

CONDICIONES GENERALES DE ESCRITURA DE NOVACIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO AL AMPARO DE LA LEY 2/1994, 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: 500_0 (novación hipotecaria)

EXPONEN:

I.- Que, en fecha *****, y mediante escritura autorizada por el Notario de *****, Don *****, con el número ***** de su Protocolo -en lo sucesivo, escritura de hipoteca-, DON ***** (en adelante los Prestatarios, parte Prestataria, deudores, o -en su caso- hipotecantes, indistintamente) formalizaron un préstamo con garantía hipotecaria con CAJA RURAL DE ALMENDRALEJO SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, en adelante Cajalmendralejo, por importe de ***** y plazo de *****; el préstamo se formalizó, con la finalidad de ***** al interés y con los demás pactos y condiciones que de la referida escritura resultan y que se dan por reproducidos íntegramente en esta escritura a todos los efectos legales, asignándose al mismo el número ***** (IBAN).

Caso de existir Avalistas y/o Hipotecantes, se hará constar.

El préstamo está garantizado con hipoteca sobre la/s finca/s que se describe/n a continuación:

DESCRIPCIÓN:

TÍTULO:

INSCRIPCIÓN: _____

REFERENCIA CATASTRAL: ***.

CARGAS:

SITUACIÓN ARRENDATICIA: Manifiestan los hipotecantes que la/s finca/s descrita/s se encuentra/n libre/s de arrendatarios, inquilinos y terceros ocupantes.

II.- Que, a solicitud de la parte Prestataria, los comparecientes han negociado la modificación del algunas de las condiciones particulares del préstamo, habiendo pactado en concreto modificar las relacionadas con *****

Además, por la presente escritura las partes convienen adaptar el préstamo a las disposiciones de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de Contratos de Crédito Inmobiliario.

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

- a) Que el inmueble objeto de hipoteca SÍ/NO constituye la vivienda habitual del/de los hipotecante/s.
- b) Que las Condiciones Generales de este contrato se encuentran inscritas en el Registro General de Condiciones Generales de la Contratación con el número **06017-20190003186-19**.
- 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.

IV.- Que, habiendo llegado las partes a un acuerdo para la modificación del préstamo, lo formalizan mediante la presente escritura, en la que los comparecientes, según intervienen,

O T O R G A N:

I.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA NOVACIÓN.

....

II.- CONDICIONES GENERALES DE LA NOVACIÓN.

Los comparecientes han convenido modificar las condiciones de la escritura de hipoteca relacionadas con las cuestiones que se enumeran a continuación, de manera que en adelante será de aplicación -por encima de aquéllas- el contenido de la presente escritura de novación. Los pactos y condiciones hasta ahora vigentes de la escritura de hipoteca que no sean modificados por la presente de novación permanecerán inalterados y serán de íntegra aplicación.

1ª 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 mismo:

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.

2ª MODIFICACIONES EN RELACIÓN CON LA 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 de saldo suficiente para ello la cuenta de cargo de las cuotas del préstamo.

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 ***** **EUROS**, 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, la parte Prestataria deberá pagar a Cajalmendralejo una **comisión por reembolso anticipado** que,

Opción tipo fijo: si se produce dentro de los diez (10) primeros años de vigencia del préstamo, será de un ***** **POR CIENTO** sobre el capital amortizado; si el reembolso se produjera con posterioridad, la comisión será del ***** **POR CIENTO**.

Opción tipo variable: siempre que se produzca dentro de los primeros ***** años de su vigencia, será de un ***** **POR CIENTO** sobre el capital amortizado. Transcurrido el plazo señalado, la amortización anticipada no devengará comisión de reembolso.

El cómputo del/de los plazo/s a que se hace mención en el párrafo anterior se realizará desde la fecha de formalización del préstamo.

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; la pérdida financiera se calculará proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor 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 fecha de finalización del préstamo (*si el tipo es fijo*) la siguiente revisión (*si el tipo es variable*), 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 al que se añadirá un diferencial. **Este diferencial**, que se ha calculado según establece el artículo 28 de la citada Orden, **se fija en ***** punto/s.**

(Sólo si es tipo de interés variable) 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.

3ª MODIFICACIONES RELACIONADAS CON LOS GASTOS.- 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 escrituras de hipoteca y de novación.
- 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 9ª de esta escritura, 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 a) de la Estipulación 4ª de esta escritura, y quedarán garantizadas con cargo a la cifra prevista para gastos y costas en la responsabilidad hipotecaria convenida.

Se hace constar que en la información precontractual se contiene el detalle de la distribución de los gastos, del que la parte Prestataria, y en su caso los Avalistas y/o Hipotecantes, han tenido conocimiento con la antelación prevista en la normativa aplicable.

3ª-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) La comisión de mantenimiento de la cuenta a la vista.
- b) Los gastos de correo.
- c) Los de las notas simples registrales necesarias para la evaluación de la solvencia y la comprobación de la situación registral de los inmuebles hipotecados.
- d) Los gastos derivados de la cancelación registral de cargas y afecciones previas a la hipoteca.
- e) Los correspondientes a cualquier escritura de aclaración y/o subsanación cuya formalización venga obligada por defectos provocados por la parte Prestataria.
- f) Los de cualquier escritura de novación que sean solicitada o se formalice o expida en interés de la parte Prestataria.

3ª-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.

4ª MODIFICACIONES EN RELACIÓN CON EL INCUMPLIMIENTO Y SUS CONSECUENCIAS.- El incumplimiento por la parte Prestataria de sus obligaciones de pago en los vencimientos pactados en la escritura de hipoteca, con las modificaciones contenidas en la presente de novación, producirá las siguientes consecuencias:

a) 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 período en el que resulten exigibles los intereses moratorios.** El cobro de intereses moratorios por Cajalmendralejo no entrañará en ningún caso tácita 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 la escritura de hipoteca -en su caso, con las modificaciones pactadas en la presente de novación-, se aplicarán

Opción vivienda habitual: sobre toda cantidad 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.

Opción no vivienda: 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.

b) Comisión de reclamación de impagados.-

Si está prevista en la escritura de hipoteca: Se devengará a cargo de la parte Prestataria la Comisión prevista en la escritura de hipoteca, 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.

Caso que no se previera en la escritura de hipoteca: 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 *****EUROS, 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.

c) 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.

5ª MODIFICACIONES EN RELACIÓN CON EL 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.

5ª-bis 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 también por las siguientes causas:

1ª.- Si la parte Prestataria no destinara los fondos del préstamo -y en su caso, los de su ampliación- 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 escritura de novación 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 la escritura de hipoteca -en su caso, con las modificaciones pactadas en la presente de novación-, transcurrido un mes desde el requerimiento que le realice Cajalmendralejo para regularizar los incumplimientos de pago.

5ª.- El incumplimiento por 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.

6ª MODIFICACIONES EN RELACIÓN CON LA SUBROGACIÓN DEL PRÉSTAMO.- 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 Estipulación 2ª 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.

7ª 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 y el reclamante fuera consumidor o microempresa, será de quince (15) días hábiles bancarios.

Si la resolución no fuera satisfactoria para el reclamante, o transcurridos los plazos señalados (o un mes, si se tratase de consumidor y no versara sobre servicios de pago) 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).

8ª MODIFICACIONES EN RELACIÓN CON LAS OBLIGACIONES DE LA PARTE PRESTATARIA.-

La parte Prestataria deberá cumplir las siguientes obligaciones:

1ª.- Destinar el importe del préstamo -y en su caso de la ampliación del mismo-, junto con los recursos propios que sean necesarios, a los fines para el que fueron concedidos.

2ª.- Devolver el préstamo, y pagar los intereses, comisiones, compensaciones y gastos, en la forma convenida en la escritura de hipoteca, con las modificaciones operadas por la presente de novación.

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 escritura de hipoteca, 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 las escrituras que rigen el préstamo 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 incendio 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.

9ª MODIFICACIONES EN RELACIÓN CON LA 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.

10ª MODIFICACIÓN DE LA EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA HIPOTECA.- 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.

11ª MODIFICACIÓN DE LA 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:

- 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 respectivo de la comparecencia; también señalan a estos efectos las respectivas direcciones de correo electrónico designadas en la Estipulación 15ª de esta escritura.
- *(Sólo en caso que se modifique el valor a efectos de subasta)* A los efectos prevenidos en el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la partes tasan la finca hipotecada, para que

sirva de tipo en la subasta, en la cantidad de ***** **EUROS**, 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

11ª-bis RENUNCIA A LA VENTA EXTRAJUDICIAL.- Las partes convienen, y Cajalmendralejo en consecuencia renuncia expresamente al uso de tal vía, que en ningún caso se podrá proceder a la venta extrajudicial de la/s finca/s hipotecada/s prevista en el artículo 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

12ª MODIFICACIONES EN RELACIÓN CON EL TIPO DE INTERÉS VARIABLE.-

A) Comunicación a la parte Prestataria del nuevo tipo de interés.- Caso que el tipo de interés fuera variable, 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.

B) Valor de la referencia.- Con el fin de cumplir con el plazo de antelación mencionado, a partir de la fecha de efectos de esta escritura se tomará como valor del tipo de referencia para la revisión del tipo de interés aplicable al préstamo 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.

13ª MODIFICACIÓN EN MATERIA DE 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.

14ª 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 tuvieren saldo acreedor; si no lo tuvieren, o no fuese bastante, la parte no compensada a Cajalmendralejo devengará los intereses de demora pactados en la escritura de hipoteca, con las modificaciones operadas por la presente de novación.

3º. Obtener cuantas copias precise de esta escritura –y de cuantas otras anteriores se hayan formalizado entre las partes-, 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.

15ª 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: *****

16ª 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.

17ª CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN.- Se advierte expresamente por Cajalmendralejo que la cláusulas de este contrato denominadas generales 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.

18ª 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, 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.

19ª EXENCIONES Y BONIFICACIONES.- Se solicitan las exenciones y bonificaciones fiscales que sean de aplicación.