalidad de la deuda a través de la vía judicial y/o extrajudicial.

IV.- Que con carácter previo a la aprobación de la concesión del Préstamo por parte del Banco ha sido realizada tasación de bien ofrecido como garantía hipotecario, en los términos establecidos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo y en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, de la que resulta una valoración de [*] euros.

VI.- Que, en la reunión de la Comisión/Comité [*], celebrada el día [*], se tomó entre otros el acuerdo de conceder al/los Prestatarios un Préstamo Autopromotor que se registrará por las siguientes

CLAUSULAS:

I. CLAUSULAS FINANCIERAS:

1. PRIMERA.- CAPITAL DEL PRESTAMO.

1.1. ENTREGA

El Banco concede a la Parte Prestataria un Préstamo de [*] euros (en lo sucesivo el “Préstamo”), que será destinado a la construcción del inmueble descrito en el proyecto de ejecución presentado al Banco.

Dicha suma ha sido entregada mediante abono en la cuenta corriente número [*] que el Prestatario mantiene abierta a su nombre en el Banco.

La parte Prestataria reconoce haber recibido la referida cantidad a su entera satisfacción y ser deudor del Préstamo, por lo que se obliga a devolverlo junto con los intereses y comisiones que se devenguen en los términos previstos en este contrato.

1.2. CONSTITUCION DEPOSITO IRREGULAR

Con el fin de asegurar que el Préstamo sea destinado por la Parte Prestataria a la finalidad para la que ha sido concedido y la efectividad económica y legal de la hipoteca constituida en garantía de la devolución del Préstamo, las partes convienen que las cantidades entregadas en concepto de préstamo quedarán abonadas en un depósito irregular, condicionado y sin interés, abierto a

nombre de la Parte Prestataria en el Banco.

1.3.CONDICIONES PARA LA DISPOSICION DEL DEPOSITO IRREGULAR

La disponibilidad de dicho depósito por parte del Prestatario únicamente se podrá realizar conforme a las condiciones, plazos y reglas estipulados a continuación:

(A) La cantidad de [*] euros se dispone en este acto mediante (cheque, transferencia, abono en cuenta nº), otorgando la parte prestataria la más firme y eficaz carta de pago a favor del Banco.

(B) El resto de las cantidades ingresadas en el depósito irregular quedarán en poder del Banco y no podrán ser dispuestas por la Parte Prestataria en tanto no consten cumplidas las siguientes obligaciones:

- La entrega al Banco de una certificación del Registro de la Propiedad que acredite que la hipoteca constituida por medio de la presente escritura no consta inscrita con la extensión pactada y que no existen cargas ni limitaciones inscritas o anotadas ni documentos presentados a los mismos efectos que resulten preferentes a dicha hipoteca o puedan disminuir su efectividad.

- La presentación de la documentación que justifique la contratación y vigencia de un seguro en los términos pactados por las Partes.

- (en su caso) La entrega del contrato de construcción.

Verificado lo anterior, las disposiciones del importe ingresado en la cuenta especial se realizarán conforme a los siguientes Hitos:

1º.- Primer Hito.- Para la primera disposición será necesaria la inscripción de obra nueva y la presentación del certificado de tasación al formalizar el préstamo.

2º.- Posteriores Hitos.- Para el resto de disposiciones será necesaria la presentación de certificaciones de obra visadas por el correspondiente Colegio de Arquitectos, en las que necesariamente tendrá que reflejarse el porcentaje de la obra ejecutada y el estado general de las obras.

3º.- Último Hito.- La entrega de la última disposición quedará condicionada a la presentación del Acta Notarial de fin de obra inscrita.

El Banco no será responsable por la falta de veracidad o inexactitud de las mencionadas certificaciones, quedando facultado para llevar a cabo las verificaciones que considere necesarias y para solicitar antes de que tengan lugar las disposiciones de los fondos la presentación de la cuanta documentación sea necesaria para la acreditación de las facturas o compromisos de pagos que el Prestatario haya contraído con terceros.

El Banco se reserva la facultad de valorar por cuenta de la parte prestataria, mediante tasaciones, la obra ejecutada, reduciendo o denegando las disposiciones solicitadas, si el importe del dictamen del perito fuese menor al presentado en la certificación de obra ejecutada.

Asimismo, ambas Partes pactan que los gastos de las certificaciones que tiene que presentar el Prestatario para poder disponer serán abonados por el Prestatario.

[* En caso de autopromoción habrá que consignar el calendario de entregas]

Hito	Fecha de disposición	Importe
Inscripción Obra Nueva	[*]	[*]
[*]	[*]	[*]
Acta Notarial de fin de obra inscrita	[*]	[*]

El plazo para realizar disposiciones del depósito irregular concluirá una vez transcurrido el período máximo de disposición fijado en la Estipulación Segunda o, en todo caso, en el momento en el que la Parte Prestataria haya dispuesto del total del capital del Préstamo, o hubiese otorgado acta notarial de final de obra, iniciándose desde entonces el período de amortización del mismo.

1.4. DESTINO DE LOS IMPORTES DEL DEPOSITO IRREGULAR NO DISPUESTOS

Las cantidades que no llegarán a resultar dispuestas por falta de cumplimiento de las condiciones anteriormente expresadas o por el vencimiento del plazo de disposición establecido en esta escritura, se destinarán a la amortización del Préstamo, salvo que el Banco accediera libremente a prorrogar estos plazos o a dispensar del cumplimiento de dichas obligaciones.

2. SEGUNDA.- AMORTIZACION.

2.1.- PLAZO

El Préstamo se pacta por plazo de [*] ([*]) años/meses, contados desde la fecha de esta escritura, por lo que el vencimiento del mismo tendrá lugar el día.

2.2. NUMERO DE CUOTAS, IMPORTE, PERIODICIDAD Y FECHAS DE LIQUIDACION Y PAGO

A efectos de amortización, el plazo de devolución del préstamo se divide en dos períodos:

A) Período de Disposición o Carencia.- A contar desde la fecha de formalización de esta escritura y [*], establecida como fecha máxima de disposición del Préstamo, con una duración máxima de [*] meses.

Durante este período la Parte Prestataria únicamente abonará al Banco, por meses vencidos, los intereses pactados y liquidados en los términos reseñados en la estipulación Tercera.

B) Período de Amortización.- A contar desde la finalización del período de disposición, con una duración de [*] años.

Durante este período, el Préstamo será devuelto en [*] cuotas [*mensuales, trimestrales, semestrales...], comprensivas de capital e intereses, que vencerán el día [*] de cada mes, a contar

desde [*], hasta el día [*], en el que tendrá lugar la última cuota de amortización, coincidiendo con la fecha de vencimiento del contrato.

El importe de las cuotas durante el período en el que se aplique el tipo de interés fijo inicial será de [*], partiéndose de la premisa de que se ha dispuesto la totalidad del importe del Préstamo. Dicho importe podrá verse alterado en función de los criterios de variabilidad del tipo de interés pactados en esta escritura.

La fórmula para calcular la cuota será:

$$\text{Cuota} = C_0 \cdot (i(1+i)^n) / ((1+i)^n - 1)$$

donde:

C₀ = Cantidad nominal del préstamo, capital pendiente.

n = duración de la operación en meses, trimestres, semestres o años.

i = tipo de interés efectivo correspondiente al período considerado, si la duración se ha establecido en meses el tipo de interés tendrá que venir dado en meses.

Para el cálculo de los intereses que van incluidos dentro de cada cuota se aplica la fórmula siguiente:

$$I = Ci/n$$

donde:

I = Intereses de la cuota

C = Capital pendiente de amortizar

i = Tipo de interés aplicable en el periodo expresado en %

n = Número de pagos anuales

2.3.- REEMBOLSO ANTICIPADO

La Parte Prestataria podrá en cualquier momento, notificándolo al Banco con [máximo 1 mes] de antelación, como mínimo, reembolsar de forma anticipada, total o parcialmente, la cantidad adeudada, salvo en los casos de subrogación acreedora en los que se seguirá el procedimiento legalmente establecido en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios..

Una vez manifestada por el prestatario su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo, el Banco le facilitará, en el plazo máximo de tres (3) días hábiles, en papel o en otro soporte duradero, la información necesaria para evaluar esta opción.

En caso de reembolso parcial anticipado, las cantidades abonadas producirán el efecto de reducir, a elección de la Parte Prestataria, la cuota de amortización o el plazo de duración del préstamo. Si no se optase expresamente y por escrito en el momento del preaviso, el pago anticipado se aplicará a reducir el importe de la cuota.

El reembolso anticipado no subrogatorio no devengará comisión alguna, y la fórmula a utilizar para el cálculo de intereses devengados para el importe que se amortiza anticipadamente será el siguiente:

$$I = C_1 \times i \times t / 360$$

donde

I = Intereses resultantes.

C₁ = Capital que amortiza anticipadamente

i = Tipo de interés vigente para ese periodo acuerdo con la cláusula de revisión del tipo de interés del préstamo en %.

t = Número de días comprendido entre la fecha de vencimiento de la última cuota vencida del préstamo y la fecha en que se realiza la amortización.

2.4.- DOMICILIACION. COMPENSACION

2.4.1. Domiciliación: El pago de las amortizaciones de capital e intereses a que se refiere esta Cláusula, así como el de las comisiones, gastos pactados e impuestos a cargo de la parte prestataria se efectuará, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante cargo en la cuenta señalada en la Cláusula PRIMERA, o en cualquier otra que aquélla designe al efecto en el futuro abierta a su nombre en Banco Caminos, S.A., comprometiéndose la parte prestataria a mantener saldo acreedor suficiente en la indicada cuenta, y quedando el Banco desde ahora facultado para destinar saldo acreedor bastante de la expresada cuenta a fin de atender los pagos mencionados.

2.4.2. Compensación: La parte prestataria reconoce el derecho del Banco y le autoriza irrevocablemente para cargar las cantidades que adeude a éste como consecuencia de este contrato, tanto en la cuenta de domiciliación, como en cualesquiera otras cuentas corrientes o de ahorro, o de cualquier otra naturaleza que la parte prestataria tenga o pueda tener abiertas en el Banco, así como para compensar las deudas procedentes de este contrato con cualquier depósito a la vista o a plazo de que aquella fuera titular en el propio Banco, concediéndole cuantas facultades sean precisas a tales efectos, entre ellas las de proceder al traspaso de fondos necesarios que tenga o en lo sucesivo tuviese depositados en el Banco la parte prestataria. En el supuesto de tratarse de imposiciones a plazo, podrá el Banco bloquear el saldo acreedor depositado hasta el momento de su vencimiento, momento a partir del cual podrá proceder a la compensación.

3. TERCERA.- INTERESES ORDINARIOS

Las partes pactan expresamente que el presente préstamo posee carácter **oneroso, devengando intereses únicamente a favor de la parte prestamista.**

Al igual que sucede con su amortización, el Préstamo se divide, a efectos de la determinación del tipo de interés anual aplicable en dos fases que coinciden con los dos períodos de amortización descritos en la estipulación precedente:

A) Período Fijo Inicial o de Carencia: coincidente con los **[*][*] meses/años** de duración del Préstamo y que finalizará el **[*]**, a lo largo del cual se aplicará un **tipo de interés fijo.**

B) Período de Interés Variable: que comprenderá **desde el día siguiente al de la finalización de la primera hasta el vencimiento final de la operación**, la cual se **dividirá** a su vez en **períodos de interés sucesivos semestrales (* o la periodicidad que corresponda)**, durante los cuales se aplicará un **tipo de interés variable en los términos y con las limitaciones que más adelante se detallarán.**

3.1.- FASE INTERES FIJO INICIAL

El capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará, a contar desde el día de hoy y para el período de [**] meses, es decir, hasta el día [**], un interés nominal fijo del [**] **por ciento** nominal anual, que se liquidará y pagará al Banco mensualmente, junto con la cantidad destinada a amortización de capital.

Este tipo de interés nominal se mantendrá inalterable durante toda la duración de este período de disposición del Préstamo.

3.2.- FASE INTERES VARIABLE

3.2.1. Periodicidad de las revisiones de tipo de interés

A partir del primer periodo de [**] ([**]) **meses**, a contar desde la firma de esta escritura, el periodo de tiempo comprendido entre esta fecha y la fijada en la Estipulación Segunda, “amortización”, para el vencimiento de la última cuota de amortización, se divide en periodos de interés sucesivos, cuya duración será de un semestre para cada período, iniciándose cada período de interés sucesivo al día siguiente de finalizar el anterior.

Por excepción, si un período de interés concluyera en un día inhábil, o en ese mes no hubiera día equivalente al de terminación del período de interés, se entenderá automáticamente prorrogado hasta el día hábil inmediato posterior, pero el período de interés siguiente se entenderá en cualquier caso concluido el día en que, efectivamente, debiera haber finalizado de no haberse producido la circunstancia antes indicado.

3.2.2. Tipo de interés aplicable en cada período de interés sucesivo

El tipo de interés nominal anual aplicable al capital dispuesto y pendiente de amortizar en cada período de interés se determinará mediante la suma de [**] puntos porcentuales (diferencial) al valor que represente el tipo de interés básico de referencia en el segundo mes anterior al mes en que corresponda la revisión.

El tipo de interés básico de referencia será la referencia interbancaria a un año (**EURIBOR a un año**), según se define más adelante.

3.2.3. Definición de EURIBOR a un año e índice de referencia sustitutivo para el caso de que no se publicase dicho índice en el futuro

3.2.3.1. Euribor a un año.

Se define como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euríbor® que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión, de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del

Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euríbor® al plazo de doce meses.

Se trata de un tipo de referencia oficial recogido expresamente en la norma decimocuarta de la Circular 5/2012, de 27 de junio del Banco de España, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, al que el Banco de España da una difusión adecuada a través de su publicación mensual en su página web y en el Boletín Oficial del Estado.

3.2.3.2. Índice de referencia sustitutivo para el caso de que no se publicase el EURIBOR a un año en el futuro

En el supuesto de que no pudiera obtenerse el tipo de interés de referencia en la forma antes convenida, por dejar de publicarse el expresado índice en el futuro, temporal o definitivamente, en virtud de disposición legal o reglamentaria, o por cualquier otra causa, se aplicará en todo caso al periodo de interés afectado por tal circunstancia el tipo de interés sustitutivo.

A estos efectos, **se entenderá como tipo de interés de referencia sustitutivo el Tipo medio de los préstamos hipotecarios, a más de tres años, para la adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España**, de acuerdo con lo establecido en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, en su artículo 27 y cuya fórmula de cálculo se recoge en el Anejo 8, según la Norma Decimocuarta de la Circular 5/2012 de Banco de España publicada en el B.O.E. el 6 de julio de 2012.

En este supuesto, el tipo de interés nominal anual aplicable se determinará mediante la suma de **i** puntos porcentuales (diferencial) al valor que represente el tipo de interés de referencia sustitutivo.

3.2.3.3. Ausencia de tipo de referencia para el cálculo de tipo nominal de interés

Si durante la vigencia del préstamo no pudiera calcularse el tipo nominal de interés por haber desaparecido o dejado de publicarse el tipo de referencia (principal o sustitutivo), ambas partes deberán ponerse de acuerdo para encontrar otro sistema adecuado. Si no lo consiguieran el préstamo deberá quedar totalmente liquidado y pagado dentro del primer período de variación de interés en que se produzca tal circunstancia rigiendo mientras tanto el último tipo nominal convenido, el cual, no podrá aplicarse a períodos sucesivos dado que es de esencia de este préstamo, en beneficio de ambas partes, que su interés venga referido periódicamente al de mercado.

3.3.- DEVENGO Y FECHA DE LIQUIDACION DE LOS INTERESES ORDINARIOS.

Los intereses a favor del Banco, se devengarán diariamente y serán liquidados y pagados cada uno de los días de vencimiento de cuota. Junto con los intereses, en su caso, se pagarán las cantidades destinadas a amortización de capital, cuando así proceda con arreglo a la Estipulación segunda, "Amortización".

3.4.- COMUNICACION DE LAS REVISIONES DEL TIPO DE INTERES

El Banco comunicará a la parte prestataria la modificación del tipo de interés con una antelación mínima de quince (15) días naturales antes de que esta se aplique, en los términos establecidos en Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de

15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera.

La variación se aplicará automáticamente con efecto del citado vencimiento una vez transcurrido el plazo de veinte días contados a partir de la fecha de dicha comunicación, sin que la parte prestataria haya manifestado oposición alguna en contrario.

En caso de que la parte prestataria no aceptara el tipo a aplicar durante el nuevo periodo de interés, deberá comunicarlo al Banco antes del comienzo del período de interés de que se trate, entendiéndose en caso contrario que acepta el nuevo tipo de interés.

Las comunicaciones expresadas en los párrafos anteriores, podrán efectuarse por cualquier medio hábil en derecho y, preferentemente, en los términos establecidos en el artículo 11 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, realizándose mediante papel, remitiendo cartas al domicilio contractualmente pactado en este contrato, en formato electrónico, telemático o cualquier otro soporte duradero.

En el supuesto de no aceptación, la parte prestataria deberá reembolsar al Banco el principal del préstamo pendiente de amortizar e intereses y gastos, en la fecha de inicio del nuevo período de interés, a cuyo fin deberá disponer en su cuenta en el Banco, en dicha fecha, de un saldo en firme que permita el adeudo por el Banco de las cantidades correspondientes.

En el supuesto de aceptación por la parte prestataria del tipo a aplicar durante el nuevo período de interés, se establecerá por Banco Caminos, S.A. el correspondiente cuadro de amortización comprensivo de las nuevas cuotas, en función de dicho tipo de interés a aplicar.

En el caso de que la parte prestataria discrepe del cálculo efectuado del tipo de interés aplicable, podrá formular la oportuna reclamación ante la sucursal del Banco, o en su caso, ante el Servicio de Atención al Cliente [***], o la Oficina del Defensor del Cliente [***].

4.- CUARTA.- COMISIONES

4.1.- COMISION DE APERTURA

El préstamo concedido devenga por una sola vez, a favor del Banco y en este mismo acto, una **comisión de apertura del [***] por ciento**, sobre su total importe.

4.2.- COMISION POR REEMBOLSO ANTICIPADO

Según consta estipulado en la cláusula 2.3.- “reembolso anticipado”, en los supuestos de amortización anticipada total o parcial la parte prestataria **no deberá satisfacer al Banco comisión alguna**.

4.3.- COMISION POR SUBROGACION ACREEDORA

En caso de que se produzca una subrogación de acreedor hipotecario las Partes establecen una

compensación o comisión a favor del Banco que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el Banco de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado 8 del artículo 23 de la Ley 5/2019, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

La referida comisión se aplicará sobre el importe pendiente de amortizar en el momento de la subrogación, debiéndose realizar su pago con anterioridad a la formalización de dicha subrogación.

En caso de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que esta suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, el Banco únicamente percibirá la citada comisión durante los tres (3) primeros años de vigencia del contrato de préstamo.

Transcurridos los plazos anteriormente indicados el Banco no podrá exigir compensación o comisión alguna en caso 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.

A los efectos de esta cláusula se entiende por pérdida financiera la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del Préstamo.

El valor presente de mercado del Préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente 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 revisión. Dicho tipo de interés de actualización será el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años, según la Orden EHA/2899/2011, conforme a la redacción conferida por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, más un diferencial.

Este diferencial se fijará como la diferencia existente, en el momento de 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 estos efectos se fija como diferencial [*].

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. El diferencial así calculado se incorporará al documento contractual en todos aquellos préstamos sujetos a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

De conformidad a la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario, El Banco no percibirá una **compensación por riesgo de tipo de interés en caso de subrogación de acreedor hipotecario o de amortización anticipada total**, ya que los períodos de revisión de tipo de intereses estipulados en esta escritura poseen una periodicidad inferior a doce meses.

5. QUINTA.- INTERESES DE DEMORA

El capital vencido no satisfecho en las fechas estipuladas devengará a favor del Banco, desde el día siguiente al de su vencimiento y sin necesidad de previo requerimiento, un **interés de demora equivalente al interés remuneratorio más tres (3) puntos porcentuales a lo largo**

del período en el que resulte exigible.

Conforme a lo anterior, a fecha de suscripción de esta escritura el interés de demora resultante sería de un **[*] anual (tres puntos por encima del interés remuneratorio/ordinario inicial pactado en la presente escritura).**

Vencido el préstamo, de manera anticipada o no, resultará de aplicación el referido tipo de interés de demora hasta el completo pago de cuanto se adeude al Banco.

El cálculo de los intereses se efectuará diariamente conforme a la fórmula detallada a continuación y se liquidarán el día en que se produzca el cobro de las cantidades impagadas por el Banco:

$i = c.r.d./36.000$ en la que $< c >$ es el capital vencido no satisfecho; $< r >$ es el tipo de interés anual de demora y $< d >$ son los días comprendidos desde el inicio del impago hasta la fecha del cobro por parte de Banco Caminos, S.A.

En ningún caso los intereses de demora serán objeto de capitalización.

Cuando exista una deuda cierta, vencida y exigible que haya resultado impagada, previo requerimiento de pago a la parte deudora, el Banco podrá comunicar los datos relativos al impago a ficheros de información sobre solvencia patrimonial y crédito.

6. SEXTA.- GASTOS

La distribución de los gastos originados como consecuencia del presente préstamo hipotecario es la siguiente:

DE CUENTA DEL BANCO:

Notaría: Todos los aranceles notariales, excepto los gastos correspondientes a la expedición de copias notariales en interés del Cliente, que serán asumidas por este.

Registro de la Propiedad: Los gastos derivados de la inscripción registral de la presente escritura.

Impuestos: Actos Jurídicos Documentados derivados de la presente operación.

Gestoría y Tramitación: Todos los gastos de tramitación ante la oficina liquidadora de impuestos derivados de esta escritura y de la inscripción registral de la misma.

DE CUENTA DEL PRESTATARIO:

Tasación: gastos de tasación del inmueble hipotecado, aceptándose cualquier tasación aportada por el cliente, siempre que, sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

Seguro de incendios y conservación: Los gastos derivados de la conservación y del seguro de incendios de la finca hipotecada en los términos que resultan de la cláusula décima "Obligación

de asegurar la finca hipotecada“.

Comunicaciones: Los gastos de comunicación y requerimientos originados en que pueda incurrir el Banco para exigir a la parte deudora el pago de sus obligaciones de acuerdo con las tarifas o aranceles que se encuentren vigentes en cada momento.

7. SEPTIMA.- TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAEVariable).

A efectos meramente informativos se hace constar que el interés, las comisiones, los impuestos y otros gastos conocidos por la Entidad y relativos al contrato precedente, son equivalentes a la tasa anual equivalente variable de **7.50** por ciento, y que para su cálculo se ha tenido en consideración una provisión de gastos asumidos por el cliente, no habiéndose tenido en cuenta los gastos de Notaría, tal como marca la regulación vigente.

Dicha tasa anual equivalente ha sido calculada partiendo de la fórmula matemática que figura en el Anexo II, epígrafe I de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito, y permite al Prestatario conocer el valor actual de todos los compromisos existentes o futuros de esta operación, sobre una base anual. Por tanto, con esta TAEvariable el Prestatario puede conocer y comparar el coste del Préstamo a día de hoy.

Esta TAE se ha calculado bajo la hipótesis de que no se produce ninguna cancelación ni total ni parcial a lo largo de toda la duración del préstamo.

Además, tenga en cuenta que para los contratos de crédito respecto de los que se haya convenido un tipo deudor en relación con el período inicial, al final del cual se determinará un nuevo tipo deudor, que se ajustará periódicamente con arreglo a un indicador o un tipo de referencia interno convenidos, para el cálculo de la tasa anual equivalente se partirá del supuesto de que, al final del periodo del tipo deudor fijado, el tipo deudor es el mismo que el vigente en el momento de calcularse la tasa anual equivalente, en función del valor del indicador o tipo de referencia interno convenidos en ese momento, sin ser inferior al tipo deudor fijado.

Esta TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían; por tanto, esta TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés.

8. OCTAVA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRESTAMO POR IMPAGO

La Parte Prestataria perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del presente contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- a) Que el/los prestatario/s se encuentre/n 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:
 - i) Al tres por ciento 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 doce 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.
 - ii) Al siete por ciento 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 quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha

- incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.
- c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo

Concurriendo dichos presupuestos el Banco podrá ejercitar acción hipotecaria contra la finca hipotecada en esta escritura, o bien reclamar judicialmente a los prestatarios mediante acción personal, en los términos que más adelante se concretan.

8. OCTAVA BIS.- OTROS INCUMPLIMIENTOS ESENCIALES

Con independencia de otras causas de resolución legal o contractualmente establecidas, a los efectos del presente contrato las Partes consideran **incumplimientos esenciales** que facultan al Banco para resolver o rescindir el Préstamo los expresados a continuación:

- a) En el supuesto de que la Parte Prestataria haya ocultado o falsificado, de forma consciente y deliberada, la información facilitada para obtener la aprobación de su préstamo.
- b) En el supuesto de que la finca estuviese gravada con cargas o gravámenes preferentes a la hipoteca que no fueran conocidas en el momento de otorgamiento de esta escritura o formalizadas con posterioridad, por causas que no resultaran imputables al Banco.
- c) En el supuesto de que la Parte Prestataria no destine el importe concedido en concepto de préstamo a la finalidad pactada en la presente escritura.

ii. OTRAS CLAUSULAS:

9. NOVENA.- CONSTITUCION DE HIPOTECA

Sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de la parte prestataria, [*] constituye hipoteca voluntaria, que Banco Caminos, S.A., acepta sobre la totalidad de la finca descrita en el Expositivo Primero de esta escritura, en garantía y para responder de la devolución, en los casos, forma y plazos convenidos:

1. Del pago del préstamo de [*] EUROS (€) de principal.
2. Del pago de los intereses remuneratorios de [doce (12)] meses, al tipo de interés pactado, es decir al [*] por ciento anual, que asciende a un importe máximo de [*] EUROS(€).
3. Del pago de intereses indemnizatorios o de demora de [seis (6)] meses, a razón del tipo convenido resultante de sumar tres (3) puntos porcentuales, al tipo de interés remuneratorio/ordinario inicial pactado en la presente escritura, es decir, hasta un máximo de [*] EUROS (€).
4. Para atender a las costas y gastos de ejecución, sin que las costas exigibles al deudor ejecutado puedan superar el cinco (5) por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva, es

decir, hasta un máximo de [*] EUROS (€).

→ Si existen varias fincas hipotecadas, en lugar del párrafo anterior se incluirá el siguiente:

Sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de la parte prestataria, [*] constituye hipoteca voluntaria, que Banco Caminos, S.A., acepta sobre la totalidad de las fincas descrita en el Expositivo Primero de esta escritura, en garantía y para responder de la devolución, en los casos, forma y plazos convenidos conforme a la siguiente distribución hipotecaria:

[Finca nº [*1]]

1. Del pago del préstamo de [*] EUROS (€) de principal.
2. Del pago de los intereses remuneratorios de [doce (12)] meses, al tipo de interés pactado, es decir al [*] por ciento anual, que asciende a un importe máximo de [*] EUROS (€).
3. Del pago de intereses indemnizatorios o de demora de [seis (6)] meses, a razón del tipo convenido resultante de sumar tres (3) puntos porcentuales, al tipo de interés remuneratorio/ordinario inicial pactado en la presente escritura, es decir, hasta un máximo de [*] EUROS (€).
4. Para atender a las costas y gastos de ejecución, sin que las costas exigibles al deudor ejecutado puedan superar el cinco (5) por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva, es decir, hasta un máximo de [*] EUROS (€).

[Finca nº [*2]]

1. Del pago del préstamo de [*] EUROS (€) de principal.
2. Del pago de los intereses remuneratorios de [doce (12)] meses, al tipo de interés pactado, es decir al [*] por ciento anual, que asciende a un importe máximo de [*] EUROS (€).
3. Del pago de intereses indemnizatorios o de demora de [seis (6)] meses, a razón del tipo convenido resultante de sumar tres (3) puntos porcentuales, al tipo de interés remuneratorio/ordinario inicial pactado en la presente escritura, es decir, hasta un máximo de [*] EUROS (€).
4. Para atender a las costas y gastos de ejecución, sin que las costas exigibles al deudor ejecutado puedan superar el cinco (5) por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva, es decir, hasta un máximo de [*] EUROS (€).

Dicha hipoteca se hace extensiva a cuanto determinan los artículos 334 del Código Civil y 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y además, en virtud de pacto expreso, a los frutos pendientes, a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación y a los objetos muebles colocados permanentemente en la finca hipotecada, a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada y a todas las mejoras y edificaciones y obras de todas clases que existan o en adelante se realicen sobre dicha finca; de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley Hipotecaria y salvo lo dispuesto en el artículo 112 de dicha Ley.

La Parte Prestataria se compromete a otorgar cuantas escrituras de subsanación o aclaración de la presente fueran necesarias para que ésta pueda quedar inscrita en el Registro de la Propiedad, y las complementarias a que haya lugar con motivo de este contrato. Su negativa a efectuarlo, una vez requerida para ello y dentro del plazo que el Banco señale, habilitará al Banco para el ejercicio de las acciones necesarias a fin de obtener la inscripción de la garantía. La Parte Prestataria apodera en este acto al Banco para subsanar o completar aquellos defectos puestos de manifiesto en nota oficial o en información verbal de calificación registral.

10. DECIMA.- OBLIGACION DE ASEGURAR Y CONSERVAR LA FINCA HIPOTECADA

La concesión de este préstamo queda supeditada a que la parte prestataria contrate un seguro de incendios que permanezca durante la vigencia del presente contrato, por importe mínimo igual al Valor del Seguro contenido en el informe de Tasación, cuyo certificado se adjunta a la presente escritura, con una compañía aseguradora de reconocida solvencia.

A tales efectos se compromete a comunicar al asegurador la constitución de la hipoteca a favor del Banco, con el propósito de que éste goce de los derechos que la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro reconoce al acreedor hipotecario.

En virtud de ello, el Banco tendrá derecho sobre la indemnización en caso de destrucción del bien hipotecado y, en su caso, deberá prestar su consentimiento para que el asegurado pueda cobrar la indemnización, el cual se compromete a entregar la misma al Banco para que se aplique a la solvencia de su crédito, así como por el capital, como por intereses, o bien a la reparación del daño causado, procediendo en este último caso de común acuerdo.

Si, por cualquier causa, durante la vigencia del contrato la finca hipotecada no se encontrará asegurada, el Banco queda facultado para proteger su derecho y abonar la prima impagada, siendo un gasto de cuenta la parte prestataria, de conformidad con la cláusula sexta, "Gastos a cargo de la parte prestataria", de este contrato.

Asimismo, el Prestatario se obliga a conservar con la diligencia debida la finca hipotecada, procurando las obras y reparaciones necesarias para su conservación con el fin de que no disminuya su valor, obligándose a poner en conocimiento del Banco todos los menoscabos que sufra por cualquier causa.

10. DECIMA BIS.- DEBER DE DILIGENCIA DEL PRESTATARIO EN RELACION CON LA FINALIDAD DEL PRESTAMO

La Parte Prestataria se compromete a realizar la construcción del inmueble al que viene destinada la cantidad entregada en concepto de préstamo conforme al proyecto de ejecución presentado al Banco, conforme a una licencia no caducada y de conformidad con las condiciones de ésta y con la legislación urbanística vigente.

De igual modo, adquiere el compromiso de hacer constar la terminación de la obra conforme a la descripción del proyecto, y de acreditar todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación y la entrega de cuantas autorizaciones administrativas prevea la normativa territorial y urbanística a tenor de lo exigido en el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Las obras deberán realizarse con un ritmo normal y de forma coherente con el proyecto presentado al Banco.

11. UNDECIMA.- OBLIGACION DE ACREDITAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE PAGO

Queda obligada la parte prestataria a exhibir en todo tiempo a la Entidad acreedora, los comprobantes de haber pagado puntualmente los gastos que le sean imputables a tenor de la estipulación sexta, "Gastos a cargo de la parte prestataria", las primas del seguro de incendios, la contribución territorial y cuantas contribuciones e impuestos afecten al inmueble.

Queda autorizado el Banco para realizar el pago de las anteriores cantidades por cuenta de la parte deudora, si ésta no los realizara, y a cargarle en su cuenta el importe satisfecho.

12. DUODECIMA.- SUPUESTOS DE DESCALIFICACION DE LA FINCA HIPOTECADA Y DE EXPROPIACION

12.1.- DESCALIFICACIÓN DE LA FINCA HIPOTECADA EN CASO DE ESTAR ACOGIDA A LOS BENEFICIOS DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.

En el supuesto de que la finca hipotecada se halle acogida a los beneficios de las Viviendas de Protección oficial, la parte hipotecante, apodera expresamente, de forma irrevocable, al Banco para que, en el supuesto de haber de instar la venta judicial de la garantía para resarcirse de su crédito, pueda, en nombre y representación de la propiedad, tramitar, ante el organismo administrativo competente, la descalificación de la finca hipotecada. En tal caso, la parte prestataria, asume el pago íntegro no solo de los gastos de toda clase derivados del expediente de descalificación sino también de las bonificaciones fiscales de las que se hubieran beneficiado la finca y su propietario.

12.2.- EXPROPIACION

El importe de las indemnizaciones procedentes de la expropiación del inmueble hipotecado que se podrá destinar al pago de las cantidades adeudadas en virtud del presente contrato aunque estas no se encontraran vencidas.

En el caso de que la indemnización se hiciera efectiva antes del vencimiento del préstamo, las Partes convienen expresamente que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 110 de la Ley Hipotecaria, los importes derivados de la misma serán abonados por el Banco en una cuenta especial que este abra a nombre del Prestatario, sustituyendo automáticamente a la finca objeto de la hipoteca pactada en el presente contrato, permaneciendo bajo el régimen de la misma hipoteca por subrogación real.

13. DECIMOTERCERA.- PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE EJECUCION HIPOTECARIA

Si llegara el caso de que el Banco tuviera que hacer efectiva por la vía judicial la totalidad o parte del capital, intereses, comisiones y gastos garantizados con la finca hipotecada, podrá ejercitar a su plena elección cualquiera de los procedimientos declarativos o ejecutivos admitidos en

Derecho y, en particular, la acción ejecutiva del art. 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la acción hipotecaria regulada en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V, o la venta extrajudicial del/de los bien/es hipotecado/s, conforme al artículo 1858 del Código Civil.

En el supuesto de que el Banco optara por ejercitar la **acción para exigir el pago de las deudas garantizadas directamente contra el bien hipotecado, en los términos establecidos en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento civil**, las partes contratantes acuerdan:

13.1. Domicilio contractualmente pactado para notificaciones y requerimientos: Se señala como domicilio legal de la parte deudora, de la parte hipotecante y de los avalistas si los hubiere para la práctica de los requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar, [*] (*¹ establecer según las circunstancias de la operación. Si la parte deudora y la hipotecante no coinciden en la misma persona habrá de diferenciarse entre el domicilio señalado a tales efectos por la parte deudora y el de la hipotecante, que generalmente será la finca hipotecada)(*² Ejemplos: el señalado en la comparecencia, la propia finca hipotecada...)(*³ Si la hipoteca se constituye sobre un establecimiento mercantil se tendrá por domicilio necesariamente el local en el que está instalado el establecimiento que se hipoteca).

13.2. Precio en que las partes tasan la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta: Se señala como precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta el de [*] EUROS ([*] €) (valor actual), el cual no es inferior al valor que figura en el certificado de tasación incorporado a la presente escritura como Anexo. No obstante, en caso de estar terminado el edificio en el momento en que se promoviese la ejecución hipotecaria, se señala como valor para el caso de subasta el de [*] EUROS ([*] €) (valor en hipótesis de edificio terminado).

→ Si existen varias fincas hipotecadas, en lugar del párrafo anterior se incluirá el siguiente: Precio en que las partes tasan las fincas hipotecadas para que sirvan de tipo en la subasta: Se señalan como precios en que los interesados tasan las fincas para que sirvan de tipo en la subasta los siguientes: el de [*] EUROS ([*] €) para la finca nº [*]1, el de [*] EUROS ([*] €) (...).

13.3. Administración de la finca hipotecada: En caso de reclamación judicial, según prevé el artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, podrá el Banco solicitar y obtener la administración de los bienes hipotecados y la posesión interina de los mismos, con facultad de cobrar las rentas vencidas y las que falten por vencer, cubriendo con ellas los gastos de explotación y conservación que exija el bien, hasta donde alcance, y aplicando el sobrante, si lo hubiera, previa deducción de un cinco por ciento que hará suyo como premio de administración, al pago de los intereses y del capital de su crédito en este orden. Obtenida la administración y posesión interina de los bienes el Banco podrá hacer constar por acta, bajo fe de Notario, el acto de toma de posesión.

A los efectos previstos en el art. 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se advierte que en aquellos casos en los que el préstamo estuviese concluido por una persona física y garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, se deberá estar a lo prescrito en la cláusula Octava “vencimiento anticipado del préstamo, en la cual se explicitan los requisitos previstos en el artículo 24 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y en el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria.

14. DECIMOCUARTA.- PACTO DE LIQUIDEZ

A efectos de lo dispuesto en los artículos 572 y 573 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los contratantes pactan expresamente que la liquidación para determinar la deuda ejecutivamente reclamable se practicará por el Banco en la forma convenida por las partes en este contrato, el cual expedirá la oportuna certificación que recoja el saldo que presente el préstamo, al día del cierre.

En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación de esta escritura, juntamente con la certificación expedida por el Banco, del saldo que resulte a cargo del beneficiario, en dicho certificado hará constar el fedatario público que intervenga, a requerimiento del Banco, que dicho saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta a la parte deudora y que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada en esta cláusula por las partes.

En este caso se notificará, judicial o notarialmente, a la parte deudora un extracto de la cuenta, pudiendo ésta alegar, en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes, error o falsedad, siendo de aplicación en tales supuestos las normas contenidas en los cuatro últimos párrafos del art. 153 de la Ley Hipotecaria.

15.- DECIMOQUINTA.- PROCEDIMIENTO DE EJECUCION EXTRAJUDICIAL

En el supuesto de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada en los términos de la cláusula Octava “vencimiento anticipado del préstamo”, el Banco también podrá optar por ejercitar la acción hipotecaria mediante la **venta extrajudicial de la finca hipotecada**, conforme al artículo 1858 del Código Civil y al artículo 129 de la Ley Hipotecaria. En este caso la venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario, a cuyo fin se hace constar:

15.1. Valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta: El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta es el mismo indicado en esta escritura para el procedimiento de ejecución judicial directa establecido en la cláusula 13, “Procedimiento Judicial de Ejecución Hipotecaria”, apartado 2.

15.2. Domicilio pactado para la práctica de requerimientos y notificaciones: Del mismo modo, el domicilio señalado por el hipotecante para la práctica de requerimientos y de notificaciones es idéntico al establecido en la cláusula 13., “Procedimiento Judicial de Ejecución Hipotecaria”, apartado 1.

15.3. Otorgamiento de la escritura de venta en representación de la parte hipotecante: las partes contratantes designan como mandatario al Banco para que, a través de cualquiera de sus apoderados, con facultades para conceder préstamos hipotecarios, o para enajenar por precio bienes inmuebles, pueda en representación de la parte hipotecante, otorgar en su día la escritura de venta de la finca hipotecada.

15.4. 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.

15.5. Para el caso de que, de conformidad a lo previsto en el apartado 4 del art. 155 de la Ley Concursal, se efectuase venta directa sin subasta de la finca hipotecada, el precio mínimo que se pacta es el establecido en el apartado 14.1 de esta cláusula.

16.- DECIMOSEXTA.- CESIÓN.

La Entidad acreedora, se reserva, en lo que sea menester, la facultad de transferir a cualquier otra persona o entidad, todos los derechos, acciones y obligaciones dimanantes de este contrato.

17.- DECIMOSEPTIMA.- TRANSMISION DE LA FINCA HIPOTECADA POR LA PARTE HIPOTECANTE

Si se transmitiera el bien inmueble objeto de este préstamo hipotecario, el adquirente no se entenderá subrogado en dicho préstamo, a no ser que se autorice expresamente por la Entidad acreedora.

De producirse la compraventa con subrogación hipotecaria sin el consentimiento de Banco Caminos, éste podrá continuar reclamando las cuotas de amortización e intereses y demás gastos y cantidades pendientes que resulten exigibles conforme a la presente escritura.

18.- DECIMOCTAVA.- AFIANZAMIENTO (UNICAMENTE SI CORRESPONDE)

[*] garantiza personal y solidariamente, todas las obligaciones y responsabilidades contenidas en esta Escritura de Préstamo Hipotecario, y que estos contraen con renuncia expresa a los beneficios de división y previa excusión, con arreglo a lo establecido en los artículos 439 y siguientes del Código de Comercio y 1.822, 1.144 y 1.831 y demás concordantes del Código Civil, relevando al Banco de toda notificación por la falta de pago de la parte prestataria, y con especial renuncia a lo dispuesto en el artículo 1.851 del Código Civil, haciendo extensiva esta fianza a cualesquiera prórrogas, renovaciones, novaciones o modificaciones de cualquier tipo, quedando subsistente la fianza mientras no quede totalmente extinguida la obligación contenida en esta Escritura de Préstamo Hipotecario, sin que pueda solicitarse ni procederse a la cancelación de la fianza mientras no haya sido satisfecha íntegramente.

El avalista ha sido informado expresamente, por Banco Caminos, S.A y el notario otorgante, según establecen la Ley 5/2019, de contratos de crédito inmobiliario, la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, la Circular 5/2012 del Banco de España y demás normativa de aplicación, respecto a las obligaciones y responsabilidades que contraen como avalistas de este préstamo hipotecario.

19.- DECIMONOVENA.- PROTECCION DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

De conformidad con el Reglamento General de Protección de Datos Europeo y la normativa vigente, los intervinientes quedan informados de que sus datos personales serán tratados como Responsable del Tratamiento por Banco Caminos, S.A., entidad perteneciente al Grupo Banco Caminos-Bancofar cuyo domicilio social está en Calle Almagro nº 8, 28010, Madrid y con NIF A28520666.

La finalidad del tratamiento de sus datos es la gestión y ejecución del presente contrato y la oferta de productos y servicios de acuerdo con los intereses legítimos de Banco Caminos. También podremos tratar sus datos para cumplir con las obligaciones legales impuestas.

Los intervinientes autorizan la comunicación o cesión de los mencionados datos a las Sociedades pertenecientes al Grupo Banco Caminos-Bancofar, sociedades que puede consultar en www.bancocaminos.es.

Con la finalidad de cumplir con la normativa vigente, podremos ceder sus datos a las administraciones públicas o autoridades competentes.

De la misma manera, dichos datos pueden ser cedidos, por motivos de carácter financiero, a la entidad EXPERIAN BUREAU DE CRÉDITO, S.A., NIF A-82120601 o a otros ficheros de solvencia patrimonial. De conformidad con lo previsto en el art.60 de la Ley 44/2002 de Medidas de Reforma del sistema financiero, Banco Caminos, S.A. podrá solicitar información a la Central de Información de Riesgos del Banco de España a quien deberá, por su parte, comunicar los datos relativos a las personas o riesgos haciendo constar, si fuere el caso, que se trata de un empresario individual que actúa en el ejercicio de su actividad.

Conservaremos sus datos para llevar a cabo las finalidades señaladas, y en todo caso durante los plazos previstos en la normativa aplicable.

Como interesado, le corresponden los siguientes derechos: acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad. Banco Caminos los atenderá a través de las siguientes vías: Mediante correo postal: Calle Almagro N.º 8, 28010, Madrid (España). Mediante correo electrónico: dpd@bancocaminos.es.

En todo caso, tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (Calle Jorge Juan nº6, 28001, Madrid (España).

Además, si quiere ampliar la información sobre los derechos que le asisten, puede contactar con nuestro Delegado de Protección de Datos o visitar la política de privacidad de nuestra página web (www.bancocaminos.es).

20.- VIGESIMA.- RECLAMACIONES

Para cualquier reclamación la parte prestataria podrá dirigirse al Servicio de Atención al Cliente del Banco, con domicilio en la calle Almagro, nº 8, 28010 de Madrid, mediante escrito dirigido a dicha dirección o enviando correo electrónico a la siguiente: atencionalcliente@bancocaminos.es

Asimismo, podrá presentar sus quejas y reclamaciones al Defensor del Cliente a través de los siguientes medios:

Por correo electrónico a la dirección: oficina@defensorcliente.es

Por correo postal a la siguiente dirección:

José Luis Gómez-Dégano y Ceballos-Zúñiga
C/ Raimundo Fernández Villaverde 61, 8º Dcha
28003, Madrid.

El plazo máximo para la tramitación de la reclamación será de dos meses a contar desde su recepción.

En caso de disconformidad con la resolución del Servicio de Atención al Cliente o Defensor del Cliente, o si transcurren más de dos meses desde su presentación de la queja o reclamación sin obtener resolución, la parte prestataria podrá dirigirse al Servicio de Reclamaciones del Banco de España a través de los siguientes medios:

- Por escrito dirigido al Servicio de Reclamaciones C/ Alcalá, 48; 28014 Madrid.

- Por vía electrónica en la página <http://www.bde.es>

O, en su caso, ponerse en contacto con la red FIN-NET para obtener las señas del organismo equivalente en su país.

21.- VIGESIMOPRIMERA.- DEPOSITO CONDICIONES GENERALES

Las cláusulas contractuales en este contrato que tienen la consideración de condiciones generales de la contratación han sido inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, previsto en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, en cumplimiento de la obligación de transparencia regulada en el art. 7.1. de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, con el número Identificador Único de Depósito: 28065-2019004556-7.

22.- VIGESIMOSEGUNDA.- CALIFICACION REGISTRAL

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.

Asimismo, en el caso de que la escritura previa de declaración de obra de la finca hipotecada resultase defectuosa, los otorgantes solicitan la inscripción de la hipoteca constituida sobre el terreno o solar, aceptando el Banco y la parte hipotecante que el objeto de la hipoteca recaiga sobre la descripción registral anterior a la que resulte de la declaración de obra nueva defectuosa

23.- VIGESIMOTERCERA.- ADHESION A CODIGO DE BUENAS PRACTICAS BANCARIAS

Banco Caminos, S.A. se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual en la versión original prevista por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y en la versión modificada por la Ley 1/2013, de

de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, en los términos recogidos en la Resolución de 5 de septiembre de 2017, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa.

24.- VIGESIMOCUARTA.- DIRECCION ELECTRONICA PARA REMISION DE COPIA SIMPLE

La Parte Prestataria manifiesta que la dirección de correo electrónico para que el Notario le remita telemáticamente sin coste copia simple de la escritura de préstamo y para que el Registrador de la Propiedad le remita también gratuitamente y de forma telemática la nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación es la siguiente: [**].