



CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN DE PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS HIPOTECARIOS COMPRENDIDOS EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.

ENTIDAD DEL GRUPO COOPERATIVO CAJAMAR:

BANCO DE CRÉDITO SOCIAL COOPERATIVO, S.A.

-Amortización anticipada: La parte deudora, podrá hacer, en cualquier momento, amortización anticipada total del Préstamo.

Igualmente, la parte deudora, podrá en cualquier momento, realizar amortizaciones anticipadas parciales del Préstamo, coincidentes en todo caso con la fecha de vencimiento de una cuota del Préstamo, por un mínimo de **MIL EUROS (1.000,00 EUR)**, y, en cualquier caso, múltiplo de **QUINIENTOS EUROS (500,00 EUR)**

En ambos casos, las entregas efectuadas se aplicarán en primer lugar al pago de intereses, comisiones y recargos devengados, y el resto a la amortización del capital.

En las entregas parciales, el importe resultante, como menos capital, generará el establecimiento de nuevas cuotas mixtas, a partir del siguiente vencimiento, manteniéndose las demás condiciones y estipulaciones del presente Préstamo.

No obstante, si el deudor lo solicita expresamente, la amortización anticipada se podrá aplicar a reducir el plazo, pagando las últimas cuotas y manteniendo el importe de las anteriores.

En estos casos, se cobrará la **comisión o compensación por reembolso o amortización anticipada total o parcial pactada.**

-Compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial.- El prestamista no podrá cobrar compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial en los préstamos en supuestos distintos de los previstos en los tres apartados siguientes:

A.- En los contratos de préstamo a tipo de interés variable, o en aquellos tramos variables de cualquier otro préstamo, las partes pactan la siguiente compensación o comisión a favor del prestamista:

(Se debe incluir solo una de las dos opciones siguientes excluyentes):

() en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado 8 del art. 23 de la Ley 5/2019, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente; o



() en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado 8 del art. 23 de la Ley 5/2019, con el límite del 0,25 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

B.- En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo.

Transcurridos los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo el prestamista no exigirá compensación o comisión alguna en caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de acreedor en los que se pacte la aplicación, en adelante y para el resto de la vida del préstamo, de un tipo de interés fijo.

C.- En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo o en aquellos tramos fijos de cualquier otro préstamo, se acuerda una compensación o comisión a favor del prestamista que tendrá los siguientes límites:

c1) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo o desde el día que resulta aplicable el tipo fijo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor de Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, con el límite del 2 por ciento del capital reembolsado anticipadamente; y

c2) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo desde el fin del período señalado en la letra a) hasta el final de la vida del préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, con el límite del 1,5 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

La pérdida financiera sufrida por el prestamista a la que se alude en los apartados A), B) y C) anteriores 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. El índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado será_____.

-Distribución de gastos asociados a la concesión del préstamo.-

Los gastos correspondientes a Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., y los correspondientes al prestatario/s, se distribuirán del siguiente modo:

Serán de cuenta de la parte deudora, de forma que Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., los perciba siempre íntegramente, la totalidad de lo que se le adeude por principal, intereses remuneratorios y moratorios y comisiones, así como los gastos derivados de la tasación del inmueble efectuada por empresa tasadora debidamente homologada, a su elección, cuyo importe y adeudo ha autorizado precontractualmente de forma expresa.



Los gastos de Gestoría tramitadora aceptada por la parte deudora a propuesta de Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., serán asumidos por Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.,. La parte deudora autoriza y consiente expresamente a que la Gestoría Tramitadora de la operación, sea la Gestoría de confianza de Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.,, a la que dicha Entidad encomiende la gestión y tramitación de todos los títulos, actos, documentos, liquidaciones e inscripciones precisas para llevar a cabo la formalización e inscripción de la operación de referencia, una vez aprobada la misma por la citada Entidad. Los gastos de envío de correspondencia serán asumidos por la parte deudora.

Respecto de los **gastos notariales**, el prestatario designará de común acuerdo con Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., al Notario ante el que se realizará la firma de la escritura de hipoteca. Será a cargo de Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., el coste de los aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario y los de las copias los asumirá quien las solicite.

Respecto de los **gastos registrales**, será de cuenta de Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., los aranceles registrales derivados de la inscripción de la hipoteca. También se solicitará verificación registral (Petición de Notas simples) a cargo del cliente.

Los gastos correspondientes a cualquier escritura de aclaración, modificación o subsanación serán asumidos por la parte que la solicite o en cuyo interés se expida, o por la parte a quien resulte imputable el defecto que resulte preciso modificar o subsanar.

Los gastos correspondientes a la formalización de títulos previos en los que no intervenga la parte acreedora serán satisfechos conforme se haya pactado en los mismos, y los de tramitación de títulos posteriores, serán de cuenta de la parte deudora.

Los gastos derivados de cancelación registral de cargas previas a la hipoteca, así como los de otorgamiento e inscripción de la escritura de cancelación de la hipoteca serán de cuenta de la parte deudora.

Los gastos que origine la reclamación y/o ejecución extrajudicial del Préstamo, serán de cuenta de la parte deudora, siempre que sean repercutibles conforme a la legalidad vigente.

Los gastos derivados de la conservación del bien hipotecado, así como del seguro contra el riesgo de incendios, y el seguro a todo riesgo en la construcción en el caso de financiar la construcción de un inmueble sobre la finca hipotecada, serán de cuenta de la parte deudora.

Los gastos derivados del seguro de vida de la parte deudora en caso de que se hubiere pactado la obligación de ésta, de contratarlo, serán de cuenta de la parte deudora.

Respecto de la asunción de tributos e impuestos, las partes acuerdan que, los impuestos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca serán de cuenta de la parte deudora. Respecto de los impuestos y tributos que graven la operación de Préstamo hipotecario, y no gocen de exención, serán asumidos, conforme la normativa tributaria aplicable, por el sujeto pasivo.

No obstante lo indicado, si durante el periodo de duración del préstamo se produjesen una o varias subrogaciones de acuerdo con la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, el prestamista subrogado deberá ser reintegrado por el prestamista subrogante en la parte proporcional del impuesto y los gastos que le correspondieron en el momento de la constitución del préstamo al subrogado conforme a los apartados anteriores.

Para calcular el importe que corresponde como compensación, se aplicarán las siguientes reglas:



- i) En el caso del impuesto pagado por la cuota de actos jurídicos documentados, documentos notariales, se deberá efectuar la liquidación del impuesto que correspondería a una base imponible integrada por la cantidad total garantizada entendiéndose por tal la constituida por el importe del préstamo pendiente de amortización en la fecha de la subrogación y los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento y otros conceptos análogos, que se hubieran establecido. La entidad subrogante deberá reintegrar a la subrogada el importe resultante de dicha liquidación.
- ii) En el caso del resto de gastos, se deberá prorratear la liquidación de dichos gastos entre la suma del importe del préstamo y los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento y otros conceptos análogos, que se hubieran establecido. La entidad subrogante deberá reintegrar a la subrogada la parte de dicha suma que corresponda al préstamo pendiente de amortización.

-Causas de vencimiento anticipado por Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.:

No obstante, el plazo fijado para la devolución del Préstamo, Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., podrá exigir por anticipado el pago de la totalidad del capital pendiente, intereses devengados y demás conceptos a cargo de la parte deudora, dando por vencido el Préstamo, y ejercitar, en su caso, la reclamación de la deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

a) El prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato, pudiendo ejercitarse la acción hipotecaria, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- a.1.)** Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- a.2.)** Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

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

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

a.3.) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

b) Por incumplimiento de la parte deudora de cualquiera de las obligaciones derivadas del Préstamo y demás contraídas en esta Escritura, que aisladamente o en su conjunto, den lugar a un incumplimiento de prestaciones esenciales.



- c) Si la parte deudora no pagase puntualmente los tributos que afecten a los bienes y ello implique que pasasen a ostentar rango preferente a la hipoteca que ahora se constituye.
- d) Si la presente escritura no fuera inscrita en el Registro Competente, en el plazo de noventa días a contar desde el día de hoy por causa imputable a la parte deudora, o si aparecieran cargas o gravámenes anteriores no consignados en la escritura que se formaliza, o se apreciara en cualquier momento la existencia de cargas o gravámenes inscritos en el Registro Competente, con posterioridad a la hipoteca y que sean declaradas privilegiadas con respecto a la misma. No se tendrán en cuenta a estos efectos las afecciones que por pago de tributos consten inscritos en el Registro Competente, en nota marginal con fecha anterior a la inscripción de la hipoteca que en este acto se formaliza.
- e) Si la parte deudora e hipotecante no tuviera asegurados contra el riesgo de incendios todos y cada uno de los edificios e instalaciones existentes en los bienes que se hipotecan, o tener suscrito el correspondiente seguro a todo riesgo en la construcción en caso de financiar la construcción de un inmueble sobre la finca hipotecada, o no se halle al corriente en el pago de las primas correspondientes a cada uno de los seguros de obligada suscripción.
- f) Si se comprobase falsedad o inexactitud en los datos facilitados por los intervinientes, que hayan servido de base para la concesión de este Préstamo.
- g) En el caso de que se inicie contra la parte deudora procedimientos judiciales o extrajudiciales de reclamación de cantidad, o que en cualquier otra forma pudiera afectar a los derechos que a favor de Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., se constituyen en esta escritura, (quedando en este momento la parte deudora obligada a comunicar a Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., el inicio de cualquiera de estos procedimientos), que impliquen una disminución notoria de su solvencia, sin que exista una sustitución o aportación adecuada de nuevas garantías igualmente seguras.
- h) El incumplimiento de la obligación de no celebrar contratos de arrendamiento de vivienda con sujeción a prórroga forzosa, del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, por renta que pueda disminuir gravemente el valor de la finca hipotecada, como puede ser el arrendamiento estipulado sin cláusula de estabilización o cuando pactándola la renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un 50 por ciento más, no cubra la responsabilidad total. Y todo ello sin perjuicio de la posible extinción del arrendamiento ante la ejecución de la hipoteca, cuando legalmente proceda.
- i) Si la parte deudora e hipotecante se negara a otorgar, cuantas escrituras de modificación, subsanación, aclaración u otras de la presente fueran necesarias para que ésta pueda quedar inscrita en el Registro Competente.
- j) Si la/s finca/s hipotecada/s disminuyera/n de valor en más de un veinte por cien respecto al tipo fijado para subasta, y la parte deudora no ampliase la hipoteca a otros bienes que sean suficientes a satisfacción de Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.,. Tal disminución deberá acreditarse por dictamen objetivo de facultativo homologado, de acuerdo con las disposiciones complementarias que desarrollan la Ley 2/1981, de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario y siempre que dicho dictamen se realice por perito ajeno a la entidad acreedora.
- k) La negativa de la parte hipotecante a permitir las visitas de inspección que juzgue oportunas Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., así como su negativa a proporcionar cuantas referencias, datos o informes se le soliciten por la misma.
- l) Si los bienes hipotecados presentasen vicios ocultos o apareciesen desperfectos que no fuesen los debidos al uso o al transcurso del tiempo.
- m) El incumplimiento de las obligaciones exigibles al promotor, en su caso si la parte deudora tuviera tal carácter, en materia de seguros de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.



n) La transmisión de acciones y participaciones de la sociedad deudora en un porcentaje que permita al adquirente ejercer una influencia notable en la sociedad, u ostentar derechos de voto iguales o superiores al 10%, así como la transmisión plena de activos, pasivos o capital social, la fusión, transformación social, escisión y en general cualquier variación del control accionario, o de la estructura empresarial y/o patrimonial de la sociedad, que implique una variación notoria de las circunstancias y garantías que fueron tenidas en cuenta a la formalización de la presente operación, a no ser que esa variación o disminución notoria de solvencia, quede suficientemente garantizada.

o) Cuando concurra cualquier causa legal de vencimiento, incluso, en su caso, cuando la parte deudora incumpla cualquiera de las condiciones, obligación o requisito, exigidos por la legislación vigente para las actuaciones protegidas que pudieran ser objeto de este Préstamo.

-Vencimiento total del Préstamo :

Tal como se establece en la anterior Cláusula sobre Causas de Vencimiento Anticipado, apartado a), las partes intervinientes convienen expresamente, a los efectos del art. 693 número 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses, al haberse convenido la facultad de la Entidad prestamista de vencimiento total y anticipado del préstamo, con reclamación de su total deuda, en caso de falta de pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses cuando la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan, al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo, (se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses), o al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo (se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses), siempre que la Entidad prestamista haya requerido de pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo. Se solicita al Señor Registrador la inscripción de este convenio, y todo ello sin perjuicio de lo establecido en el número 3 del citado artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

-Cancelación de cargas y gravámenes preferentes:

En el supuesto de que la/s finca/s que se hipotecan en la presente escritura tuvieren alguna carga o gravamen preferente a la hipoteca que en este acto se constituye, que **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, no haya aceptado de forma expresa, la parte deudora, autoriza de forma irrevocable a **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, a disponer de los fondos de la cuenta designada en la cláusula segunda anterior así como de cualquier depósito de dinero de los que aquélla o cualquiera de sus integrantes sea titular única o indistinta, aplicando su importe total o parcialmente a la cancelación de dichas cargas y gravámenes, siendo válida esta autorización aún en el supuesto de que no se cumpla la finalidad inversora pactada.

La autorización se extiende a la realización de todos los actos precisos hasta obtener la cancelación registral de las cargas y gravámenes preferentes. **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, queda facultada para determinar, a su elección, el orden de gastos y cancelación de las cargas y gravámenes preferentes.

-Domiciliación:



Todos los pagos derivados de este contrato, así como los de cualquier otro débito de la parte deudora a **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, se realizarán sin necesidad de previo requerimiento de pago de la Entidad acreedora, en moneda sin quebranto y libre de gastos, pudiendo **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, adeudar su importe en la cuenta abierta en cualquiera de las oficinas de **La Entidad Prestamista** _____ que la parte deudora indique y de la que resulte ser titular única o indistinta.

-Pacto de Compensación:

La deuda que resulta contra los Deudores por razón de este contrato podrá ser compensada por esta Entidad con cualquier saldo acreedor o derecho de crédito, que los Deudores y/o sus fiadores solidarios, en su caso pudieran tener a su favor, cualquiera que sea la forma y documentos en que esté representada, y el título de su derecho, incluido el de depósito. Los contratantes pactan expresamente que la compensación aquí establecida tendrá lugar con independencia de que el crédito a compensar con la deuda sea atribuible a uno, a algunos o a todos los Deudores y/o fiadores solidarios.

-Obligaciones de la/s parte/s deudora e hipotecante:

1.- Conservar los bienes hipotecados con la diligencia debida, efectuando las obras y reparaciones necesarias para su conservación, poniendo en conocimiento de **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, en el término de un mes, cualquier circunstancia que pudiera perjudicar a los bienes que se hipotecan o limitar el pleno ejercicio del derecho de propiedad. **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, tendrá derecho a efectuar las visitas de inspección que juzgue oportunas, viniendo el propietario de los bienes obligado a proporcionar cuantas referencias, datos e informes que sobre el particular se le soliciten.

2.- Asegurar contra el riesgo de daños, incluido el de incendios, todos y cada uno de los edificios e instalaciones existentes en los bienes que se hipotecan, por cobertura mínima igual al valor de reposición a nuevo de éstos y durante todo el período de vigencia de la operación. Deberá el tomador del seguro o el asegurado comunicar al asegurador la existencia de la hipoteca sobre el bien asegurado y consignarse en todo caso en la póliza cláusula en virtud de la cual, en el caso de un siniestro, la entidad aseguradora no pagará al asegurado ningún importe sin el consentimiento previo y escrito de **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, debiendo establecerse también en dicha póliza que la entidad aseguradora se obliga a poner en conocimiento de Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., cualquier circunstancia que afecte al seguro contratado, y especialmente, la falta de pago de la prima del seguro, su extinción y su modificación.

Asimismo, en caso de tratarse de la financiación de la construcción de un inmueble sobre la finca hipotecada, es obligación de la parte deudora e hipotecante la suscripción del seguro a todo riesgo en la construcción.

Si no se formalizase por la deudora el contrato de seguro contra el riesgo de daños en la forma indicada, podrá ser formalizado por **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, a cargo de la parte deudora. A tales efectos, **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, queda en este acto expresamente facultada por la parte deudora para suscribir, en su caso, en nombre y por cuenta de la deudora, la correspondiente póliza de seguro en los términos indicados. Asimismo, en tal caso la parte deudora faculta expresamente a **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, para que adeude en cualquiera de las cuentas abiertas por la deudora a su nombre en **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, y que tenga saldo acreedor suficiente el importe correspondiente a las primas del seguro así formalizado.



3.- Pagar puntualmente las primas del seguro y tributos que recaigan sobre los bienes gravados o sobre el Préstamo que en esta escritura se formaliza, pudiendo **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, cuando lo considere oportuno, exigir la presentación de los correspondientes justificantes de pago. En caso de impago, Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., podrá hacer efectivos los importes correspondientes por cuenta y cargo de la parte deudora.

4.- No celebrar contratos de arrendamiento de vivienda con sujeción a prórroga forzosa, ex art. 13 Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, por renta que pueda disminuir gravemente el valor de la finca hipotecada, como puede ser el arrendamiento estipulado sin cláusula de estabilización o cuando pactándola la renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un 50 por ciento más, no cubra la responsabilidad total.

Y todo ello sin perjuicio de la posible extinción del arrendamiento ante la ejecución de la presente hipoteca, cuando legalmente proceda.

5.- Mantener una cuenta abierta a su nombre en **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, para la domiciliación de pagos, designando en este momento a tal efecto a la cuenta corriente con IBAN _____

-Subrogaciones:

No obstante las obligaciones legales o pactadas entre la parte deudora y el futuro adquirente, en el supuesto de transmisión de cualquiera de las fincas hipotecadas, los adquirentes podrán subrogarse en la parte del Préstamo garantizado con hipoteca sobre la finca adquirida, con todos los derechos y obligaciones inherentes a la condición de deudor, es decir, no solo en la responsabilidad derivada de la hipoteca afectante al inmueble transmitido, sino también en la obligación personal del Préstamo con ella garantizado, quedando el transmitente liberado de la parte del Préstamo correspondiente a la finca transmitida.

El empresario que, con ocasión de la transmisión de un inmueble hipotecado, vaya a pactar con el comprador la subrogación de éste en la obligación personal de un préstamo inmobiliario sujeto a la Ley 5/2019, debe comunicarlo a Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., con al menos 30 días de antelación a la fecha de la firma prevista, al objeto de que el prestamista pueda realizar el necesario análisis de su solvencia y dar cumplimiento a los requisitos de información precontractual y el resto de las obligaciones exigidas en la precitada Ley y su desarrollo reglamentario, dando tiempo al potencial prestatario a buscar alternativas de financiación hipotecaria.

Sin embargo, para que tal subrogación se lleve a cabo es necesaria la previa conformidad de **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, la cual queda facultada para autorizarla en atención a las circunstancias personales, económicas y de solvencia de los adquirentes, siendo preciso, por tanto, para que se produzca dicha subrogación, el consentimiento de **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, a la misma.

Con independencia de la necesaria y previa conformidad de **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, los efectos plenos de dicha subrogación y, consecuentemente, la liberación de responsabilidad de la actual parte deudora solo tendrá lugar si se cumplen la totalidad de los siguientes requisitos:

- 1.- Que se haya acreditado a **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, el cumplimiento íntegro de las obligaciones pactadas en la presente escritura.
- 2.- Que se haya entregado a **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, la póliza del seguro contra el riesgo de daños e incendios del bien transmitido, en la que conste como tomador el nuevo titular del bien, y con las condiciones pactadas en esta escritura.
- 3.- Que el Préstamo subrogado se encuentre actualizado en el pago.
- 4.- Haberse satisfecho a **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, la correspondiente comisión por subrogación, de existir ésta.



5.- Haber notificado la actual deudora a Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., previamente y por escrito, la identidad y domicilio del que pretende subrogarse, y que éste previamente abra una cuenta corriente en Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., a fin de que Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., pueda recabar la información económica y de solvencia que estime oportuna.

6.- Que el adquirente conozca íntegramente la totalidad de las condiciones del Préstamo en el que se subroga.

7.- Que la escritura pública de transmisión contenga la siguiente cláusula de subrogación:

“La parte adquirente conoce todas las cláusulas del Préstamo y de la hipoteca que grava el inmueble transmitido y, especialmente, las de cuantía, interés pactado, duración del Préstamo, periodicidad y cuantía de los reembolsos de capital e intereses, y acepta como domicilio para notificaciones el que fije como suyo en esta escritura, y acepta, de forma especial, las causas de resolución y vencimiento anticipado del Préstamo e hipoteca.

El adquirente se subroga, sin novación, en el Préstamo concedido por Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., sobre la finca hipotecada, asumiendo, como único deudor personal, con liberación del originario, los intereses y amortizaciones no satisfechos y cuantos derechos y obligaciones sean inherentes a la condición de deudor hipotecario. A tal fin, el subrogado designa la cuenta IBAN: ES__ 3058-0000-dd-nnnnnn –a determinar en el momento de la firma-, abierta a su nombre en Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., para el pago de las obligaciones derivadas del Préstamo hipotecario.

La parte subrogada autoriza a Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., a obtener, a su costa, cuantas primeras copias solicite de la escritura de venta y subrogación.”

8.- Que se aporte a Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., copia simple de la escritura pública de transmisión y subrogación. Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., podrá considerar no liberado al deudor originario, en el supuesto de que dicho deudor no obtuviera como parte transmitente la inscripción de la citada escritura en el Registro Competente correspondiente.

Se conviene expresamente que el transmitente mantendrá, tanto su obligación como su responsabilidad personal y solidaria frente a Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en esta escritura, hasta que dichas obligaciones no resulten asumidas por el adquirente subrogado, y con la conformidad de la acreedora.

Cuando concurren como deudores o adquirentes subrogados, más de una persona en la deuda del transmitente, se entenderán asumidas con carácter solidario las obligaciones de tales deudores frente a Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.,.

El prestamista subrogado deberá ser reintegrado por el prestamista subrogante en la parte proporcional del impuesto y los gastos que le correspondieron en el momento de la constitución del préstamo al subrogado, calculándose el importe que le corresponde como compensación conforme a las reglas establecidas en el art. 14 apartado e) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

-Extensión de la garantía hipotecaria:

Por pacto expreso entre las partes, la hipoteca se extiende al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados y a todas las obras, adiciones y mejoras que se realicen en dichos bienes y, especialmente, a cuantos bienes se citan, aún para excluirlos, en los artículos 109, 110 y 111 de la Ley



Hipotecaria, y por tanto, a las nuevas construcciones de edificios, donde antes no los hubiese, y de cualquier otra clase, así como a los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en los bienes que se hipotecan, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria; a los frutos, cualquiera que sea la situación en que se encuentren y también a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada, dejando a salvo lo dispuesto en los artículos 112 y 113 de la Ley Hipotecaria. Se extiende la hipoteca igualmente a los excesos de cabida a que se refiere el artículo 215 del Reglamento Hipotecario.

Si por motivo de siniestro o por causa de expropiación forzosa tuviere el deudor y/o el hipotecante no deudor que recibir cantidades, las percibirá en su nombre **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, a la que apoderan irrevocablemente para ello. **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, destinará dichas cantidades a la amortización del principal y pago de intereses hasta donde alcanzaren.

-Ejecución judicial:

Tratándose de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial, perderá el deudor el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato, pudiendo ejercitarse la acción hipotecaria, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- 1) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- 2) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:
 - i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.
 - ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.
- 3) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total del préstamo.

La concurrencia de los requisitos antes indicados facultará a **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, para exigir el pago total de la deuda, utilizando para ello cualquiera de los procedimientos que, ahora o en lo sucesivo establezcan las Leyes, incluso el judicial sumario que regula los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 225 del Reglamento Hipotecario y concordantes de ambos, a cuyos efectos:

- a) Los interesados tasan los bienes hipotecados, suelo y vuelo, a efectos de subasta, en la cantidad total de _____ **EUROS** (_____ **EUROS**) indicándose, en su caso, el valor de cada uno de los bienes hipotecados al final de la descripción de los mismos.
- b) A efectos de notificaciones y requerimientos, el deudor, y en su caso el hipotecante no deudor, fijan como domicilio el sito en _____.



A efectos de notificaciones y requerimientos, el domicilio de los terceros adquirentes de bienes hipotecados será el que aparezca designado en la inscripción de su adquisición.

A los efectos de la remisión gratuita, tanto de una copia simple de la escritura de préstamo formalizada por parte del Notario autorizante, como de la remisión de nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas, y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación, en su caso, a continuación, se indica la dirección de correo electrónico del prestatario para la práctica de estas comunicaciones:

Correo electrónico: _____

c) La parte hipotecante designa, como mandataria para la subasta y venta de los bienes hipotecados, a la Entidad acreedora, la cual podrá pedir la posesión y administración interina de los mismos, en los casos y a los efectos que previenen el artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes del Reglamento Hipotecario.

d) Para los casos de ejecución preferente a esta hipoteca y a efectos de notificación, se fija como domicilio de _____, sito en _____

Se solicita del Notario autorizante que expida primera copia con efectos ejecutivos de este instrumento indicando que no ha sido expedida con anterioridad otra copia con carácter ejecutivo y la entregue a **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**,

Procedimiento ejecutivo:

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 685, 550, 572 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente por los contratantes que la liquidación para determinar la deuda ejecutiva reclamable se practicará por **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, la cual expedirá la oportuna certificación que recoja el saldo deudor de la operación al día del cierre de su contabilidad. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación de copia autorizada de la escritura y la aportación del certificado expedido por **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, del saldo que resulte a cargo del deudor y que conste en documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes, que previamente habrá sido notificado por **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, a la parte deudora y fiadores, en su caso.

-Procedimiento extrajudicial:

Sin perjuicio de los procedimientos judiciales mencionados en la cláusulas anteriores, las partes pactan expresamente, que la Entidad acreedora podrá ejercitar por impago de capital o intereses de la cantidad garantizada, y respecto de las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía esté inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y con las limitaciones señaladas en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, el procedimiento extrajudicial previsto en el Artículo 129 de la Ley Hipotecaria, sólo para el caso de falta de pago de capital o de los intereses de la cantidad garantizada, a cuyo fin señalan como precio para la subasta, el pactado en la letra a) de la cláusula (Ejecución Judicial), y como domicilio para notificaciones y requerimientos a todos los efectos el señalado en la letra b) de la misma cláusula, y designan a **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, para que a través de cualquiera de sus apoderados con facultades para ello, en representación de la parte hipotecante, pueda otorgar en su día, la escritura de venta de los bienes hipotecados.



Las partes hacen constar que la finca _____ **tiene** el carácter de vivienda habitual.

-Poder:

La/s parte/s deudora e hipotecante, apodera/n irrevocablemente, a **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, para que, a través de sus representantes legales, con facultades suficientes para ello, pueda:

1.- Solicitar primeras y posteriores copias de esta escritura y consienta que las segundas y posteriores copias solicitadas por la Entidad acreedora tengan carácter ejecutivo, así como que se haga constar tal carácter por el Notario autorizante de las mismas en el pie y nota de expedición.

2.- Subsanan o rectificar cualquier defecto, que obste a la inscripción de la presente escritura, otorgando y firmando al efecto los documentos públicos y privados que para ello fuere menester, y siempre que no se altere la sustantividad jurídica de los actos aquí instrumentados. En este sentido, faculta expresamente a **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, para que, en su nombre, y en su caso, formalice Acta de entrega del nominal del Préstamo concedido una vez sea éste ingresado por la entidad acreedora en la cuenta designada a tales efectos.

3.- Cobrar cualquier deuda que la parte deudora tenga vencida con **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, con cargo al principal del Préstamo, así como para que en su nombre haga efectivo el pago de cuantas deudas mantenga en otras Entidades, solicitando en su caso, la cancelación de las cargas y gravámenes que existieren sobre los bienes que se hipotecan, y que fueren preferentes a la hipoteca que en esta escritura se constituye.

4.- Percibir directamente, de quien proceda, el importe de las indemnizaciones y contraprestaciones que, como consecuencia de siniestro, procedimiento de expropiación forzosa, de ejecución o de apremio, sean procedentes, y aplicarlas a la cancelación del principal, intereses y demás cantidades que le sean debidas por razón de la presente escritura, entregando el sobrante a quién tuviese derecho a ello.

5.- Realizar, directamente o bien encargando la gestión a terceros, todos los trámites necesarios, hasta conseguir la inscripción de esta escritura y documentos complementarios a la misma.

6.- Suplir los pagos debidos por la parte deudora, a tenor de lo dispuesto en esta escritura y adeudarlos, en su caso, en cualquier cuenta de la que sea titular.

-Cesión y movilización:

Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., podrá según los arts. 1.112, 1.528 y 1.878 del Código civil y 149 de la Ley Hipotecaria transferir a cualquier otra persona o entidad el crédito hipotecario dimanante de este contrato.

Supuesto que este Préstamo hipotecario pueda cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación reguladora del Mercado Hipotecario, podrá, en consecuencia, acceder a dicho Mercado Hipotecario, como objeto de la realización de las operaciones reguladas en el mismo, y sirviendo de cobertura para la emisión y movilización de los títulos hipotecarios tales como bonos, cédulas, participaciones hipotecarias y cualesquiera otros que pudieran regularse en el futuro, dentro del marco establecido en la legislación específica en esta materia.

-Otros pactos:



a) Permanencia de la responsabilidad personal y extinción de las garantías prestadas: De no indicarse otra cosa en la comparecencia de esta Escritura, en caso de ser dos o más los deudores, cada uno de ellos responderá solidariamente del total y exacto cumplimiento de las obligaciones contraídas por ellos en este contrato, comprometiéndose a reintegrar las cantidades dispuestas y a pagar los intereses, comisiones, intereses de demora, y cualquier otro gasto por cualquier otro concepto que se derive de la operación, hasta su total cancelación en la forma prevista en esta escritura.

Las garantías personales prestadas en este contrato, así como las pignoraticias, de haberse pactado, permanecerán vigentes hasta su total cancelación, mientras subsistan las responsabilidades de la obligación principal garantizada y hasta el total cumplimiento de la/s obligación/es garantizada/s.

La garantía hipotecaria constituida se cancelará económicamente en su totalidad, una vez se reembolse la total deuda derivada del préstamo, y registralmente, una vez se inscriba en Registro de la Propiedad la correspondiente escritura pública de cancelación de dicha hipoteca.

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

c) Imputación de pagos: Salvo instrucciones concretas y específicas en contrario, la parte deudora faculta expresamente a **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, para que las entregas de cantidad que se efectúen a fin de reducir las deudas derivadas de esta u otras operaciones que el mismo tenga con **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, pueda imputarla y atribuirle a cualquiera de ellas o a otras obligaciones vencidas.

-Extinción, novación:

La parte deudora manifiesta que el Préstamo que se instrumenta en esta escritura no supone la extinción o novación de cualquier otro crédito que pueda tener en la Entidad acreedora.

-Inimpugnabilidad de la hipoteca:

A efectos de lo previsto en los Artículos 10 de la Ley 2/1.981 de 25 de Marzo, del Mercado Hipotecario, y 25.5 del Real Decreto 685/1982 de 17 de Marzo, que la desarrolla, para el supuesto de declaración de concurso de la parte hipotecante, ésta declara que, partiendo del hecho de que cumple con total regularidad todas sus obligaciones con terceros, no ha solicitado ni conoce que nadie haya instado, para ella, la declaración de concurso, así como que no concurren en la misma ninguno de los supuestos que la Ley exige para que tal declaración pueda ser instada.

Asimismo, las dos partes concurrentes al presente otorgamiento manifiestan que el Préstamo se ha concedido respetando en todos sus extremos las exigencias establecidas en las disposiciones citadas en el párrafo anterior que posibilitan la movilización del Préstamo en el mercado secundario en ellas previsto.

-Aceptación:



Sólo en el caso de que el representante de Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., no comparezca en la presente escritura, los negocios jurídicos contenidos en la misma se entenderán perfeccionados en el momento y por el sólo hecho de la aceptación por la Entidad Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., que podrá verificarla en cualquiera de las formas establecidas en el Artículo 176 del vigente Reglamento Notarial, renunciando la parte oferente a su derecho de ser notificada.

-Solicitud de certificación:

Se solicita del Registro Competente la expedición de certificación con posterioridad a la inscripción de esta escritura, acreditativa del dominio y cargas de lo hipotecado.

-Departamento de Atención al Cliente:

Nombre: Servicio de Atención al Cliente Grupo Cooperativo Cajamar.
Dirección: Plaza de Juan del Águila Molina, nº 5. 04006 Almería.
Correo electrónico: servicioatencioncliente@grupocooperativocajamar.es
Teléfono atención incidencias y reclamaciones: +34 900 151 010

-Cláusula Adicional.- Tasación:

La/s finca/s descrita/s anteriormente ha/n sido tasada/s por la Empresa de Tasación _____, homologada por el Banco de España, inscrita en el Registro de Entidades especializadas en Tasación con el número _____.

Se protocoliza en la presente escritura el certificado de tasación actualizado, con menos de seis (6) meses de antigüedad, de cada una de las fincas tasadas.

-Protección de Datos de Carácter Personal:

El/los firmante/s del presente documento declaran con su firma haber recibido, leído, comprendido, cumplimentado, en su caso, y firmado el documento que detalla la información legalmente exigible al amparo de la normativa de protección de datos de carácter personal, del que recibieron una copia, quedando igualmente informado/s de que sus datos de carácter personal incorporados a este documento, o que se deriven de la relación contractual o de otro tipo en él plasmada, y que aún no lo estén, serán tratados junto con los que constan hasta la fecha por LA ENTIDAD, todo ello en los mismos términos y condiciones y bajo el mismo régimen de responsabilidad, finalidades, destinatarios y ejercicio de derechos que el explicado en detalle en el documento mencionado al principio, que está a su disposición en cualquier momento y cuyo contenido, por tanto, también puede ser modificado a discreción del firmante en cuanto a los consentimientos en él reflejados para el tratamiento o cesión de sus datos con finalidades distintas del mantenimiento, desarrollo cumplimiento y/o control de sus relaciones negociales con Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.,.

-Central de Información de Riesgos:



De conformidad con lo dispuesto en la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, el(los) firmante(s) del presente Contrato en la condición que ostenten (en adelante, los Firmantes) quedan informados de que **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, está legalmente obligada a proporcionar a la Central de Información de Riesgos del Banco de España (en adelante, la CIR), sin necesidad de contar con el consentimiento de los Firmantes y sin que éstos puedan oponerse a ello, los datos necesarios para identificar a las personas con las que **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, mantenga, directa o indirectamente, riesgos de crédito, así como las características de dichas personas y riesgos, incluyendo, en particular, las que afecten al importe y la recuperabilidad de éstos. Esta obligación se extiende a los riesgos mantenidos a través de entidades instrumentales integradas en los grupos consolidables de **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, y a aquéllos que hayan sido cedidos a terceros manteniendo su administración, e incluye aquellos datos que reflejen una situación de incumplimiento por los Firmantes de sus obligaciones frente a **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, así como los que pongan de manifiesto una situación en la cual **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, estuviera obligada a dotar una provisión específica en cobertura de riesgo de crédito, según lo previsto en las normas de contabilidad de aplicación a **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**. Datos que deberán ser, en todo caso, exactos y puestos al día de forma que respondan con veracidad a la situación de los riesgos y de sus titulares en la fecha de la declaración.

Caso de que los Firmantes sean empresarios individuales y que el presente Contrato lo suscriban en el ejercicio de su actividad empresarial, quedan además informados de que en la citada declaración obligatoria a la CIR se hará constar su condición de empresario individual.

En cumplimiento, asimismo, de lo previsto en la citada Ley, los Firmantes quedan también informados de que **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, tiene derecho a obtener informes sobre los riesgos de los Firmantes registrados en la CIR. La información así obtenida tendrá carácter confidencial y sólo podrá ser utilizada en relación con la concesión y gestión de créditos, así como con la finalidad de asegurar el efectivo cumplimiento de la normativa sobre control de riesgos y cualquier otra que, en el ámbito de la supervisión cautelar a que esté sometida **Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.**, le sea de aplicación.