

ESCRITURA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO COMPRENDIDO EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.

ENTIDAD: CAJA RURAL DE ALMENDRALEJO S.C.C. (3001)

MODELO 221_1: Tipo variable limitado / Cuotas constantes de capital / Con carencia

EXPONEN:

I.- Que, con independencia de la Entidad acreedora, intervienen en la formalización de esta escritura, en calidad de Prestatarios solidarios -en adelante la parte Prestataria-, *****. También interviene/n, como Avalista/s solidario/s de la parte Prestataria, ***** . Y, como Hipotecante/s, ***** .

II.- Que al/a los Hipotecante/s le/s pertenece el pleno dominio de la/s siguiente/s finca/s:- (DESCRIPCIÓN, REFERENCIA CATASTRAL, TÍTULO, CARGAS...)

Sin arrendatarios ni terceros ocupantes, según manifiesta la parte hipotecante.

III.- Que, con la finalidad de ***** , la parte Prestataria ha interesado de Caja Rural de Almendralejo S.C.C., en adelante Cajalmendralejo, el concierto de un contrato de préstamo sobre la cantidad que se expresa en la Estipulación Primera de esta escritura. Este préstamo está sujeto a las prevenciones de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, así como a las normas que la desarrollan y complementan.

IV.- Que, a los efectos pertinentes, se hace constar los siguientes extremos:

- a) Que el inmueble objeto de hipoteca ***** constituye la vivienda habitual del/de los hipotecante/s.
- b) Que este contrato se encuentra inscrito en el Registro General de Condiciones Generales de la Contratación con el **número 06017-20190003186-18**.
- c) Que la parte Prestataria, y en su caso los Avalistas e Hipotecantes, han recibido de Cajalmendralejo, dentro de los plazos previstos para ello, toda la documentación precontractual legalmente exigida, habiendo suscrito todos ellos documento de manifestaciones en que declaran haber recibido la indicada documentación y las explicaciones sobre su contenido. Así ha sido comprobado por el Notario elegido por la parte Prestataria, y consta en Acta otorgada por **** el ****, con número de Protocolo ****.
- d) Que este préstamo no es un préstamo en moneda extranjera.
- e) Que no se ha iniciado contra la parte Prestataria –ni, en su caso, contra los Avalistas o los Hipotecantes- 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.
- f) Que todos los datos que la parte Prestataria y/o hipotecante, y en su caso los Avalistas, ha/n suministrado a Cajalmendralejo en relación con la presente escritura son ciertos y exactos, y reflejan su auténtica situación patrimonial y financiera.

V.- Que las partes han convenido formalizar el referido contrato de préstamo, y lo llevan a cabo de acuerdo con los términos y garantías contenidos en las siguientes

I.- CONDICIONES FINANCIERAS.

PRIMERA.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO.

Con la finalidad descrita en el anterior Expositivo III, Cajalmendralejo concede un préstamo por importe de ***** a la parte Prestataria, que la misma recibe en este acto a su satisfacción mediante ingreso en su cuenta número ***** de la Oficina de Cajalmendralejo en ***** , reconociéndose deudora del mismo -con carácter solidario caso de ser varias personas- y obligándose a devolverlo y a satisfacer intereses sobre las cantidades pendientes de devolución, con garantía de la hipoteca que en este acto consiente, todo ello en el modo y condiciones y con las demás obligaciones que se estipulan en la presente escritura.

La parte Prestataria está obligada a justificar adecuadamente a Cajalmendralejo 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.

SEGUNDA.- AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO.

1º Duración.- El plazo máximo de duración del préstamo será de ***** **meses/años**, a contar desde la fecha de otorgamiento de la presente escritura; por tanto, el préstamo finalizará el día *****. La duración convenida podrá variar como consecuencia de la amortización anticipada que realice la parte Prestataria o, concurriendo causa para ello, por la declaración de vencimiento anticipado.

Este plazo constará de dos períodos:

a) Período de carencia. Tendrá una duración de ***** **MESES** a contar desde la fecha de otorgamiento de la presente escritura, finalizando por tanto el día ***** , y durante el mismo se producirá una carencia en el pago de capital o amortización del préstamo.

En este período, la parte Prestataria estará obligada al pago, con la periodicidad establecida en esta escritura, de los intereses pactados, que serán calculados sobre el capital pendiente del préstamo en la forma prevista en la siguiente Estipulación Tercera.

b) Período de amortización. Durante este período, que comenzará a partir de la finalización del de carencia, la parte Prestataria devolverá el capital prestado con sus intereses, iniciando el pago de las cuotas de capital, constantes y lineales, según lo previsto en los siguientes Apartados 2º a 4º de esta Estipulación. El período de amortización tendrá una duración máxima de ***** **MESES**, y su primer pago tendrá vencimiento el día *****.

2º Forma de reembolso del préstamo.- El préstamo se reembolsará mediante el pago por la parte Prestataria de cuotas constantes y lineales de capital, exclusivamente de capital, que serán las resultantes de dividir el capital inicial entre el número de vencimientos que restan hasta la fecha de cancelación del préstamo. Los intereses serán pagaderos por períodos vencidos, según lo expresado en la siguiente Estipulación Tercera.

3º Periodicidad y número de pagos.- Las cuotas constantes y lineales de capital del período de amortización tendrán una **periodicidad** *****; en consecuencia, la parte Prestataria reembolsará el capital prestado mediante el pago de ***** **CUOTAS**. La primera cuota deberá hacerse efectiva el día ***** , y la última el día ***** , salvo supuestos de amortización anticipada o declaración de vencimiento anticipado del préstamo. Además, deberá pagar los intereses en la forma prevista en la Estipulación Tercera de esta escritura.

Se incorpora a esta escritura una tabla de amortizaciones en la que se contienen el importe y fecha de los pagos que la parte Prestataria debe efectuar a Cajalmendralejo para el reembolso del préstamo y el pago de intereses, así como las fechas del primer y último vencimiento previstos, sin perjuicio de las variaciones que en el futuro pudiera tener como consecuencia de las circunstancias previstas en la presente escritura, como son la amortización anticipada y el tipo de interés variable.

4º Importe de la cuota hipotecaria.- Cada una de las cuotas constantes y lineales de capital que

deberá pagar la parte Prestataria tendrá un importe de ***** €(si procede, con excepción de la última, que será de *****).

Debe advertirse a la parte Prestataria que el inicio del período de amortización supondrá el incremento sustancial de las cuotas a su cargo, debido a la finalización de la carencia en el pago del capital del préstamo.

El **coste total del crédito** será de ***** €, lo que sumado al importe total del crédito (capital prestado) supone para la parte Prestataria un **importe total adeudado de ***** €**; debe hacerse constar que los intereses se han calculado en la hipótesis de que el tipo inicial no variase durante toda la duración del préstamo, así como que los gastos cuyo importe se desconoce a esta fecha se han calculado en orden a estimaciones proyectadas a la duración total del préstamo.

5º.- Vinculaciones.- Por razón de este préstamo, la parte Prestataria está obligada a la contratación de los siguientes productos o servicios, que deberá mantener durante toda la vigencia del préstamo:

A) Cuenta a la vista (libreta de ahorros o cuenta corriente) en Cajalmendralejo que servirá de soporte operativo a las operaciones del préstamo, así como de seguridad adicional para la Entidad; el coste anual de mantenimiento es de ***** €.

B) Seguro de daños respecto del/de los inmueble/s objeto de hipoteca, que deberá cubrir, al menos, los riesgos incluidos en los ramos de seguro 8 y 9 del art. 6.1 del Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, con excepción del robo. El importe garantizado deberá ser, al menos, el valor de tasación excluyendo el valor del suelo.

En la póliza de seguros la parte Prestataria deberá designar a Cajalmendralejo como beneficiaria por el importe pendiente del préstamo.

El coste de este seguro se ha informado en la FEIN en orden a estimaciones, por lo que su coste real puede variar al alza o a la baja en función de las características del/de los inmueble/s, de las garantías y tipo de seguro que se contrate, incluso de la propia aseguradora con la que se realice.

La parte Prestataria, al contratar el seguro, deberá informar a la aseguradora de la existencia del préstamo.

Cajalmendralejo, en caso de siniestros en el seguro contratado aplicará la indemnización percibida a la amortización anticipada del préstamo, abonando el sobrante -si lo hubiere- al beneficiario designado en segundo lugar en la póliza correspondiente; caso de no estar designado, será abonado a los herederos legales del fallecido.

6º.- Amortización anticipada.- La parte Prestataria podrá en cualquier momento anterior a la finalización pactada del préstamo reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada; a tales efectos, deberá comunicar por escrito a Cajalmendralejo su intención de amortizar anticipadamente con una antelación de UN MES y dotar la cuenta identificada en la anterior Estipulación Primera de saldo suficiente para ello.

En el plazo máximo de tres días hábiles, desde la solicitud, Cajalmendralejo proporcionará a la parte Prestataria, en papel o en otro soporte duradero, la información necesaria para evaluar esta opción, cuantificándose en la misma las consecuencias para ésta de la amortización anticipada.

Efectuada la amortización anticipada, cesará el devengo de intereses sobre las cantidades reembolsadas, teniendo la parte Prestataria derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción.

Si la amortización fuera total, y la parte Prestataria hubiera suscrito un contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiaria Cajalmendralejo, quedará éste extinguido,

teniendo derecho al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió. No obstante, el seguro se mantendrá vigente en caso que la parte Prestataria comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo en tal sentido, designando para ello un nuevo beneficiario.

Para la amortización anticipada deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) El préstamo deberá estar al día en el pago de sus vencimientos; es decir, no podrán existir cantidades, por cualquier concepto, devengadas e impagadas.
- b) La amortización anticipada TOTAL, por cancelación del préstamo o por subrogación de otra entidad, podrá realizarse en cualquier momento, debiendo abonar la parte Prestataria a Cajalmendralejo, de una sola vez, las cantidades pendientes por principal, intereses devengados hasta la fecha de valoración del pago anticipado y comisiones pendientes de pago.
- c) La amortización anticipada PARCIAL no podrá ser inferior a ***** €, y la parte Prestataria deberá indicar en su escrito de solicitud si las cantidades reembolsadas se destinarán a la disminución del importe de las cuotas pendientes, manteniéndose el plazo de duración del préstamo, o bien a la reducción del número de cuotas, disminuyendo en consecuencia el plazo y manteniéndose los importes de las cuotas hipotecarias. Si aquélla no optase expresamente en el momento del pago anticipado, éste se aplicará a la reducción del importe de las cuotas, recalculando Cajalmendralejo las mismas, y manteniéndose la duración del préstamo.
- d) Las cantidades entregadas para amortización parcial anticipada no volverán a estar disponibles ni podrán ser retiradas nuevamente por la parte Prestataria, y se aplicarán por el siguiente orden: 1º) Al pago de los intereses devengados hasta la fecha de la amortización; 2º) el resto, a amortización del principal.
- e) Cajalmendralejo estará obligada a facilitar gratuitamente a la parte Prestataria una nueva tabla de pagos, ajustada a la nueva situación del préstamo tras la amortización anticipada.
- f) En la amortización anticipada, total o parcial, bien por reembolso bien por subrogación de otra entidad acreedora, siempre que se produzca dentro de los primeros ***** años de su vigencia, supondrá para la parte Prestataria el pago de una **comisión por reembolso anticipado** que será de un ***** % sobre el capital amortizado. Transcurrido el plazo señalado, la amortización anticipada no devengará comisión de reembolso.

Esta comisión, que se calculará sobre el capital objeto de amortización anticipada, no podrá ser superior al importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir Cajalmendralejo; esta pérdida financiera se calculará proporcionalmente al capital reembolsado, por 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 siguiente revisión, que, conforme a la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, es el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. **Este diferencial**, que se ha calculado según establece el artículo 28 de la citada Orden, **se fija en *******.

En caso de **novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos de la acreedora, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable**, la comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del **CERO CON QUINCE POR CIENTO (0,15%)** del capital reembolsado anticipadamente, durante los TRES primeros años de vigencia del contrato

de préstamo.

TERCERA.- TIPO DE INTERÉS DEL PRÉSTAMO.

1º Clase de tipo de interés.- El capital del préstamo devengará a favor de Cajalmendralejo, desde la fecha de firma de la presente escritura y durante toda la vigencia del mismo, el tipo de interés establecido en la presente Estipulación, que será **VARIABLE LIMITADO**.

2º Tipo de interés inicial.- Durante los primeros ***** **MESES** del préstamo, el tipo de interés aplicable al préstamo será el ***** **% nominal anual**. Transcurrido este período, el tipo de interés se revisará de acuerdo con lo previsto en los siguientes Apartados de esta Estipulación.

3º Revisión del tipo de interés.- La revisión, al alza o a la baja, del tipo de interés aplicable al préstamo se realizará con **periodicidad ***** –períodos de tipo de interés-**, **aplicándose como nuevo tipo de interés para cada uno de estos periodos el que resulte de la adición de un margen constante, consistente en ***** PUNTOS, al tipo de interés de referencia vigente a la fecha de revisión**, entendiéndose como tal el publicado por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado, o publicación que legalmente lo sustituya, en el segundo mes natural anterior a aquél en que debe revisarse.

En cada revisión, el nuevo tipo de interés aplicable al préstamo tipo quedará determinado de forma automática por aplicación de las reglas previstas en el párrafo anterior, sin necesidad de acuerdo alguno o declaración de las partes; además, y fuera de ello, no cabrá realizar ajuste alguno respecto del tipo de interés de referencia publicado, aun cuando corresponda a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la pactada en esta escritura. Todo ello sin perjuicio de lo pactado en el Apartado siguiente.

4º Tipo de interés máximo aplicable al préstamo (techo).- Por acuerdo de las partes, el tipo de interés aplicable al préstamo no podrá ser superior en ningún caso al ***** **% nominal anual**; en consecuencia, si de la revisión prevista en el Apartado anterior resultara un tipo de interés superior al mencionado, será el tipo de interés máximo (techo) el que se aplicará durante el período de tipo de interés correspondiente.

5º Tipo de interés de referencia.- A los efectos previstos en el anterior Apartado 3º, las partes han establecido como tipo de interés de referencia el calificado como tipo oficial en la Orden EHA/2899/2011 denominado ***** , **que es definido por Circular del Banco de España como *****.**

Los tipos oficiales de interés son publicados mensualmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado, y a todos los efectos, podrán acreditarse por certificación emitida por la propia Cajalmendralejo y por cualquier otro medio admitido en Derecho. Al respecto, la parte Prestataria acepta como prueba, incluso para hacerlo valer en los procedimientos judiciales a que pudiera haber lugar, la referencia a su publicación en el Boletín Oficial del Estado o publicación que legalmente lo sustituya.

6º Comunicación a la parte Prestataria del nuevo tipo de interés.- Cajalmendralejo informará a la parte Prestataria del nuevo tipo de interés aplicable con una antelación mínima de quince (15) días naturales a la fecha de inicio de su aplicación; esta información incluirá la correspondiente a la variación del coste total del préstamo para la parte Prestataria y el importe de cada uno de los pagos que deban efectuarse tras la aplicación del nuevo tipo de interés.

7º Tipo de interés de referencia sustitutivo.- En el supuesto que resulte imposible, por razones ajenas a las partes, obtener el tipo de interés de referencia pactado en el apartado anterior, se utilizará como tipo de referencia el tipo oficial denominado **“Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre uno y cinco años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en la zona euro”**, que se define en la Circular 5/2012 del Banco de España como la media aritmética ponderada por el volumen de operaciones de los tipos de interés aplicados a las nuevas operaciones de préstamo o crédito a la vivienda en las que se prevea un período de fijación del tipo de interés inicial de entre uno y cinco años, realizadas en euros con los

hogares residentes en la zona del euro durante el mes de referencia, que será el segundo mes anterior a aquel en el que tenga lugar la publicación de dicho valor.

Esta media será la calculada por el Banco Central Europeo conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) n.º 63/2002 del Banco Central Europeo, de 20 de diciembre de 2001, sobre las estadísticas de los tipos de interés que las instituciones financieras monetarias aplican a los depósitos y préstamos frente a los hogares y las sociedades no financieras, publicada por el Banco Central Europeo en su página web o, en ausencia de dicha publicación, en cualquier medio electrónico o físico por el que difunda dicha información.

El índice publicado en la Resolución del Banco de España no se corregirá incluso en el caso de que el Banco Central Europeo modificara posteriormente el tipo que hubiese publicado inicialmente.

Este tipo de interés de referencia sustitutivo, cuyo cálculo se ajustará a lo previsto en la Circular del Banco de España, será aplicable exclusivamente en los períodos de tipo de interés en los que no pudiera obtenerse el tipo de interés definido en el anterior apartado 4º o no se hubiere publicado durante el período de tipo de interés anterior.

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

8º Devengo y cálculo de los intereses.- Los intereses pactados anteriormente a favor de Cajalmendralejo, se devengarán por días, serán exigibles, sin necesidad de previo requerimiento, a partir de la fecha del otorgamiento de la presente escritura, y serán pagados por la parte Prestataria por **períodos ***** vencidos**, con arreglo a lo establecido en los anteriores Apartados y en la Estipulación Segunda de esta escritura. El primer pago de intereses vencerá el día *****.

Las fechas de liquidación de los intereses correspondientes a cada periodo de la presente hipoteca coincidirán con los días en que termine cada uno de ellos. Por excepción, si un periodo concluyera en un día de un mes que no tuviera día equivalente al de terminación del período, se entenderá que el vencimiento coincide con el último día de referido mes, pero el período siguiente se entenderá, en cualquier caso, concluido en el día en que efectivamente debiera haber finalizado de no haberse producido la circunstancia antes indicada.

A efectos del cálculo de intereses se tomará como fórmula o método para hallar los intereses de cada plazo la que aparece como Fórmula nº 2 (Cálculo de los intereses) en el Cuadro de fórmulas adjunto a esta escritura.

CUARTA.- COMISIONES.

Se pactan, a favor de Cajalmendralejo y a cargo de la parte Prestataria, las siguientes comisiones:

a) Comisión de apertura: El préstamo devenga una comisión de apertura del ***** % sobre el principal concedido, a satisfacer por la parte Prestataria de una sola vez al formalizarse el préstamo.

b) Comisión de reclamación de impagos: Cada vez que se produzca un impago de cualesquiera de las obligaciones asumidas por la parte Prestataria en virtud de la presente escritura, y sean realizadas gestiones de reclamación de dicho impago, se devengará, en favor de Cajalmendralejo, una única comisión de ***** €.

c) Comisión por modificación de condiciones: Por cualquier modificación posterior de las condiciones o de las garantías ahora pactadas, se devengará a favor de Cajalmendralejo una comisión del ***** % sobre el principal o capital del préstamo remanente en el momento de la modificación; si la modificación tuviera por objeto exclusivamente la ampliación del plazo del

préstamo, la comisión a percibir sería del **CERO COMA DIEZ POR CIENTO (0,10%)** a aplicar sobre el capital pendiente de amortizar.

d) Comisión por subrogación del deudor: Se devengará una comisión cada vez que se produzca una subrogación de deudor en la deuda garantizada por la hipoteca, y ascenderá al ***** % sobre el capital del préstamo subrogado. El pago de esta comisión, que será a cargo del adquirente subrogado, se realizará en el momento en que cause efecto la subrogación frente a Cajalmendralejo.

QUINTA.- TASA ANUAL EQUIVALENTE VARIABLE.

A efectos informativos, se hace constar que la Tasa Anual Equivalente Variable (TAEVariable) del préstamo constituido por el presente instrumento es del ***** %; el cálculo de la misma se ha realizado de conformidad con lo dispuesto por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y se han tenido en cuenta los siguientes supuestos: i) Que el contrato de préstamo estará vigente durante el período de tiempo acordado y que la entidad y el cliente cumplirán sus obligaciones en las condiciones y en los plazos que se hayan acordado en la escritura; ii) que se dispondrá de inmediato del total importe del préstamo; iii) que el tipo de interés y los demás gastos permanecerán invariables a lo largo de toda la vigencia del préstamo; y iv) que los gastos tenidos en cuenta han sido calculados en orden a estimaciones.

En el cálculo de la TAEVariable se incluyen los intereses, comisiones (incluida la de mantenimiento de la cuenta a la vista), tasación y seguro de daños, así como el importe del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, sólo si en orden a la normativa aplicable fuera la parte Prestataria sujeto pasivo del mismo. El cálculo de la prima del seguro de daños se ha estimado teniendo en cuenta los datos conocidos en relación con el valor del inmueble a tales efectos, y, en su caso, sus características y destino, y su proyección a toda la vigencia del préstamo.

Quedan excluidos del cálculo TAEVariable las primas de los seguros o garantías cuya contratación no haya sido impuesta por Cajalmendralejo como condición para conceder el préstamo, y los derivados de los incumplimientos de la parte Prestataria.

La TAEVariable variará con la variación del tipo de interés aplicable al préstamo.

SEXTA.- GASTOS A CARGO DE LA PARTE PRESTATARIA.

La parte Prestataria asume el pago de los siguientes gastos:

a) Los gastos de tasación del inmueble objeto de hipoteca, incluyéndose los de cuantas tasaciones o, en su caso, actualizaciones, fueren necesarias durante la vigencia del préstamo.

b) Las primas y demás gastos correspondientes al seguro de daños, que la parte Prestataria se obliga a tener vigente en las condiciones expresadas en las Estipulaciones Segunda y Undécima.

c) Los aranceles notariales correspondientes a las copias de la escritura que aquélla solicitare.

d) Los gastos de cancelación registral de la hipoteca.

Cajalmendralejo queda facultada para cargar en cuenta de la parte Prestataria, o de los Avalistas en su caso, si tuviere/n saldo acreedor, en virtud de la compensación pactada en la Estipulación Duodécima, o -si fuere insuficiente o no lo tuviera/n- para reclamar en cualquier momento a la parte Prestataria, o en su caso a los Avalistas, cuantas cantidades se le adeuden por los conceptos antes indicados; en este caso, las cantidades adeudadas por la parte Prestataria a Cajalmendralejo devengarán, desde la fecha en que ésta las hubiera satisfecho y sin necesidad de reclamación, intereses de demora con arreglo al Apartado 1º de la Estipulación Séptima, y quedarán garantizadas con cargo a la cifra prevista para gastos y costas en la Estipulación Décima.

SEXTA-BIS.- OTROS A CARGO DE LA PARTE PRESTATARIA.

Además de los ya expuestos, las partes pactan que también serán de cuenta de la parte Prestataria los siguientes gastos:

- a) Los gastos de correo.
- b) Los de las notas simples registrales necesarias para la evaluación de la solvencia y la comprobación de la situación registral de los inmuebles hipotecados.
- c) Los gastos derivados de la cancelación registral de cargas y afecciones previas a la hipoteca.
- d) Los correspondientes a cualquier escritura de aclaración y/o subsanación cuya formalización venga obligada por defectos provocados por la parte Prestataria.
- e) Los de cualquier escritura de novación que sean solicitada o se formalice o expida en interés de la parte Prestataria.

SEXTA-TER.- GASTOS A CARGO DE LA ACREEDORA.-

Cajalmendralejo asume el pago de los siguientes gastos:

- 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 de Actos Jurídicos Documentados derivado de la formalización de este contrato cuando, con motivo de la normativa aplicable, tenga la acreedora la condición de sujeto pasivo de dicho impuesto; y
- v) los aranceles notariales, impuestos y gastos que deriven de la expedición de copias, actas o testimonios de la escritura notarial que solicite.

SÉPTIMA.- INCUMPLIMIENTO Y CONSECUENCIAS.

El incumplimiento por la parte Prestataria de sus obligaciones de pago en los vencimientos pactados en la presente escritura producirá las siguientes consecuencias:

1º. Intereses de demora.- Los importes vencidos e impagados correspondientes al reembolso del capital del préstamo devengarán, desde la fecha del incumplimiento y sin necesidad de requerimiento alguno, **el interés nominal anual de demora resultante de incrementar en ***** PUNTOS el tipo de interés vigente para los ordinarios a lo largo del periodo en el que resulten exigibles los intereses moratorios.** El cobro de intereses moratorios por Cajalmendralejo no entrañará en ningún caso tática reconducción, ni la renuncia por su parte a la facultad de declarar el vencimiento anticipado de la operación.

Los intereses de demora se liquidarán de la misma forma que se estableció para los intereses ordinarios en el Apartado 8º de la Estipulación Tercera, se aplicarán sobre toda cantidad [*si se hipoteca inmueble residencial*: por principal no pagada en su fecha de vencimiento, y serán liquidados en la fecha en que haya saldo disponible en la cuenta a la vista indicada en esta escritura o en cualquier otra cuenta de la parte Prestataria o, si los hubiere, de sus Avalistas. Los intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579-2-a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.] [*si se hipoteca inmueble no residencial*: por toda cantidad (principal, intereses, comisiones y/o gastos) no pagada en su fecha de vencimiento, y serán liquidados en la fecha en que haya saldo disponible en la cuenta a la vista indicada en esta escritura o en cualquier otra cuenta de la parte Prestataria o, si los hubiere, de sus Avalistas. Los intereses de demora podrán capitalizarse en los supuestos legalmente previstos.]

2º. Comisión de reclamación de impagados.- Se devengará a cargo de la parte Prestataria la Comisión prevista en la anterior Estipulación Cuarta, sin perjuicio de la repercusión a la misma de los gastos y costes causados por la exigencia de lo adeudado, salvo que por disposición legal

estuvieran atribuidos a Cajalmendralejo.

3º. Otras consecuencias derivadas del incumplimiento.- El incumplimiento de la obligación de pago en sus fechas de vencimiento podrá acarrear a la parte Prestataria, y en su caso a sus Avalistas, la inclusión en ficheros de solvencia, dificultándole/s la obtención de un crédito.

Además, si el incumplimiento fuere grave y afectare a las obligaciones esenciales, dinerarias o no, adquiridas en virtud de la presente escritura, la parte Prestataria –o la hipotecante, si no fuere ésta- puede perder la propiedad sobre el/los inmueble/s hipotecado/s, pudiendo proseguir Cajalmendralejo contra otros bienes de aquélla, y/o en su caso de los Avalistas.

Expresamente, se deja constancia que, dado que **la parte Prestataria y, en su caso, sus Avalistas, responden del cumplimiento de las obligaciones derivadas del préstamo con todos sus bienes, presentes y futuros**, Cajalmendralejo puede dirigirse contra los mismos como alternativa a la ejecución hipotecaria, o con posterioridad a la misma, si ésta no llegara a satisfacer el importe total de la deuda, en los términos legalmente previstos.

SÉPTIMA-BIS.- VENCIMIENTO ANTICIPADO POR IMPAGO DEL PRÉSTAMO.

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

a) Que la parte Prestataria 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:

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

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

c) Que Cajalmendralejo haya requerido el pago a la parte Prestataria 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.

SÉPTIMA-TER.- OTRAS CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

Las partes convienen expresamente que Cajalmendralejo también podrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo, y reclamar a la parte Prestataria, y en su caso a los Avalistas, la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses, en los demás casos determinados en la Ley, y por las siguientes causas:

1ª.- Si la parte Prestataria no destinara los fondos del préstamo a la finalidad para la que se concedió el mismo.

2ª.- Cuando por causa imputable a la parte Prestataria –o hipotecante, si fuere distinta- no se inscribiera la hipoteca en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses, contados desde la fecha de otorgamiento de esta escritura, o si se pusieran de manifiesto cargas anteriores o preferentes a la presente hipoteca no declaradas en la presente escritura, siempre que, requerida la parte Prestataria, no ofrezca a Cajalmendralejo nuevas garantías que cubran la cuantía que las cargas o gravámenes prioritarios representen, en el plazo de un mes desde que fuera requerida a tal efecto.

3ª.- En caso que Cajalmendralejo haya realizado una incorrecta evaluación de la solvencia de la parte Prestataria, y en su casos los Avalistas e hipotecantes, como consecuencia de que ésta/os

ocultara/n o falsificara/n conscientemente la información.

4ª.- Cuando la parte Prestataria no se halle al corriente en el pago de las contribuciones e impuestos correspondientes a la/s finca/s hipotecada/s que le corresponda abonar, o de cualquier otro gasto que gozase de preferencia legal de cobro sobre la hipoteca, y dichos gastos no reembolsados sumen al menos una cifra equivalente a tres cuotas mensuales establecidas en esta escritura, transcurrido un mes desde el requerimiento que le realice Cajalmendralejo para regularizar los incumplimientos de pago.

5ª.- El incumplimiento por parte de la parte Prestataria de su obligación de mantener asegurada/s la/s finca/s hipotecada/s, el impago de la/s prima/s correspondiente/s a tal/es seguro/s, o la no inclusión en la/s póliza/s de seguro/s como beneficiaria de la indemnización a Cajalmendralejo, pudiendo Cajalmendralejo exigir en cualquier momento la presentación de los correspondientes justificantes de pago y de la/s póliza/s de seguro/s.

6ª.- Cuando, por causa imputable al propietario hipotecante, el inmueble hipotecado -o cualquiera de ellos si fueran varios- sufriera un deterioro superior al 20% del valor de tasación que ha servido para la constitución de la presente hipoteca, y la parte Prestataria no ofrezca a Cajalmendralejo nuevas garantías por valor equivalente al de la depreciación constatada, en el plazo de un mes desde que sea requerida a tal efecto por Cajalmendralejo. Para cuantificar el deterioro se tendrá en cuenta tasación actualizada realizada por tasadora legalmente facultada para ello, que podrá ser designada por la parte Prestataria en el plazo de veinte días desde que Cajalmendralejo le requiriese a tal efecto; a falta de tal designación, será elegida por esta Entidad.

7ª.- Si cualquiera de las fincas hipotecadas fuera objeto de enajenación forzosa por expropiación, y la cantidad en concepto de justiprecio no alcance a satisfacer la totalidad de la deuda derivada del préstamo, siempre que, requerida la parte Prestataria, no ofrezca a Cajalmendralejo, en el plazo de un mes desde el requerimiento, nuevas garantías que cubran la deuda pendiente no satisfecha con la cantidad resultante en concepto de justiprecio de la expropiación.

8ª.- Si la Prestataria pretendiera, en virtud de lo dispuesto en la Ley 2/1994, sobre subrogación de préstamos hipotecarios, subrogar a otra Entidad en el préstamo hipotecario que con anterioridad le tiene concedido Cajalmendralejo con garantía de primera hipoteca sobre la misma finca que se refiere esta escritura, y al mismo tiempo no subrogara también la presente hipoteca y cualquier otra constituida sobre la finca en favor de esta Entidad.

Ocurrida cualquiera de estas causas, con excepción de la 3ª en que no será necesario, Cajalmendralejo podrá declarar el vencimiento anticipado transcurrido un mes desde que haya requerido de cumplimiento a la parte Prestataria, advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamaría el reembolso total adeudado del préstamo.

Notificado que les haya sido el vencimiento anticipado y requeridos de pago, la parte Prestataria, y en su caso los Avalistas, deberá/n reembolsar a Cajalmendralejo el importe pendiente por principal, intereses ordinarios y de demora, comisiones y gastos, en el plazo de siete días naturales contados desde la fecha de dicha notificación. Caso de incumplimiento de pago en el plazo señalado, Cajalmendralejo podrá desde el día siguiente, sin más avisos ni requerimientos, reclamar judicialmente el total importe adeudado, e iniciar las acciones para la ejecución de la hipoteca o para el embargo de cualesquiera otros bienes propiedad de los deudores y/o, en su caso, fiadores, dada la responsabilidad personal e ilimitada de los mismos, todo ello hasta el completo pago de la deuda reclamada.

OCTAVA.- SUBROGACIÓN.

De conformidad con lo previsto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de Préstamos Hipotecarios, la parte Prestataria podrá subrogar a otra entidad financiera de las mencionadas en el artículo 1-1 de dicha Ley, sin el consentimiento de Cajalmendralejo, cuando para pagar la deuda haya tomado prestado el dinero de aquélla por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.211 del Código Civil. Caso de ejercitar este Derecho, y recibida la cantidad correspondiente por Cajalmendralejo, será de aplicación la comisión por amortización anticipada prevista en la letra f)

del apartado 6º de la Estipulación Segunda de esta escritura. De la misma manera, Cajalmendralejo deberá ser reintegrada por la nueva acreedora de los gastos establecidos en el artículo 14-1 de la Ley 5/2019, en la forma prevista en el mismo.

En caso de venta del inmueble hipotecado, con subrogación en el préstamo por los adquirentes, ésta no surtirá efectos liberatorios para el transmitente mientras no sea consentida de manera expresa por Cajalmendralejo. En cualquier caso, serán requisitos necesarios:

a) la previa entrega a la Entidad de copia autorizada de la escritura de compraventa y subrogación debidamente inscrita;

b) que el préstamo se encuentre al corriente, no existiendo cantidades vencidas e impagadas por cualquier concepto;

c) que los adquirentes, declarando conocer el contenido de esta escritura y las obligaciones contenidas en la misma, incluidas las personales, las hayan asumido expresamente;

d) la designación por los adquirentes de domicilio y dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones y comunicaciones, así como de una cuenta en Cajalmendralejo para el pago de las cuotas; y

e) que los inmuebles hipotecados estén cubiertos por un seguro de daños en vigor.

NOVENA.- RESOLUCIÓN DE QUEJAS Y RECLAMACIONES.

La parte Prestataria, y en su caso los Avalistas e Hipotecantes, podrán elevar sus quejas y reclamaciones en relación con el presente contrato al Servicio de Atención al Cliente, bien por escrito a su dirección postal (Plaza de San Antonio s/n; 06200 Almendralejo), bien por correo electrónico (atencioncliente@cajalmendralejo.es); también podrán dirigirlas al Defensor del Cliente en determinadas Sociedades Cooperativas de Crédito, a su dirección postal (Paseo de la Castellana número 21-piso 5º; 28046 Madrid) o de correo electrónico (defensor.cliente@argaliabogados.com).

El plazo máximo para la tramitación de la reclamación será de dos (2 meses); si versara sobre servicios de pago, será de quince (15) días hábiles bancarios.

Si la resolución no fuera satisfactoria para el reclamante, o transcurrido el plazo señalado (o un mes, si se tratase de consumidor) no se hubiera emitido, podrán dirigirse al Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España (901 545 400), por escrito (C/ Alcalá, 48; 28014 Madrid) o a través de su página web: <http://www.bde.es> También puede ponerse en contacto con la red FIN-NET para obtener las señas del organismo equivalente en su país (https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/consumer-finance-and-payments/retail-financial-services/financial-dispute-resolution-network-fin-net_es).

II.- CONDICIONES NO FINANCIERAS.

DÉCIMA.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.

En garantía del pago a Cajalmendralejo del importe del préstamo concertado en esta escritura, y hasta la cantidad total de ***** €, que se desglosa en los siguientes importes y conceptos, ***** (Hipotecantes), sin perjuicio de su responsabilidad personal ilimitada –y, en su caso, solidaria-, **CONSTITUYEN HIPOTECA A FAVOR DE CAJALMENDRALEJO SOBRE LA/S FINCA/S DESCRITA/S EN EL EXPOSITIVO II DE ESTA ESCRITURA:**

a) ***** € en concepto de principal del préstamo;

b) ***** meses de intereses ordinarios, calculados al tipo de interés fijado en la Estipulación Tercera, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por este concepto, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del ***** % anual, lo que asciende a ***** €;

c) ***** meses en concepto de intereses de demora al tipo pactado en la Estipulación Séptima, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del ***** % anual, lo que asciende a ***** €, y

d) ***** €, que se fijan para costas y gastos, haciéndose constar que, en caso de ejecución de vivienda habitual, las costas procesales no podrán superar el 5% de la cantidad que se reclame en la demanda.

[Si se hipotecaran varias fincas: **DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.** De acuerdo con los artículos 119 de la Ley Hipotecaria, 216 del Reglamento Hipotecario y concordantes, las partes firmantes acuerdan la distribución de la responsabilidad hipotecaria por los conceptos mencionados anteriormente entre las fincas descritas en el Expositivo II de conformidad con lo que resulta del cuadro que se incorpora a esta escritura.]

Por tanto la/s finca/s hipotecada/s designada/s en el Expositivo II de la presente escritura responden hipotecariamente de la restitución del capital, de intereses ordinarios, de intereses de demora y de las costas, gastos y comisiones hasta los límites que se indican en el párrafo anterior.

Cajalmendralejo acepta en este acto la hipoteca que se constituye a su favor.

UNDÉCIMA.- OBLIGACIONES DE LA PARTE PRESTATARIA.

La parte Prestataria deberá cumplir las siguientes obligaciones:

1ª.- Destinar el importe del préstamo, junto con los recursos propios que sean necesarios, a los fines descritos en el Expositivo III.

2ª.- Devolver el préstamo, y pagar los intereses, comisiones, compensaciones y gastos, en la forma convenida en la presente escritura.

Todos los pagos que se verifiquen por cuenta de este préstamo hipotecario, incluido intereses, gastos y comisiones, habrán de efectuarse mediante cargo en la cuenta mencionada en la Estipulación Primera de la presente escritura, en la cual la parte Prestataria se compromete a mantener saldo suficiente para el pago a sus vencimientos de las cuotas del préstamo. No obstante, no supondrán alteración del lugar de pago convenido, ni novación de la presente Estipulación, las facilidades que Cajalmendralejo libremente otorgue a la Prestataria para el cumplimiento, tales como domiciliación en otras cuentas, admisión de giros y transferencias bancarias o cualquier otro procedimiento similar.

La totalidad de los débitos vencidos derivados de esta escritura que se hallaren pendientes de pago en cada momento, se considerarán, a los efectos del artículo 1.169 del Código Civil, como una deuda única, sobre la cual Cajalmendralejo no estará obligada a admitir pagos parciales.

Los pagos que efectúe la parte Prestataria se imputarán por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios, costas, gastos, comisiones y tributos, salvo comunicación fehaciente en otro sentido de la parte Prestataria.

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

3ª.- La parte Prestataria y/o la hipotecante vendrá/n obligada/s a asegurar de daños e incendios la/s finca/s hipotecada/s si fuese/n urbana/s o hubiera edificaciones.

Cajalmendralejo 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 presente préstamo o a cualquiera otras cuentas o depósitos que la parte Prestataria y/o los Avalistas tuvieren abiertas en la propia Entidad, devengando los mismos intereses de mora pactados en la presente escritura.

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 Cajalmendralejo, 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 Cajalmendralejo 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.

En todo caso la parte Prestataria y/o la hipotecante hace/n formal cesión a favor de Cajalmendralejo de la indemnización que por el capital asegurado o por cualquier otro concepto deba satisfacer la Compañía aseguradora ante la cual queda autorizada aquella para practicar cuantas diligencias sean necesarias para obtener la efectividad de sus derechos. Esta cesión solo alcanzará hasta la cantidad que por principal, intereses, comisiones y gastos en su caso adeudaren a Cajalmendralejo en el momento de su percepción.

Para el supuesto de que la parte Prestataria y/o la hipotecante incumpla/n las obligaciones de contratación del seguro indicado en ésta cláusula, queda Cajalmendralejo expresamente facultada para contratar a costa de aquélla un seguro en las características señaladas anteriormente como tomadora, siendo la parte Prestataria asegurada del mismo.

4ª.- Conservar la/s finca/s hipotecada/s como buenos padres de familia, haciendo en ella/s las reparaciones necesarias para evitar la disminución de su valor actual, poniendo en conocimiento de Cajalmendralejo cuanto haga desmerecer la/s finca/s de valor o ponga en duda o le prive de su derecho de propiedad.

5ª.- Satisfacer en período voluntario cuantos tributos y arbitrios afecten a la/s finca/s hipotecada/s, así como los gastos de comunidad de propietarios y acreditar a Cajalmendralejo, cuando ésta así lo requiera, estar al corriente en el pago de los mismos, quedando facultada esta Entidad para satisfacer estos débitos en las Oficinas correspondientes y para imputarlos al presente, así como a cargarlos en cualesquiera otras cuentas o depósitos de que la parte Prestataria o sus Avalistas fueren titulares en Cajalmendralejo.

6ª.- Notificar a Cajalmendralejo cualquier procedimiento de expropiación forzosa que afecte a la/s finca/s hipotecada/s, iniciado o que se inicie en el futuro, y en este mismo acto la parte Prestataria delega en la misma la facultad de gestionar cuanto corresponda a tales expropiaciones, otorgándole las facultades que sean precisas y suficientes a tal efecto, y a cobrar directamente de la Administración expropiante el importe de las indemnizaciones a que haya lugar, para aplicarlas al pago de lo que en aquel momento se le adeude por todos los conceptos en razón del préstamo.

DUODÉCIMA.- COMPENSACIÓN DE DEUDAS.

En garantía de las obligaciones contraídas por el presente contrato la parte Prestataria, y en su caso los Avalistas, responderá/n del buen fin de la operación con todos sus bienes presentes y futuros, y a tal efecto Cajalmendralejo queda expresamente facultada para poder compensar las cantidades adeudadas en cada momento (bien sean constitutivas de intereses, comisiones y gastos a los que se refiere esta escritura) con cualquier otro saldo que el/los obligado/s pueda/n tener a su favor, cualquiera que sea la forma y documentos en que esté/n representado/s, la/s fecha/s de su vencimiento y el título de su derecho, aun cuando la titularidad de los depósitos sea indistinta con otros titulares.

A estos efectos, la parte Prestataria, y en su caso los Avalistas, otorgan a favor de Cajalmendralejo, en virtud de la presente escritura, mandato bastante e irrevocable para efectuar las correspondientes transferencias, cancelar depósitos, incluso a plazo – anticipadamente o no-, y para vender valores mobiliarios con intervención de Fedatario

Mercantil, y por cualquier medio legal, así como efectuar cualquier clase de operación precisa a los indicados fines.

Si existiesen, en algún momento, varios débitos vencidos de la parte Prestataria frente a Cajalmendralejo, derivados de este préstamo o de cualquier otra operación, y la parte Prestataria, los Avalistas o terceros entregasen en pago a Cajalmendralejo alguna cantidad, o quedasen disponibles a favor de aquélla cantidades procedentes de otras operaciones, Cajalmendralejo queda expresamente facultada para determinar libremente el débito a cuyo pago se aplicará cada una de las cantidades recibidas, siempre que por la parte Prestataria, el Avalista o el tercero no se haga imputación expresa y por escrito en el momento de hacer el pago.

DECIMOTERCERA.- EXTENSIÓN OBJETIVA.

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

La parte Prestataria concede a Cajalmendralejo derecho y mandato expreso para el percibo y liquidación, directamente de la compañía aseguradora o de la Administración, de las indemnizaciones por siniestro o expropiación forzosa, para aplicarlas, hasta donde alcancen, a la extinción total o parcial del préstamo, y de las obligaciones que del mismo derivan, Cajalmendralejo hará entrega a la parte Prestataria del sobrante de la indemnización, si lo hubiese.

DECIMOCUARTA.- EJECUCIÓN JUDICIAL DE LA HIPOTECA.

En caso de ejecución hipotecaria, Cajalmendralejo podrá ejercitar cualquiera de los procedimientos establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil. A tal fin los intervinientes pactan:

a) Que el domicilio de la parte Prestataria, y en su caso de los Avalistas y los Hipotecantes, para la práctica de requerimientos y notificaciones será el de la comparecencia; también señalan a estos efectos las respectivas direcciones de correo electrónico designadas en la Estipulación Decimoséptima de esta escritura.

b) [*Si se hipoteca una sola finca:* A los efectos prevenidos en el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes tasan la finca hipotecada, para que sirva de tipo en la subasta, en la cantidad de ***** €, valor que en ningún caso es inferior al SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) del valor de tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de Marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, circunstancia que acreditan con certificado de tasación que incorporo a esta escritura mediante copia testimoniada.] [*Si se hipotecan varias fincas:* A los efectos prevenidos en el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes tasan las fincas hipotecadas, para que sirvan de tipos en la subasta, **en las cantidades que se especifican a continuación**, que en ningún caso son inferiores al SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) de los valores de tasación realizadas conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de Marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, circunstancia que acreditan con certificados de tasación que incorporo a esta escritura mediante copias testimoniadas.

Finca nº Valor a efectos de subasta]

c) Se reconoce a Cajalmendralejo el derecho a pedir la administración y posesión interina de la/s finca/s hipotecada/s conforme al artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás normas de aplicación.

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

e) Las partes convienen que la cantidad exigida en caso de ejecución será la especificada por Cajalmendralejo de conformidad con el artículo 572-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pidiendo desde ahora que este convenio se inscriba en el Registro de la Propiedad. A tal efecto, Cajalmendralejo expedirá la oportuna certificación que recoja el saldo que presente la cuenta al día de su cierre. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva o hipotecaria lo determinado en virtud del artículo 573 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

f) A los efectos de lo previsto en el artículo 693.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, Cajalmendralejo 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, la acreedora podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.

Si el/los bien/es hipotecado/s fuese/n la vivienda familiar, el deudor podrá, por una sola vez, aún sin el consentimiento de la acreedora, 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 de la ejecutante.

DECIMOQUINTA.- CESIÓN.

Cajalmendralejo podrá ceder este préstamo, en todo o en parte, de acuerdo a lo establecido en los artículos 112, 128, 1878 del Código Civil y al artículo 149 de la Ley Hipotecaria.

DECIMOSEXTA.- AUTORIZACIONES, APODERAMIENTOS Y SUBSANACIÓN.

La parte Prestataria, y en su caso los Avalistas y los Hipotecantes, facultan irrevocablemente a Cajalmendralejo para:

1º. Realizar cuantas gestiones sean necesarias a fin de inscribir, en los registros correspondientes la presente escritura, así como las escrituras previas que sean necesarias para la inscripción de aquélla. Se incluyen en este apartado las cancelaciones, gastos e impuestos de las cargas previas que puedan gravar la finca o fincas hipotecadas. También autorizan irrevocablemente a Cajalmendralejo para subsanar o completar aquellos defectos puestos de manifiesto en nota oficial, o en información verbal, de calificación registral, siempre que no afecten a las condiciones económicas pactadas.

2º. Adeudar, en cualquiera de las cuentas que mantiene abiertas en Cajalmendralejo, los gastos que fueren a su cargo, así como las primas de los seguros a los que se obliga la parte Prestataria.

En el caso de que no le fueran reintegrados a Cajalmendralejo los pagos realizados por los conceptos citados, dichas cantidades se considerarán líquidas y exigibles, y podrá ésta imputarlas al presente préstamo o a cualquiera de otras cuentas o depósitos que la parte Prestataria –y/o, en su caso, los Avalistas- tuviera abiertas en la propia Cajalmendralejo si tuvieran saldo acreedor; si no lo tuvieran, o no fuese bastante, la parte no compensada a Cajalmendralejo devengará los intereses de demora pactados en la presente escritura, según lo previsto en el último párrafo de la anterior Estipulación Sexta.

3º. Obtener cuantas copias precise de esta escritura, sin limitación de número y todas ellas con carácter de “primera copia” y con carácter ejecutivo, dispensándole del cumplimiento de cualquier requisito establecido para tal fin, solicitando desde ahora las partes contratantes del Notario autorizante que así lo haga constar en el pie y nota de expedición. Esta facultad se otorga también con carácter especial a los efectos previstos en el artículo 234 del Reglamento de Organización y Régimen del Notariado.

Además, 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.

En consecuencia, y a los efectos previstos en la presente Estipulación, la parte Prestataria, y en su caso los Avalistas e hipotecantes, confieren poder bastante a Cajalmendralejo, aun cuando se pudiera incurrir en autocontratación.

DECIMOSÉPTIMA.- NOTIFICACIONES.

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

- Por la parte Parte Prestataria: *****
- Por los Avalistas: *****
- Por parte de los Hipotecantes: *****

DECIMOCTAVA.- [Si hay Avalistas: CONSTITUCIÓN DE FIANZA.

Con independencia de la garantía solidaria, personal e ilimitada de la parte Prestataria y de la garantía real que se constituye en la presente escritura, así como de otras garantías reales o personales que puedan existir, *****, FIADORES o AVALISTAS, consienten libremente en prestar fianza solidaria, entre sí y con la parte Prestataria, en garantía del cumplimiento de las obligaciones que de la presente escritura se deriven para ésta. **Los Avalistas responden ante Cajalmendralejo de los débitos de la parte Prestataria libremente, con todos sus bienes presentes y futuros, sin ningún tipo de beneficio y en la misma condición que la parte Prestataria.**

Los Avalistas, tras haber negociado este extremo con Cajalmendralejo, garantizan el cumplimiento del presente contrato en todos sus términos **con renuncia expresa a los beneficios de orden, excusión y división**, y por tanto:

- **Cajalmendralejo no tendrá que reclamar al deudor antes de reclamarles la deuda como avalistas;**
- **no será necesario haber ejecutado sobre todos los bienes del deudor para que la Caja pueda reclamarles como avalistas; y**
- **aunque fueran varios los avalistas, la deuda no se dividirá entre ellos, sino que cada uno de ellos responderá por la cuantía total de la misma.**

Los avalistas aceptan expresamente el contenido de esta escritura, y especialmente la forma de liquidación de la deuda pactada, así como la compensación de deudas. Por ello, **Cajalmendralejo podrá compensar cualquier importe vencido e impagado por la parte Prestataria con cualquier derecho de crédito que los Avalistas mantengan en la Entidad, autorizando a la misma para tal compensación** que, caso de cotitularidad indistinta o solidaria podrá alcanzar la totalidad de los fondos, de conformidad con lo establecido en el artículo 1143 del Código Civil. Si se tratase de depósitos a plazo fijo, Cajalmendralejo podrá cancelarlos anticipadamente; también podrá vender o realizar valores. No obstante, la compensación únicamente operará cuando existan deudas vencidas e impagadas, debiendo notificarse a los Avalistas.

De conformidad con el artículo 135.2 de la Ley Concursal las partes convienen expresamente que, en el supuesto de declaración de concurso de cualquiera de los obligados solidarios, Prestatarios o Avalistas, si la acreedora vota a favor del Convenio, no quedará vinculada por éste en cuanto a la subsistencia plena de sus derechos frente a los obligados solidariamente con el concursado y frente a sus Avalistas, quienes no podrán invocar ni la aprobación ni los efectos del Convenio en perjuicio de la acreedora.

Del mismo modo, tampoco será oponible frente a la Entidad por los obligados

solidariamente con el deudor, ni por los Avalista de éste, la aprobación de un acuerdo de refinanciación, ni los efectos de su homologación, si la Entidad no hubiera suscrito dicho acuerdo, o hubiera mostrado su disconformidad al acuerdo y, aun así, éste resultara aprobado.

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.]

[*Si no hay Avalistas:* **PREVISIÓN DE AFIANZAMIENTO.**

A efectos de lo dispuesto en el artículo 25.1 del vigente Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto 828/1995 de 29 de mayo, las partes prevén expresamente la constitución de afianzamiento por tercero con posterioridad a la formalización de la presente escritura, en orden a garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la misma asumidas por la parte prestataria original o subrogada.

Dicha previsión operará para cualquier supuesto de ampliación, novación subjetiva u objetiva o subrogación en el préstamo con garantía hipotecaria que, por la presente, se concierta.]

DECIMONONA.- CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN.

Se advierte expresamente por Cajalmendralejo que la cláusulas de este contrato han sido redactadas previamente por la misma, por lo que aquéllas 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, dejando constancia los intervinientes de su aceptación expresa, así como de su incorporación a la presente escritura, de conformidad con lo previsto en la Ley 7/1998 de 13 de Abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación.

[*Si se hipoteca vivienda habitual:* **VIGÉSIMA.- CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.**

Cajalmendralejo se encuentra adherida al Código de Buenas Practicas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, aprobado por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, en la redacción dada por el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, y por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Esta norma establece una serie de mecanismos conducentes a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago.]

*******.- CALIFICACIÓN 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 artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

*******.- EXENCIONES Y BONIFICACIONES.**

Se solicitan las exenciones y bonificaciones fiscales que sean de aplicación.