



Identificación documento

N. Referencia/Contrato

N. Pág.

1

Ref. Ibercaja: rm000005av01

Ref. Registro Bienes Muebles: 50020-20170009650-9

## HIPOTECA TRANQUILIDAD II

### CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO

#### **1.- PRESTAMISTA**

Ibercaja BANCO S.A.(en adelante "Ibercaja" o "el Banco"). CIF: A99319030; domicilio: Plaza de Basilio Paraíso, 2 – 50008 ZARAGOZA.; inscrita en R.M. de Zaragoza (Hoja .Z.-52186).

La parte titular designa, como cuenta asociada a este préstamo, la cuenta de depósito a la vista ("Número cuenta"), abierta en Ibercaja, que figura en las Condiciones Particulares (en adelante "C.P.") para la domiciliación de cobros y pagos dimanantes de este contrato.

#### **2.- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PRÉSTAMO**

Todos los importes de este préstamo se expresan en euros.

Las características principales del préstamo son las indicadas bajo la misma rúbrica en las C.P., con las siguientes precisiones:

##### **2.1. Importe y moneda del préstamo por conceder.**

El Banco presta a la "parte titular" el "Importe y moneda del préstamo por conceder" determinada en C.P. en concepto de préstamo mercantil. La parte prestataria se obliga solidariamente a la devolución del capital a Ibercaja así como a pagar a este banco el resto de conceptos previstos en este documento (interés, comisiones y gastos).

##### **2.2. Forma de entrega.**

En las operaciones en las que medie entrega de capital (es decir, se excluyen las subrogaciones y las novaciones en las que no se amplíe el importe del préstamo), esta se verifica en la forma señalada en las C.P.

Con carácter general, la entrega puede haber sido pactada o bien (1) Total o bien (2) Por entregas.

En cualquiera de los casos (entrega total y por entregas), la parte titular otorga al ingreso en cuenta los mismos efectos y transcendencia que si se tratase de entrega en efectivo y podrá disponer de su importe

**1.- Si en las C.P. se ha elegido "entrega Total".** En tal caso, en el mismo acto de la formalización, recibe la parte titular del Banco la cantidad total determinada en CP (apartado "Importe y moneda del préstamo por conceder") como entrega total del referido préstamo, por ingreso en la cuenta de depósito a la vista designada en las C.P., abierta a su nombre en la Oficina del Banco, en la que simultáneamente se adeudan, autorizándolo la parte titular, las cantidades precisas para el pago de la comisión de apertura, y de los gastos previstos en este documento.

**2.- Si en las C.P. se ha elegido "Por entregas".** En este caso, el principal de este préstamo se entregará a la parte titular por partes. Si se ha indicado esta forma en C.P., el primer plazo según lo señalado en C.P. ("Importe primera entrega") lo recibe la parte titular del Banco, por ingreso en la cuenta de depósito a la vista designada en las C.P., abierta a su nombre en la Oficina del Banco, en la que simultáneamente se adeudan, autorizándolo la parte titular, las cantidades precisas para el pago de la comisión de apertura, y de los gastos previstos en este documento.

Las entregas sucesivas se realizaran (previa solicitud expresa y por escrito de la parte titular, con un plazo de preaviso mínimo de 5 días) según el estado de las obras, en virtud de certificaciones de obra ejecutada, visadas, mediante actas de entrega que, a requerimiento del Banco, deberán ser actas notariales, cuyo coste será a cargo de la parte titular (salvo que (i) el contrato esté sometido a la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito o (ii) la parte titular tenga la consideración de consumidor en este contrato). En caso de existir dudas razonables sobre el estado de aquellas obras, el Banco podrá exigir que las certificaciones sean visadas por la misma sociedad que ha realizado la tasación oficial de la garantía, o por otra tasadora que designe el Banco, con requerimientos, tarifas y régimen de imputación de gastos análogos a la tasación inicial. Además, será requisito para proceder a las entregas de capital el que el préstamo se encuentre al corriente de pago y que no se incurra en ninguna de las causas de vencimiento anticipado pactadas en este contrato.

No obstante lo anterior, el Banco podrá exigir la previa inscripción registral con antelación a la primera entrega en aquellos supuestos en los que la tramitación de la escritura no haya sido encomendada a gestor administrativo aceptado

por el Banco. Una vez ejecutado totalmente el proyecto y tras la declaración de obra nueva realizada, recibirá la parte titular el resto del capital del préstamo.

### 2.3. Garantía del préstamo.

Garantía personal ilimitada sobre todos los bienes presentes y futuros de todos los deudores principales y fiadores. Además de la garantía hipotecaria formalizada en el presente documento y de otras garantías adicionales que puedan constituirse.

### 2.4. Aspectos comunes aplicables a todas las fechas de los pagos, tanto de capital como de intereses.

No obstante las fechas indicadas en las C.P. la fecha de adeudo de los pagos variará en los siguientes supuestos:

(i) Si la fecha de pago fijada es el último día natural del mes, y éste es sábado, domingo o festivo nacional, el adeudo se realizará anticipadamente el último día practicable del mes, es decir, que no sea ni sábado, ni domingo, ni festivo nacional.

(ii) Y si la fecha de pago es un sábado, domingo o festivo nacional pero no coincidente con el último día natural del mes, el adeudo se realizará posteriormente hasta el segundo día practicable, es decir que no sea ni sábado, ni domingo, ni festivo nacional, posterior a la fecha de pago inicialmente pactada.

En ambos casos, (i) y (ii), la fecha valor del adeudo será la correspondiente a la fecha de pago inicialmente pactada, sin alteraciones.

### 2.5. Duración del préstamo

Es la fijada en las C.P. ("Duración del préstamo")

### 2.6. Clase de tipo de interés aplicable

#### Intereses remuneratorios.

La fecha de inicio del devengo de intereses es el día en que se entrega a la parte titular la totalidad o parte del capital, siendo pagaderos por períodos según la forma determinada en las C.P..

La fórmula utilizada para obtener a partir del tipo de interés anual, el importe absoluto de los intereses devengados en cada vencimiento, es la siguiente:

Capital entregado o dispuesto x Tipo de interés nominal anual x Periodos de cálculo en días / Base

Según se indica en las C.P., base = 36.000 (en año comercial, en cuyo caso los días del año que se pueden considerar en el numerador son 360) o bien 36.500 (en año civil, en cuyo caso los días del año que se pueden considerar en el numerador son 365).

En ningún caso el interés remuneratorio será negativo.

La operación puede concertarse : a) a tipo fijo b) a tipo fijo bonificable c) a tipo variable referenciado a un índice, con periodo inicial a tipo fijo y d) a tipo variable bonificable referenciado a un índice, con periodo inicial a tipo fijo, habiéndose elegido para esta operación, como se indica en las C.P.:

#### Fijo Bonificable

La cantidad prestada devengará el interés fijo nominal anual señalado en C.P. (sección "El tipo de interés"), que será el tipo aplicable durante toda la operación.

Dado que es un préstamo a tipo Fijo Bonificable, el tipo de interés fijo pactado en las C.P. se podrá ver reducido según lo pactado en el apartado "Venta Combinada" de este contrato; la aplicación de la bonificación está supeditada al cumplimiento de las condiciones que se indican en aquel apartado de "venta Combinada"; no obstante, durante el periodo inicial ("duración periodo fijo inicial"), el tipo aplicable será el tipo bonificado, sin que Ibercaja haga para este periodo ninguna comprobación, siendo irrelevante por tanto, para este periodo inicial, el que se cumplan o incumplan las condiciones; para el resto de la duración del préstamo, sí que será imprescindible cumplir las condiciones de bonificación para obtener la rebaja en el tipo de interés aplicable.

### 2.7 Sistemas de amortización:

Será la elegida en las C.P. ("Sistema de amortización"), con las siguientes precisiones:

**1ª.- Amortización constante:** Si se ha elegido esta modalidad en las C.P., los importes correspondientes al capital amortizado serán iguales en cada vencimiento, y el interés nominal aplicable irá liquidando en las fechas pactadas, sobre el capital adeudado al Banco en cada momento.

**2º.- Amortización a vencimiento final de la operación.** Si se ha elegido esta modalidad en las C.P., se satisfará un único pago de capital en la fecha de vencimiento, y el interés nominal aplicable se irá liquidando en las fechas pactadas, sobre el capital adeudado al Banco en cada momento.

**3º Nueva cuota o Cuota constante:** Si se ha elegido esta modalidad en las C.P., el importe de la cuota de amortización a pagar en cada vencimiento se calculará mediante el "sistema francés de amortización", utilizando el tipo de interés vigente, el capital pendiente de devolución y el plazo que resten hasta el vencimiento final de la Operación; el importe de la cuota permanecerá invariable salvo que se modifique el tipo de interés o que se realicen amortizaciones anticipadas; en cada nuevo periodo de tipo de interés se calculará nueva y enteramente toda la cuota con arreglo al "sistema francés de amortización" afectando este re-cálculo tanto a la parte de amortización como a la de interés de la nueva cuota resultante.

Los pagos correspondientes a cada vencimiento, se determinarán mediante el "sistema francés de amortización", aplicando la fórmula que seguidamente se transcribe, utilizando el tipo de interés inicial del periodo de amortización.

$$M = C_0 \frac{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{n*m} \left(\frac{i}{m}\right)}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{n*m} - 1}$$

siendo:

M: Mensualidad

Co: Capital del préstamo

n: Número de años

i: Tipo nominal de interés anual en tanto por uno

m: Número de cuotas en el año (12 si es mensual)

**4º Cuota blindada** (que puede suponer un aumento o disminución del número de pagos y, por tanto, del plazo de amortización) Si se ha elegido esta modalidad en las C.P., el importe de la cuota o pago indicado en este otorgamiento se ha calculado tomando como base el tipo de interés nominal anual pactado para el periodo inicial. Dicho importe es inalterable y se mantendrá durante toda la vida del préstamo. En consecuencia, si por aplicación de los criterios de variabilidad de tipo de interés pactado en la cláusula financiera "tipo de interés variable", resultase un importe superior al señalado anteriormente, en lugar de aumentarse el importe de la cuota o pago, se devengará un número adicional de cuotas o pagos de la misma cuantía que las anteriores, que permita absorber el mayor importe a pagar por la parte Titular como consecuencia del nuevo tipo de interés, cuotas que se harán efectivas, en forma mensual, a continuación de las inicialmente pactadas; en este caso el vencimiento del préstamo coincidirá con el devengo de la última de dichas cuotas adicionales, sin que en ningún caso pueda exceder del plazo máximo de 35 años fijados para la amortización total.

Igualmente y a fin de mantener el carácter inalterable del importe de las cuotas o pagos, tampoco se modificará a la baja en el caso de que por las sucesivas reducciones de interés anual, las mismas pudieran ser objeto de reducción, suponiendo ello únicamente la reducción del número de cuotas o pagos que deban ser satisfechas, conviniendo las partes en considerar este supuesto como vencimiento anticipado del préstamo.

La determinación de las cuotas adicionales, o por el contrario la reducción del número de las previstas, como consecuencia de la variación de tipo de interés, se llevará a cabo según periodicidad señalada en C.P., y se determinarán mediante el "sistema francés de amortización", utilizando el tipo de interés inicial de cada período fijado en C.P. de revisión de los tipos de interés.

El último pago mensual, no podrá ser nunca superior al importe total que por capital e intereses se deba en ese momento.

**5º Cuotas fijas:** Si se ha elegido esta modalidad en las C.P., el importe de la cuota de amortización a pagar en cada vencimiento se calculará mediante el "sistema francés de amortización", utilizando el tipo de interés vigente, el capital pendiente de devolución y el plazo que resten hasta el vencimiento final de la Operación; el importe de la cuota permanecerá invariable salvo que se modifique el tipo de interés o que se realicen amortizaciones anticipadas. No obstante, las posibles variaciones del tipo nominal de interés no afectarán al importe de la parte de capital de la cuota,

modificándose únicamente el importe de la parte de los intereses y, por tanto, la cuota total a pagar en los sucesivos vencimientos.

Los pagos correspondientes a cada vencimiento, se determinarán mediante el “sistema francés de amortización”, aplicando inicialmente (pues como queda dicho aunque varíe el tipo de interés la columna de amortización resultante de la cuota permanecerá invariable durante toda la vida de la operación) la fórmula que seguidamente se transcribe, utilizando el tipo de interés inicial del periodo de amortización.

$$M = C_0 \frac{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{n*m} \left(\frac{i}{m}\right)}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{n*m} - 1}$$

siendo:

M: Mensualidad

Co: Capital del préstamo

n: Número de años

i: Tipo nominal de interés anual en tanto por uno

m: Número de cuotas en el año (12 si es mensual)

### **3.- TIPO DE INTERÉS Y OTROS GASTOS**

#### **3.1. TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAE)**

La TAE es la indicada bajo la misma rúbrica en las C.P., con las siguientes precisiones:

La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

La TAE aplicable a este préstamo comprende:

- El tipo de interés.
- Otros costes: Véase en las C.P “costes que deben abonarse de una vez” y “costes que deben abonarse periódicamente”.

Esta TAE ha sido calculada conforme a la fórmula y normas establecidas al efecto por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, de acuerdo a lo dispuesto en su ANEXO II “Calculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE)”.

Le informamos de que, conforme a la norma 13<sup>a</sup> de la Circular 5/2012 del Banco de España, en los contratos que contengan cláusulas que permitan modificaciones del tipo de interés y/o de las comisiones o gastos incluidos en la tasa anual equivalente, que no sean cuantificables en el momento del cálculo, la tasa anual equivalente se calculará partiendo del supuesto de que el tipo de interés y las comisiones y gastos se computarán al nivel fijado en el momento de la firma del contrato. En estos casos, la expresión TAE se sustituirá por la TAEVariable, y se deberá indicar expresamente que se ha utilizado la simplificación anterior. En particular, en las operaciones a tipo de interés variable, la TAEVariable se calculará bajo el supuesto teórico de que el tipo de referencia inicial permanece constante, durante toda la vida de la operación, en el último nivel conocido en el momento de celebración del contrato, y, si se pactara un tipo de interés fijo para cierto período inicial, este se tendrá en cuenta en el cálculo, pero únicamente durante dicho período inicial. En estos casos, la tasa anual equivalente solo tendrá efectos informativos, y se hará seguir de la expresión «esta TAEVariable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían; por tanto, esta TAEVariable variará con las revisiones del tipo de interés»

La TAEVARIABLE que consta en este documento se ha informado con respecto al último tipo conocido en el momento de editarse la FEIN. No obstante, se advierte de que la aplicación real a la operación de los tipos de interés de referencia no es automática en el tiempo, por lo que puede existir un desfase temporal entre el último tipo conocido y el tipo efectivamente aplicado a la operación (en la descripción de cada uno de los tipos de referencia se indica el de qué fecha se aplica realmente a la operación, que puede no coincidir con el último conocido en la fecha de variación del tipo de interés).

Advertencia para el caso de préstamos bonificables. Las bonificaciones implican una rebaja en el tipo de interés nominal a pagar por el cliente, quien, si desea contar con esa bonificación, debe de contratar/mantener los productos comercializados por el grupo Ibercaja que se indican en el correspondiente apartado de bonificaciones. El cliente debe

de evaluar las ventajas e inconvenientes; en síntesis, las ventajas son: (i) la rebaja en el tipo de interés y (ii) disfrutar de las prestaciones del producto/servicio que bonifica (ej: si el producto que bonifica es un seguro, el cliente disfruta de la cobertura que dispensa la compañía aseguradora) y los inconvenientes es que esos productos que bonifican tienen, usualmente, un coste para el cliente. En determinados casos (generalmente si el capital del préstamo es relativamente bajo) los costes de esos productos/servicios pueden ser mayores que la rebaja del tipo de interés, de modo tal que la TAE en el caso de cumplir con todas las condiciones de bonificación puede ser más elevada que la TAE sin cumplir con las condiciones de bonificaciones; en el apartado correspondiente de la información precontractual se expresa claramente cuáles son esas dos TAEs. El cliente debe sopesar las ventajas e inconvenientes con arreglo a su situación concreta para tomar la decisión que más le convenga.

### 3.2. OTROS COSTES Y GASTOS.

Se pacta el siguiente régimen de imputación de gastos hipotecarios. Este régimen es el considerado por las partes para fijar todas las concretas prestaciones y contraprestaciones (tipo de interés, comisiones y gastos, tributos, u otras cláusulas) establecidas en el contrato, de modo que la asunción por una parte de unos conceptos y cuantías determinados lo es en consideración a que la contraparte asume los conceptos y cuantías que se especifican en este documento.

**3.2.1. Gastos Hipotecarios:** El reparto de gastos es el previsto en la sección "distribución de los gastos asociados a la concesión del préstamo" de las C.P., si bien para préstamos (i) dentro del ámbito de aplicación de la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito Inmobiliario o (ii) en que la parte prestataria sea una persona jurídica consumidora, los gastos se distribuirán del siguiente modo:

**1) TASACIÓN:** Salvo pacto expreso en contrario reflejado en la C.P. "distribución de los gastos asociados a la concesión del préstamo", los costes de tasación del bien hipotecado serán de cuenta de la parte titular por ser ella quien para obtener las condiciones de plazo y tipo de interés (que han sido negociadas individualmente) ha ofrecido la hipoteca sobre el inmueble.

La tasación tendrá que cumplir los requisitos que exija en cada momento la normativa hipotecaria y procesal vigentes, a efectos de poder emitir títulos hipotecarios (cedulas, bonos, participaciones hipotecarias), y para permitir que el valor que arroje la misma sirva como referencia para determinar el valor a efectos de subasta del bien hipotecado. El mismo régimen de requerimientos y de imputación de gastos se aplicará en los supuestos de préstamos en los que la entrega de capital se realice en función de la obra ejecutada.

**2) GESTORIA:** Los gastos de gestoría corresponderán al Banco. Los trámites de gestoría de la presente escritura deberá efectuarlos un gestor administrativo aceptado por el Banco. En aquellos supuestos en los que la tramitación de la escritura no haya sido encomendada a gestor administrativo aceptado por el Banco, el Banco podrá exigir la previa inscripción registral con antelación a la entrega de capital.

**3) NOTARÍA:** Los aranceles notariales relativos al otorgamiento de la escritura de préstamo serán pagados por el Banco. Se hace constar expresamente que se ha ofrecido a la parte titular la posibilidad de designar al notario autorizante.

Los aranceles notariales relativos a la expedición de la primera copia de la escritura que solicite el Banco, con efectos ejecutivos, serán pagados por éste, por ser a él a quien beneficia la obtención de un título ejecutivo.

**Posteriores copias autorizadas:** El coste de la expedición de las posteriores copias autorizadas de la escritura de préstamo hipotecario, tengan o no carácter ejecutivo, serán de cuenta y cargo de aquella parte que solicite la expedición de la copia autorizada, salvo que una norma imperativa obligue su pago a alguna de las Partes.

**Subsanaciones y resto de escrituras:** El coste de las escrituras de subsanación que procedan y sus copias autorizadas, serán de cuenta y cargo de la parte que haya originado la causa de la subsanación. A efectos aclaratorios, el titular reconoce que para la elaboración de esta escritura los datos personales de los intervinientes, la descripción del inmueble a hipotecar, (y en los casos de estar condicionada la operación a alguna licencia o aprobación por parte de la Administración), se han basado en la documentación e información facilitada por éste al Banco.

El coste del resto de escrituras que deban otorgarse (complementarias, modificativas o cancelatorias de la presente), así como los gastos que se deriven de su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán de cuenta de la parte que solicite su otorgamiento, salvo que por norma imperativa su coste se imponga a alguna de las partes.

**4) REGISTRO:** El coste de los derechos arancelarios que se devenguen a favor del registrador por la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, serán de cuenta y cargo del Banco, excepto aquellos derechos arancelarios

que se deriven de las escrituras de subsanación que hayan tenido que otorgarse por causas imputables al Titular; en este último caso el coste de la inscripción será de cuenta del Titular.

5) TRIBUTOS: Los tributos que origine el otorgamiento de la presente escritura se pagarán conforme a la normativa hoy vigente. En particular, el gravamen sobre documentos notariales del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados será de cargo del Banco, salvo cuando resulte de aplicación la normativa de Álava, Guipúzcoa o Vizcaya, en cuyo caso será de cargo de la parte Titular.

6) Serán de cuenta de la parte Titular, el 100% de los gastos derivados de la conservación de lo hipotecado, que correspondan a la parte titular o hipotecante como consecuencia de la titularidad del dominio u otro derecho real sobre el bien hipotecado, así como los del seguro de daños sobre el mismo (por el importe indicado en la descripción del inmueble en la parte expositiva de esta escritura como valor a efectos de seguro), que la parte titular se obliga a contratar, pudiéndolo hacer con cualquier compañía de seguros autorizada a operar en España en el citado ramo de seguros, comprometiéndose a notificar a la compañía aseguradora la constitución de la hipoteca a los efectos del artículo 110 nº 2 de la Ley Hipotecaria. La parte titular e hipotecante deberán acreditar al Banco que el citado seguro se encuentra en vigor, autorizando igualmente al Banco a solicitar a la aseguradora (y a ésta, a facilitar al Banco) los datos relativos a la vigencia de la póliza.

En el caso de incumplimiento de estas obligaciones por la parte titular, el Banco podrá pedir que se haga el seguro a su nombre y que el pago de la prima sea satisfecha por él (el Banco), con la obligación de reembolso inmediato a cargo de la parte titular. En el caso de que el Banco no fuese reintegrado por la parte titular de los gastos abonados por aquel, podrá acumular su importe a las cantidades a pagar en los vencimientos del préstamo y adeudarlos en la cuenta designada para estos pagos.

3.2.2. Comisiones. Además, serán de cuenta del Titular las comisiones que responden a la prestación de un servicio específico por el Banco distinto a la mera administración ordinaria del préstamo, y que serán las fijadas en las C.P., que son las siguientes, salvo que una norma de derecho imperativo establezca otra cosa, en cuyo caso se aplicará la norma sobre lo establecido en este contrato:

- Comisión de apertura: El préstamo concedido devengará a favor del Banco la comisión de apertura fijada en C.P. pagadera por una sola vez, a la formalización del préstamo. Forma parte del precio de la operación y se incluye su coste en el cálculo de la TAE.
- Una comisión de modificación de condiciones del préstamo del uno por ciento sobre el capital pendiente con un mínimo de 150 euros, en el supuesto de que, a petición de la parte titular o deudor de que se trate en cada momento, durante la vigencia del préstamo, se modifique el plazo, tipo de interés, o cualquier otra condición de lo pactado inicialmente en el presente contrato. Cuando sólo se amplíe el plazo se respetarán en todo caso los límites, en cada momento vigentes, que sean impuestos por norma imperativa.
- Una comisión de reclamaciones de cuotas, intereses y/o amortizaciones impagadas, por el importe señalado en las C.P., por una sola vez y en cada ocasión en que se produzcan estos impagados, siempre que hayan transcurrido ocho días o más desde su vencimiento.
- Una comisión de subrogación (cambio de deudor) por el porcentaje señalado en las C.P., sobre el capital del préstamo pendiente de amortizar en el momento de efectuarse la subrogación en la obligación de pago.
- Una comisión de cancelación notarial de hipoteca que se percibirá por el importe señalado en las C.P., cuando a petición expresa del cliente, y no existiendo obligación contractual para el Banco, éste prepare la documentación necesaria para el otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca. No se cobrará esta comisión por la expedición de "certificado de saldo cero".

#### **4.- PERIODICIDAD Y NÚMERO DE PAGOS**

Los pagos se realizarán según la "periodicidad" pactada en las C.P., siendo el número de pagos el también indicado en las C.P.

#### **5.- IMPORTE DE CADA CUOTA HIPOTECARIA**

Es el indicado bajo la misma rúbrica en las C.P. con las siguientes precisiones:

Según se pacte o no carencia en el préstamo ("duración carencia de amortización"), se aplicará una de las siguientes opciones: "A) SIN CARENCIA" / "B) CON CARENCIA"

A) SIN CARENCIA: Si se ha elegido esta modalidad en las C.P., el Titular viene obligado a amortizar el capital del préstamo desde el inicio, en las fechas y con la periodicidad ya indicadas en este contrato (Sección "periodicidad y número de pagos"), correspondiendo pagar la primera cuota por el importe indicado en las C.P. ("importe primera cuota en periodo de amortización")

B) CON CARENCIA: SI se ha elegido esta modalidad en las C.P., durante este periodo inicial de carencia ("Duración carencia de amortización"), el Titular viene obligado a pagar únicamente intereses sobre el capital pendiente de amortizar, en las fechas y con la periodicidad ya indicadas en este contrato (Secciones "periodicidad y número de pagos", correspondiendo realizar la primera por el importe indicado en las C.P. ("importe primera cuota en periodo de carencia"). A partir del día siguiente a la finalización del periodo inicial de carencia, y hasta el fin de vida del préstamo satisfará los pagos previstos en las fechas y con la periodicidad ya indicadas en este contrato (Sección "periodicidad y número de pagos"), correspondiendo pagar la primera cuota, ya en periodo de amortización, por el importe indicado en las C.P. ("importe primera cuota en periodo de amortización")

En cualquier caso, tenga o no carencia el préstamo, el último día del mes en que se formalice el préstamo, la parte titular se obliga a satisfacer una cuota de interés devengada al tipo de interés inicialmente pactado ("importe cuota de ajuste") desde el día de formalización hasta el último día del mes de la formalización, para ajustar los pagos a final de mes, tomando como base de cálculo el importe del capital recibido. A partir del día siguiente y hasta el fin de vida del préstamo satisfará los pagos previstos en las fechas y con la periodicidad ya indicadas en este contrato (Secciones "periodicidad y número de pagos", correspondiendo realizar la primera por el importe indicado en las C.P. ("importe primera cuota en periodo de amortización")

## **6. TABLA ILUSTRATIVA DE REEMBOLSO**

La indicada bajo la misma rúbrica en las C.P., con las siguientes precisiones:

La tabla ilustrativa de reembolso, entregada a la parte titular, variará si lo hicieran también los pagos a realizar, quedando advertida la parte titular de su derecho a recibir en ese caso en nueva tabla.

Los pagos al préstamo se imputarán a satisfacer las cuotas pendientes por su orden de antigüedad, empezando por las más antiguas; y de cada cuota individualmente considerada, primero se satisfarán los intereses de demora, segundo, los intereses ordinarios y en tercer y último lugar, la amortización del capital.

La tabla muestra el importe que ha de pagarse cada fecha, con los datos conocidos actualmente por el Banco. La información sobre el primer año de reembolso se facilita por cuota, con inclusión de un subtotal para cada una de las columnas al final del primer año. En lo que atañe a los restantes años, la información se facilita para el conjunto del año. Al final de la tabla figura una línea para el total general, que refleja los importes de cada columna.

Las cuotas (columna "Importe de la cuota hipotecaria") son iguales a la suma de los intereses pagados (columna "Intereses a pagar en cada cuota hipotecaria") el capital pagado (columna "Capital amortizado en cada cuota") y, si ha lugar, otros costes (columna "Otros costes incluidos en la cuota hipotecaria").

El capital pendiente (columna "Capital pendiente después de cada cuota hipotecaria") es igual al importe del préstamo que queda por reembolsar.

Variabilidad de las cuotas.- Cada vez que se produzca la variación del tipo de interés se procederá a calcular una nueva tabla de pagos del modo indicado en cada modalidad de amortización.

## **7. OTRAS OBLIGACIONES**

### **VENTA VINCULADA.**

**Si desea beneficiarse de las condiciones de préstamo descritas, el prestatario debe cumplir las obligaciones que a continuación se indican (es obligatoria la contratación de los siguientes productos, además de cualquier otro que se haya podido pactar de forma expresa; todos estos productos deben de contratarse, como tarde, a la formalización del préstamo y deben de mantenerse mientras no se cancele totalmente)**

1.- Cuenta Asociada. El Titular deberá mantener abierta en Ibercaja una cuenta de pago cuya finalidad, al menos, sea acumular capital para efectuar reembolsos del préstamo, pagar intereses del mismo o agrupar recursos para obtener el préstamo u ofrecer una seguridad adicional para el prestamista en caso de impago.

<b>iberCaja</b>	Identificación documento ---	N. Referencia/Contrato ---	N. Pág. 8
-----------------	---------------------------------	-------------------------------	--------------

En el caso de que los titulares de la citada cuenta, en algún momento de la vigencia del préstamo, no coincidan con el Titular del préstamo, esta diferencia no supondrá ninguna alteración de la responsabilidad asumida por los titulares, fiadores y garantes del préstamo; la responsabilidad de estos intervenientes se regirá por el contrato de préstamo, salvo que sea consentida expresamente su novación por parte de Ibercaja. En particular, el hecho de que algún titular, fiador o garante no figure en aquella cuenta de pago no implicará ninguna liberación la responsabilidad que tenga asumida en el pago del préstamo, incluso aunque el bien hipotecado haya sido transmitido a alguno de los titulares de la cuenta. En todo caso la sustitución de un deudor o un garante requerirá el consentimiento expreso y por escrito del Banco.

## 2.- Seguro de Daños.

Serán de cuenta de la parte Titular, el 100% de los gastos derivados del seguro de daños sobre el bien hipotecado (por el importe indicado en la descripción del inmueble en la parte expositiva de esta escritura como valor a efectos de seguro), que la parte titular se obliga a contratar, pudiéndolo hacer con cualquier compañía de seguros autorizada a operar en España en el citado ramo de seguros, comprometiéndose a notificar a la compañía aseguradora la constitución de la hipoteca a los efectos del artículo 110 nº 2 de la Ley Hipotecaria. La parte titular e hipotecante deberán acreditar al Banco, durante el primer trimestre natural de cada año, que el citado seguro se encuentra en vigor, autorizando igualmente al Banco a solicitar a la aseguradora (y a ésta, a facilitar al Banco) los datos relativos a la vigencia de la póliza.

En el caso de incumplimiento de estas obligaciones por la parte titular, el Banco podrá pedir que se haga el seguro a su nombre y que el pago de la prima sea satisfecha por él (el Banco), con la obligación de reembolso inmediato a cargo de la parte titular. En el caso de que el Banco no fuese reintegrado por la parte titular de los gastos abonados por aquel, podrá acumular su importe a las cantidades a pagar en los vencimientos del préstamo.

La obligación para el titular de asegurar el bien hipotecado con un seguro de daños lo es por toda la vida del préstamo hipotecario

## VENTA combinada (No obligatoria).

El tipo de interés aplicable de la operación de préstamo es el fijado en la sección "tipo de interés y otros gastos"; no obstante, las partes han convenido que el tipo de interés aplicable al préstamo pueda, en su caso, reducirse o bonificarse en función de que se contraten/mantengan por parte de los intervenientes que más adelante se concretan, los productos/servicios con el Grupo Ibercaja que también se especifican, en las condiciones que igualmente se indican, en el bien entendido que la contratación de estos productos/servicios:

- i) Este apartado comprende una oferta combinada de productos/servicios que se pueden contratar de forma conjunta o separada del préstamo. La contratación de esos productos/servicios será siempre voluntaria.
- ii) Su contratación conjunta con el préstamo tiene las bonificaciones en el tipo de interés a aplicar que se prevén en este apartado.
- iii) En relación con el préstamo, la parte del coste total que corresponde a cada uno de estos productos o servicios viene reflejada en el apartado "características de la operación" recogido en el contrato y en la FEIN.
- iv) La no contratación de estos productos señalados en este apartado o su cancelación anticipada, provocará que no se apliquen o dejen de aplicarse respectivamente las bonificaciones en el tipo de interés del préstamo. Si no se contrata el préstamo, la contratación individual de estos productos/servicios no implica ninguna bonificación ni penalización en el precio de estos productos/servicios.
- v) En ningún caso la aplicación de bonificaciones podrá dar lugar a un tipo de interés aplicable que sea negativo
- vi) siempre existirá, como máximo, una bonificación que no se podrá rebasar y que nunca podrá dar lugar a un tipo de interés aplicable negativo en el préstamo.
- vii) en cumplimiento de lo pactado contractualmente, para determinar aquella posible bonificación, se deberá acceder a la información relevante de aquellos otros productos, y esta información estará disponible para todos los intervenientes en el préstamo (aunque no sean los contratantes de aquellos productos/servicios que pueden bonificar).

<b>iberCaja</b>	Identificación documento ---	N. Referencia/Contrato ---	N. Pág. 9
-----------------	---------------------------------	-------------------------------	--------------

viii) Si por razón de lo previsto en este apartado, en el nuevo periodo de interés resultase de aplicación una bonificación superior o inferior a la que se venía aplicando, Ibercaja lo notificará al prestatario con la suficiente antelación dentro del último mes del periodo anterior. No obstante, la comunicación e información de Ibercaja se tendrán por recibidas a todos los efectos, cualquiera que sea el medio empleado, si el prestatario, dentro del primer mes de cada periodo, no hiciera protesta en solicitud de que Ibercaja supla, en su caso, la deficiencia.

ix) Los productos de inversión previstos que se prevén en este apartado tienen riesgos de perdida para el cliente.

## 1. POSIBLES BONIFICACIONES

1.1. El/los prestatario/s podrán obtener, como máximo, una bonificación acumulada de 1,50 puntos ("bonificación máxima") independientemente de las condiciones objetivas de vinculación que concurren en el/los prestatario/s, que, de esta forma, aceptan expresamente un máximo de reducción en el tipo de interés aplicable de la operación.

1.2. La concurrencia de condiciones objetivas de vinculación en varios de los prestatarios no dará lugar a la aplicación acumulada de las reducciones, siendo éstas únicas por préstamo, a no ser que expresamente se indique lo contrario. Además, la verificación del cumplimiento de aquellas condiciones sólo se comprobará con respecto a los que figuran en el apartado "intervinientes" como primer y segundo prestatario ("P001" y "P002"); no computarán a ningún efecto las condiciones que se pudieran verificar en otros intervenientes.

1.3. La comprobación de la concurrencia de las condiciones objetivas de vinculación se efectuará por períodos anuales verificándose en cada aniversario de la firma del contrato (fecha de observación) la vinculación efectivamente alcanzada por el cliente el último día del mes anterior a dicho aniversario, aplicándose la bonificación correspondiente, en su caso, desde el fin de mes en que se cumpla el aniversario de la firma durante la siguiente anualidad. No obstante, como especialidad en el supuesto de que se tratara de una novación (y no de una nueva formalización) de un préstamo concertado en su día con Banco Grupo Caja 3, o con alguna de las tres cajas de ahorro que la integraron (es decir: Caja de Ahorros de la Inmaculada, Caja Badajoz o Caja Círculo), en lugar del último día del mes anterior, la comprobación será el último día del segundo mes anterior.

1.4. Las cantidades exigidas como nómina/haberes y primas mínimas de seguros serán revisadas, acomodándolas a las variaciones, en más o en menos, que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo -Conjunto Nacional Total- señalado por el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que en un futuro lo sustituya, en función del índice publicado el mes de enero inmediatamente anterior al proceso de comprobación de vinculación, a partir de la cual la aplicación se hará por años naturales, y sobre los importes que por adaptaciones precedentes sean exigibles a efectos de vinculación. La revisión de dichas cantidades se producirá a partir del primer año de vida del préstamo.

1.5. Si por razón de lo previsto en esta cláusula en el nuevo periodo de interés resultase de aplicación un TIPO DE INTERÉS superior o inferior al que se venía aplicando, Ibercaja lo notificará al prestatario dentro de los quince primeros días del último mes del periodo anterior, mediante comunicación al domicilio previsto en esta escritura o por cualquier otro procedimiento que, en cada momento, permita el ordenamiento jurídico.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, Ibercaja facilitará a la clientela afectada información sobre las modificaciones en la primera comunicación que, en el marco de la relación contractual, se dirija al cliente.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, la comunicación e información de Ibercaja se tendrán por recibidas a todos los efectos, cualquiera que sea el medio empleado, si el prestatario, dentro del primer mes de cada periodo, no hiciera protesta en solicitud de que Ibercaja supla, en su caso, la deficiencia.

## POSIBLES BONIFICACIONES DEL TIPO DE INTERÉS APPLICABLE EN LAS REVISIONES PACTADAS

### A. BONIFICACIÓN POR DOMICILIACIÓN DE NÓMINA/HABERES

La domiciliación de nómina/haberes deberá cumplirla al menos uno de los prestatarios ("P001" o "P002") o la suma de los dos que deberán tener ingresos con concepto de nómina (que aparece como concepto "17" en los extractos de Ibercaja), pensión ("19"), prestación social ("82"), cheque ("21"), transferencia externa ("14") ingresos agropecuarios ("74" a "79"), siempre que estos importes se encuentren dentro de los límites expresados en el apartado "Requisitos para la obtención de bonificación en su hipoteca". Es condición sine qua non que el importe de los ingresos por nómina/haberes sean iguales o superiores a 600 euros para que sea de aplicación el resto de las bonificaciones.

Para el cálculo de los ingresos mensuales, se suman los ingresos recibidos por los prestatarios ("P001" o "P002") individualmente por los anteriores conceptos e ingresados en Ibercaja, durante cada periodo anual anterior a la comprobación de la vinculación, y se divide entre doce.

Las transferencias internas, así como los ingresos en efectivo, NO se computarán como domiciliación de nómina/haberes.

### BONIFICACIÓN Superior o igual a 2.500 euros mensuales .....0,75%



#### Identificación documento

#### N. Referencia/Contrato

#### N. Pág.

---

Superior o igual a 1.200 euros e inferior a 2.500 euros mensuales.....0,50%  
Superior o igual a 600 e inferior a 1.200 euros mensuales .....0,00%

### B. BONIFICACIÓN POR TENENCIA DE SEGUROS O DE PRODUCTOS DE AHORRO

Se considerará cumplido este requisito si se verifica en la fecha de comprobación la tenencia en vigor por el prestatario ("P001" y/o "P002") de este préstamo de:

A) Los siguientes SEGUROS comercializados en la red de distribución del grupo Ibercaja, con los importes mínimos de prima anualizada que se especifican a continuación:

- . IBERCAJA-HOGAR\* o el que en un futuro lo sustituya, por una prima mínima anual de 200 euros, asegurando el continente del inmueble hipotecado, como mínimo en la cantidad que aparece consignada en la tasación del inmueble (efectuada conforme a las normas del mercado hipotecario) como valor a efectos de seguro, o en su defecto, por una cantidad, nunca inferior, a 1.200 euros por metro cuadrado construido.
- . IBERVIDA 3 o el que en el futuro lo sustituya, con una prima anual mínima de 200 €. Esta prima podrá cumplirse conjuntamente por los prestatarios P001 y P002, es decir, podrán sumarse las primas de ambos prestatarios.
- . IBERVIDA TRANQUILIDAD, o el que en el futuro lo sustituya, cuyo beneficiario para la contingencia de fallecimiento sea Ibercaja, en los que ocurrida la contingencia de muerte del prestatario asegurado, las prestaciones correspondientes se destinen a amortizar las cantidades pendientes de este préstamo y siempre y cuando la cobertura de riesgo contratada en los mencionados seguros cubra, al menos, ochenta y cinco por ciento de la deuda pendiente del préstamo. Esta cobertura podrá cumplirse conjuntamente por los prestatarios ("P001" y "P002"), es decir, podrán sumarse las coberturas de ambos prestatarios, computando a efectos de bonificación como un solo seguro.

PROTECCIÓN DE PAGOS, o el que en el futuro lo sustituya, por un importe asegurado equivalente al principal del préstamo formalizado o por el capital máximo permitido por la Entidad Aseguradora. Esta bonificación se aplicará exclusivamente durante los primeros 5 años de vida del préstamo

- . IBERCAJA ACCIDENTES e IBERCAJA ACCIDENTES CON SUBSIDIO, o el que en el futuro los sustituya, por una prima anual mínima de 250 euros
- . IBERCAJA AUTOS, o el que en el futuro lo sustituya, por una prima anual mínima de 250 euros.
- . IBERCAJA SALUD, o el que en el futuro lo sustituya, por una prima anual mínima de 450 euros

ó

B) Los siguientes PRODUCTOS DE AHORRO con un saldo superior a 30.000 €:

- . FONDOS DE INVERSIÓN, su valor será el liquidativo de las participaciones a fin de mes.
- . SEGUROS MULTIFONDOS, su valor será la provisión matemática a fin de mes.
- . PLANES DE PENSIONES, su valor será el importe del derecho consolidado a fin de mes; no computan los planes de pensiones de empleo ni los asociados.
- . SEGUROS DE AHORRO, su valor será la provisión matemática del seguro a fin de mes.
- . VALORES DE RENTA FIJA (deuda pública y resto de activos financieros), su valor será el efectivo de compra.
- . VALORES MOBILIARIOS DE RENTA VARIABLE, su valor será el efectivo a fin de mes.

Para el cálculo de la bonificación, se tendrán en cuenta todos estos productos de ahorro en los que P001 y P002 aparezcan como titular uno o dos, se dividirá el saldo de cada uno de los contratos de ahorro entre el número de titulares de dicho contrato y sólo se computará como saldo de ahorro la cantidad proporcional que corresponda a los prestatarios P001 ó P002, que a su vez sean titulares T1 y T2 de los referidos contratos de ahorro, sumando los saldos de P001 y P002.

\*El seguro de Ibercaja Hogar indicado es un seguro ofrecido en venta combinada y que bonifica la operación de préstamo al ser un seguro contratado a través de la red Ibercaja y es diferente del seguro de daños que se exige en el apartado "Venta Vinculada", ya que las coberturas de aquel son mucho más amplias. La contratación y mantenimiento del seguro Ibercaja Hogar Protección por cualquier prestatario exime a estos de contratar y mantener el seguro de daños de venta vinculada.

### BONIFICACIÓN POR TENENCIA DE DOS O MÁS SEGUROS O DE PRODUCTOS DE AHORRO.....0,65%

### C. BONIFICACION POR TENENCIA DE PLANES DE AHORRO SISTEMATICOS

Si cualquiera de los prestatarios ("P001" o "P002") mantiene un plan sistemático de aportaciones mensuales en los siguientes productos: Planes de Ahorro instrumentados en cuentas de ahorro, seguros, fondos de inversión, planes de pensiones o de previsión asegurada, comercializados por Ibercaja Banco, S.A. El plan de aportaciones deberá estar en vigor en la "fecha de observación", con una cuota mínima mensual de 50 euros, durante, como mínimo, los tres meses anteriores a dicha "fecha de observación". Por ejemplo, si la "fecha de observación" fuera el 30 de Junio, se exigiría que el plan de aportaciones mensuales a productos de ahorro con una cuota mínima de 50 euros mensuales, se hubiese mantenido como mínimo desde el 1 de Abril al 30 de Junio y que estuviese vigente en esta última fecha.



Identificación documento

N. Referencia/Contrato

N. Pág.

11

BONIFICACIÓN ..... 0,10%

**La bonificación a aplicar será como máximo de 1,50 puntos**

Los seguros señalados son los comercializados en la red de distribución de Ibercaja en el momento de emisión de este documento, pero podrán ser sustituidos por otros de similares características, aunque sean de compañías aseguradoras diferentes, pero siempre que encuentre entre los comercializados en la red de distribución del grupo Ibercaja.

**8. REEMBOLSO ANTICIPADO**

Este préstamo puede reembolsarse anticipadamente, íntegra o parcialmente.

Condiciones:

El prestatario podrá en cualquier momento anterior a la expiración del término pactado reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada, preaviso a Ibercaja con un mes de antelación.

Cuando el prestatario manifieste su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo, el Banco le facilitará, en el plazo máximo de tres días hábiles, en papel o en otro soporte duradero la información necesaria para evaluar esta opción. En dicha información se cuantificarán, al menos, las consecuencias que tiene para el prestatario la liquidación total o parcial de sus obligaciones antes de la terminación del contrato de préstamo, exponiendo con claridad las hipótesis que se hayan tomado en consideración para su elaboración. Tales hipótesis deberán ser razonables y justificables.

A su vez, la parte titular, en el momento de efectuar el reembolso parcial anticipado, deberá indicar la elección entre las tres posibilidades que se le ofrecen; si se efectuara una nueva amortización anticipada, no se podrá optar por un sistema diferente hasta que pague el siguiente vencimiento ordinario del préstamo:

1.- Reducir las cuotas mediante el desarrollo de un nuevo cuadro de amortización (al tipo de interés vigente, con la duración que reste y por el capital pendiente).

2.- Mantener las cuotas, salvo la primera que servirá de regularización, reduciéndose el plazo de devolución del préstamo.

3.- Seguir pagando intereses hasta que corresponda volver a pagar el capital. De haberse optado por esta posibilidad, y se fuera a efectuar una nueva amortización anticipada, no se podrá optar por ninguna de las dos posibilidades anteriores, hasta que el préstamo entre nuevamente en periodo de amortización de capital.

A) Para operaciones sujetas a la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (referencia normativa: artículo 23 Ley 5/2019)

Según la clase de interés pactado, caben los siguientes supuestos:

I) En los contratos de préstamo a tipo de interés variable, o en aquellos tramos variables de cualquier otro préstamo, las partes pactan según lo indicado en C.P. ("comisiones por reembolso") una compensación o comisión a favor del Banco para alguno de los dos siguientes supuestos que serán excluyentes entre sí:

a) 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 Banco, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente; o

b) 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 Banco, con el límite del 0,25 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

II) Cambio de tipo variable a fijo

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 Banco, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo.

<b>iberCaja</b>	Identificación documento ---	N. Referencia/Contrato ---	N. Pág. 12
-----------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------

Transcurridos los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo el Banco no podrá exigir 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.

III) En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo o en aquellos tramos fijos de cualquier otro préstamo, se establece una compensación o comisión a favor del Banco en las C.P. ("comisiones por reembolso") que tendrá los siguientes límites:

- a) 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 establece una compensación o comisión a favor del Banco (que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el Banco) con el límite del 2 por ciento del capital reembolsado anticipadamente; y
- b) 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 establece una compensación o comisión a favor del Banco (que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el Banco) con el límite del 1,5 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

Cálculo de la pérdida financiera (referencia normativa: art. 28 Orden EHA/2899/2011, según redacción Orden ECE/482/2019)

La pérdida financiera sufrida por el prestamista a la que se alude en los párrafos 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 serán los tipos Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial especificado en las C.P. ("diferencial pérdida financiera"). Este diferencial se ha fijado como la diferencia existente, en el momento de contratación de la operación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. Se aplicará el tipo de interés de referencia de los anteriores que más se aproxime al plazo del préstamo que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

**B) Para operaciones no sujetas a la Ley 5/2019 y sujetas a la Ley 41/2007** (referencia normativa: art. 7, 8 y 9 de la Ley 41/2007)

Se aplicará este apartado cuando el prestatario sea persona jurídica, tribute por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el Impuesto sobre Sociedades y, además, que ni el prestatario ni el fiador ni el garante sea una persona física.

Podrá la parte titular amortizar anticipadamente el capital de esta operación en una solución o en varias, no menores a un 2% del capital prestado.

#### B.1) Compensación por desistimiento.

Durante los cinco primeros años del préstamo. (máxima 0,5%)

Una compensación de desistimiento indicada en las C.P. sobre el nominal amortizado anticipadamente, cuando en el transcurso de un año natural dichas amortizaciones no superen el 25 por ciento del saldo pendiente al inicio del año natural; aplicándose una compensación de desistimiento indicada en las C.P. cuando las amortizaciones anticipadas superen dicho porcentaje (25%). Esta compensación se aplicara sobre el total amortizado en el periodo anual que se indica o tenga lugar la cancelación total anticipada del préstamo.

Cuando la cancelación del préstamo se produzca como consecuencia de una subrogación de otra Entidad Financiera conforme a la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, se devengará a favor del Banco una compensación por desistimiento indicada en las C.P. sobre el capital amortizado, respetándose

en todo caso los límites establecidos por la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios.

A partir del quinto año de duración del préstamo. (máxima 0,25%)

Una compensación de desistimiento indicada en las C.P. sobre el nominal amortizado anticipadamente, cuando en el transcurso de un año natural dichas amortizaciones no superen el 25 por ciento del saldo pendiente al inicio del año natural; aplicándose una compensación de desistimiento indicada en las C.P. cuando las amortizaciones anticipadas superen dicho porcentaje (25%). Esta compensación se aplicara sobre el total amortizado en el periodo anual que se indica o tenga lugar la cancelación total anticipada del préstamo.

Cuando la cancelación del préstamo se produzca como consecuencia de una subrogación de otra Entidad Financiera, conforme a la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, se devengará a favor del Banco una compensación por desistimiento indicada en las C.P. sobre el capital amortizado, respetándose en todo caso los límites establecidos por la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios.

B.2) c) Compensaciones por Riesgo por Tipo Fijo de Interés. (Solo para préstamos a tipo de interés fijo o préstamos variables con un periodo de revisión superior al año).

Para el caso de amortizaciones (subrogatorias o no subrogatorias, totales o parciales), una compensación por riesgo de tipo de interés indicada en las C.P. sobre el capital amortizado anticipadamente, cuando dicha amortización genere para el Banco una pérdida de capital en los términos que se especifican en el Art. 9 de la Ley 41/2007.

Cálculo de la pérdida financiera (referencia normativa: art. 28 Orden EHA/2899/2011, según redacción Orden ECE/482/2019)

La pérdida de capital sufrida por el prestamista a la que se alude en los párrafos 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 serán los tipos Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial especificado en las C.P. ("diferencial pérdida financiera"). Este diferencial se ha fijado como la diferencia existente, en el momento de contratación de la operación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. Se aplicará el tipo de interés de referencia de los anteriores que más se aproxime al plazo del préstamo que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

C) COMISIONES (PARA EL RESTO DE LOS SUPUESTOS NO CONTEMPLADOS NI EN LA OPCIÓN "A" NI EN LA "B".

Una comisión de amortizaciones y cancelaciones anticipadas indicada en las C.P. sobre el nominal amortizado anticipadamente, cuando en el transcurso de un año natural dichas amortizaciones no

superen el 25 por ciento del saldo pendiente al inicio del año natural; aplicándose una comisión indicada en las C.P. cuando las amortizaciones anticipadas superen dicho porcentaje (25%), esta comisión se aplicara sobre el total amortizado en el periodo anual que se indica o tenga lugar la cancelación total anticipada del préstamo.

Cuando la cancelación del préstamo se produzca como consecuencia de una subrogación de otra Entidad Financiera conforme a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, se aplicará una comisión indicada en las C.P. sobre el capital amortizado, respetándose en todo caso los límites establecidos por la referida Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios.

## **9. ELEMENTOS DE FLEXIBILIDAD**

Información sobre portabilidad o subrogación.

<b>iberCaja</b>	Identificación documento ---	N. Referencia/Contrato ---	N. Pág. 14
-----------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------

Subrogación de acreedor. La parte titular tiene la posibilidad de transferir este préstamo a otro prestamista, aun sin consentimiento del Banco. La Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios establece una regulación específica.

Subrogación de deudor. En sucesivas transmisiones del bien hipotecado, el Banco podrá consentir que los adquirentes de la finca hipotecada puedan subrogarse en la parte del préstamo con que resulte gravada la finca adquirida. Esta subrogación solo surtirá efecto, cuando sea expresamente consentida por la representación del Banco, siendo preciso igualmente que los futuros adquirentes, en documento público, se subroguen y asuman (solidariamente, si fueran varios) no solo en la responsabilidad real sino en las obligaciones personales que se derivan de este contrato, a cuyo fin, deberá presentar en el Banco la documentación pública y privada que permita adoptar al Banco la decisión conveniente. El Banco se reserva la facultad de denegar la subrogación basándose en sus propios criterios de concesión de riesgos y, en particular en la evaluación de la solvencia de los potenciales subrogados. En cualquier caso, el mero cambio de cuenta asociada (en el que ya no figure como titular alguno de los obligados al pago del préstamo) no se entenderá nunca como consentimiento del Banco para liberar a ninguna persona.

#### **10.- OTROS DERECHOS DEL PRESTATARIO**

El prestatario dispone de un plazo de 10 días a partir de la fecha señalada en C.P. para reflexionar antes de comprometerse a suscribir este préstamo. Asimismo, el prestatario no puede aceptar el contrato de crédito hasta que haya transcurrido un período de 10 días a partir del momento en que el Banco le entregue el proyecto de contrato.

#### **11.- RECLAMACIONES**

Sin perjuicio de que el Titular de cualquier contrato puede acudir a los órganos jurisdiccionales, Ibercaja tiene establecido un Servicio de Atención al Cliente para resolver las quejas o reclamaciones cuyo funcionamiento se rige por la Orden ECO/734/2004, de 11 de marzo, y por el Reglamento para la Defensa del Cliente del Grupo Ibercaja, a cuyo contenido puede acceder desde [www.ibercaja.es](http://www.ibercaja.es), siendo su número de teléfono 900102706 (en la fecha de protocolización de las presentes condiciones, actualizándose en la página web en caso de cambio).

En el supuesto de que alguna queja o reclamación no haya sido atendida a su satisfacción por la oficina correspondiente, podrá dirigirla directamente al Servicio de Atención al Cliente, o a través de cualquiera de las Oficinas del Grupo Ibercaja, utilizando, si lo desea, el modelo de reclamación que le será facilitado en cualquiera de dichas oficinas o a través de la página web de Ibercaja, en soporte papel o por cualquier otro medio informático, electrónico o telemático.

El Servicio de Atención al Cliente tiene un plazo máximo de un mes para resolver la queja o reclamación, y transcurrido el mismo sin resolución, o si considera que ésta no garantiza la protección de sus intereses y derechos, podrá presentarla ante el servicio de reclamaciones del Banco de España y cuyo procedimiento para presentación de reclamaciones se halla regulado en la Orden ECC 2502/2012, de 16 de noviembre.

Asimismo le informamos que tiene a su disposición ejemplares del formulario para la presentación de reclamaciones ante Banco de España en la página web [www.ibercaja.es](http://www.ibercaja.es).

#### **12.- INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS VINCULADOS AL PRÉSTAMO: CONSECUENCIAS PARA EL PRESTATARIO.**

##### **12.1 RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LA ENTIDAD DE CRÉDITO**

La PARTE TITULAR y la PARTE FIADORA perderán el beneficio del término, pudiendo el Banco anticipar el vencimiento y reclamar la devolución inmediata de la totalidad de las cantidades adeudadas, sin necesidad de cumplir otro requisito, en los siguientes supuestos:

1.- Por impago:

1.1. Si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

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

al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

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

Esta causa (1.1) operará (i) si se tratara 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 o (i) si alguno de los prestatarios, fiadores o garantes tuviera la condición de consumidor. En otro caso, será de aplicación la cláusula 1.2. siguiente

1.2. Falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses.

2.- Cuando se suspenda total o parcialmente la inscripción de la hipoteca constituida en esta escritura por causas imputables al hipotecante o a sus transmitentes, que no pudieron ser conocidas por el Banco con anterioridad al otorgamiento de esta escritura. O cuando el hipotecante se niegue a subsanar la causa que impida la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad.

3.- (para el supuesto de que el préstamo tenga como finalidad la construcción de/los inmueble/s ofrecido en garantía) Por incumplimiento de la normativa que regula la construcción de viviendas, especialmente de lo dispuesto en la Ley Ordenación de la Edificación, Ley del Suelo y en la Licencia Municipal de Obras.

4.- Cuando se demuestre que algún prestatario o fiador ha ocultado o falsificado conscientemente información relevante facilitada al Banco para la evaluación de su solvencia.

5.- Cuando la parte prestataria no justifique en la utilización del préstamo para la finalidad indicada en la solicitud en el plazo de 15 días a contar desde que sea requerida a ello por el Banco.

6.- Cuando, con posterioridad a la constitución de la hipoteca, se arriende el inmueble en ocasión o circunstancias reveladoras de que la finalidad primordial del arriendo es causar la disminución de valor del inmueble. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que existe el indicado propósito, si el inmueble se arrienda por renta anual que, capitalizada al seis por ciento, no cubra la responsabilidad total asegurada.

7.- Si cualquiera de los Titulares o fiadores no prestara a favor de Ibercaja las garantías a que se comprometió.

8.- Cuando el propietario del inmueble hipotecado no pagase puntualmente cuantas contribuciones, arbitrios, impuestos, tasas, exacciones o gastos a cuyo pago esté afecta la finca y tenga la cualidad de ser de rango preferente a la hipoteca que ahora se constituye, si requerida para efectuarlo no lo efectuase sin demora indebida o prestase garantías suficientes de dicho pago

9.- Cualquier otra causa prevista en el Ordenamiento Jurídico.

Advertencia: Si se produjera el impago de cualquier cantidad por parte de los titulares o fiadores, o si se diera cualquiera de los supuestos precedentes, además de las penalizaciones previstas en este contrato, se podrían acarrear para el titular y el fiador graves consecuencias tales como: (i) acciones judiciales en su contra (pudiéndose llegar por ejemplo la venta forzosa de su inmueble y cualesquiera otros bienes) y (ii) dificultar severamente la obtención de financiación.

En caso de dificultades del titular para efectuar sus pagos, se pondrá en contacto con el Banco, a la mayor brevedad posible, para estudiar posibles soluciones

## 12.2 INTERESES DE DEMORA

La mora de la parte titular en el pago del principal producirá a favor del Banco, sin necesidad de intimación o requerimiento alguno, el tipo de interés demora. En todos los supuestos siguientes, la fórmula a utilizar será: base x Tipo de interés nominal anual x Periodos de cálculo en días / 36.500. Se computarán los días transcurridos desde el vencimiento impagado hasta el del pago o liquidación que se efectúe de estos intereses; el número de días que se considerará que tiene el año para el cálculo de estos intereses moratorios es de 365 días.

Tres supuestos alternativos:

Supuesto 1. En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquél resulte exigible. El interés de demora solo podrá devengarse sobre el

principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Supuesto 2. En el caso de préstamo o crédito en que figure (como prestatario, fiador o garante) un consumidor (ya sea persona física o jurídica) fuera del supuesto 1, el interés de demora será el interés remuneratorio más dos puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquél resulte exigible. El interés de demora solo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Supuesto 3. En el caso de préstamo o crédito concluido por un NO consumidor fuera de los supuestos 1 y 2, el interés de demora será el indicado en las C.P. La base sobre la que se aplicarán los intereses de demora, será sobre la suma de intereses y amortización, devengadas y no satisfechas, por los días transcurridos desde su vencimiento hasta el del pago o liquidación

### **CLAUSULAS NO FINANCIERAS**

**Primera.- LUGAR Y CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:** Se señala como lugar y cumplimiento de las obligaciones que contrae en este acto la parte titular, el domicilio social del Banco, señalado en la comparecencia, sin perjuicio de las facilidades que pueda otorgar el Banco para operar en su red comercial. El pago de las cantidades se efectuará mediante domiciliación de los pagos en cuenta abierta en el Banco con saldo bastante para hacer frente a cuantas obligaciones dimanen del presente contrato.

**Segunda.- FIADORES:** Para garantizar las responsabilidades económicas asumidas por la parte titular en este contrato, se constituyen como fiadores quienes aparecen así determinados en este contrato.

La Parte Fiadora se declara enterada del contenido del presente contrato, respondiendo solidariamente entre sí y con la Parte Titular de las obligaciones asumidas por ésta, renunciando expresamente a los beneficios de exclusión, división y orden. Su responsabilidad subsistirá hasta la cancelación total y definitiva de las obligaciones asumidas por el Titular, aunque el Banco prorrogue la operación y no exija a su vencimiento la cantidad adeudada, y en ningún caso se verá alterada, cancelada o sustituida, como consecuencia de convenios que el Banco pueda alcanzar con el Titular en el marco de un procedimiento concursal, de un acuerdo extrajudicial de pagos o de supuestos análogos.

Se hace constar que los fiadores tienen derecho a obtener toda información relativa a esta operación, previa solicitud expresa y con los gastos a que hubiera lugar en su caso en similares condiciones que los Titulares.

**Tercera.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA:** En garantía de las obligaciones que contrae en este acto y sin perjuicio de la responsabilidad personal (y solidaria) contraída por la parte titular (y por los fiadores citados en la cláusula anterior, caso de incluirse) la parte hipotecante constituye primera hipoteca a favor del Banco, que la acepta por medio de su representante, sobre las fincas descritas en el exponendo I de la escritura, por los siguientes conceptos que respectivamente se cuantifican (a los solos efectos hipotecarios) en la Sección "Responsabilidad hipotecaria".

- . por capital de este préstamo
- . por intereses remuneratorios
- . por intereses de mora
- . por costas y gastos.

Si se tratase de hipotecar varios derechos integrantes del dominio o participaciones pro indiviso de una finca o derecho, los propietarios o titulares respectivos acuerdan la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos, sin que sea necesaria la previa distribución.

En el caso de hipotecarse varias finas, la distribución de la responsabilidad hipotecaria y la valoración respectiva figura en hoja anexa de la escritura

**Cuarta.- EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA:** La hipoteca constituida se extenderá a los objetos muebles, frutos y rentas expresadas en los artículos 109, 110, 111 de la Ley Hipotecaria, y a los edificios construidos o a los que se construyan en las fincas por los deudores o hipotecantes. A la extensión de la hipoteca a dichos bienes podrá renunciar el Banco al solicitar la subasta del bien hipotecado ante el Juzgado que conozca del procedimiento.

La extensión objetiva lo será a salvo de los derechos del tercer poseedor en los términos de los artículos 112 y 113 de la Ley Hipotecaria.

Quinta.- CONSERVACIÓN DE LA FINCA: La parte titular queda obligada a conservar, como buen administrador, la finca hipotecada y a hacer en la misma las reparaciones necesarias para su conservación, a fin de que sus productos no disminuyan. Si la parte titular no cumpliese, dentro de los quince días siguientes al de la fecha en que fuese firme la providencia del Juzgado obtenida conforme a lo dispuesto por el artículo 117 de la Ley Hipotecaria, podrá el Banco hacer lo ordenado por el juzgado a costa del deudor.

El Banco se reserva el derecho de hacer inspeccionar la finca hipotecada siempre que lo juzgue oportuno, respetando en los casos en que proceda la inviolabilidad del domicilio.

Sexta.- ARRENDAMIENTOS: La parte titular declara en este acto que la finca objeto de hipoteca se encuentra libre de arrendamientos, y se obliga a no celebrar contrato de arrendamiento alguno, de conformidad con el artículo 219, 2º del Reglamento Hipotecario, sin consentimiento escrito del Banco, en tanto subsista la hipoteca, por cantidad inferior a la necesaria para que la renta anual, capitalizada al seis por ciento, cubra la responsabilidad total asegurada por la hipoteca.

De incumplirse esta obligación, el Banco podrá dar por vencido el préstamo y exigir cuanto se le adeude.

Séptima.- BASES PARA EL PROCEDIMIENTO DE APREMIO: Por designación de la parte deudora e hipotecante, se fija el domicilio de la misma, para la práctica de notificaciones, citaciones y requerimientos en el que aparece indicado en C.P. Se tasa la finca hipotecada en la cantidad expresada en su descripción, para que sirva de tipo en la subasta o subastas que hubieren de celebrarse.

Concede la parte titular a el Banco la administración y posesión interina de la finca hipotecada para los casos señalados en la Ley Hipotecaria y en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con facultad para percibir las rentas vencidas y no satisfechas.

El Banco se reserva el derecho de ejercitar las acciones judiciales que se deriven del presente contrato, a su elección, en cualquiera de los procedimientos previstos en el Ordenamiento Jurídico, tanto de naturaleza personal como hipotecaria. Incluso en caso de ejecución, y dado que por la naturaleza de este contrato la deuda generada se considera líquida y exigible desde su origen, bastará que a la demanda se acompañen los documentos a los que hace referencia el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes a efectos de seguir acción ejecutiva, bien sea la ordinaria o especial sobre bienes hipotecados.

Sin que se pierda esa naturaleza real y la preferencia que conlleva, por acuerdo expreso de las partes, el Banco podrá determinar la cantidad liquida y exigible mediante certificación que acredite el saldo deudor en la forma pactada en este título ejecutivo, lo que se podrá hacer constar por fedatario que intervenga a su requerimiento.

Octava.- VENTA EXTRAJUDICIAL: Sin perjuicio de las acciones judiciales que le correspondan, el Banco podrá proceder a la venta extrajudicial de la finca hipotecada para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria.

La venta extrajudicial se realizará por medio de notario con las formalidades previstas en el la Ley Hipotecaria y en el Reglamento Hipotecario.

Para tal supuesto, las partes tasan la finca hipotecada, para que sirva de tipo en las subastas que hubieren de celebrarse, en la misma cantidad señalada anteriormente para el procedimiento de apremio, señalándose por la parte deudora hipotecante, para la práctica de los requerimientos y notificaciones, el mismo domicilio que el citado en la cláusula precedente .

Y para este supuesto de venta extrajudicial, la parte hipotecante designa como representante para la firma de la correspondiente escritura de venta de la finca objeto de hipoteca, al Banco, aunque surja entonces la figura jurídica de la autocontratación.

Todos los gastos y tributos de cualquier clase y naturaleza que se deriven de esta venta, salvo que por Ley imperativa correspondan al Banco, serán de cuenta de la parte titular.

En caso de préstamos sobre viviendas, la parte prestataria, de conformidad con el art. 129.2.b de la Ley Hipotecaria, texto refundido según Decreto de 8/2/1946, en la redacción dada por la Ley 1/2013, reitera expresamente la manifestación sobre la habitualidad o no habitualidad que pretende atribuirse a la vivienda hipotecada, que figura en la descripción de la finca, al comienzo de esta escritura, con igual compromiso de comunicar a la mayor brevedad a la entidad de crédito la alteración de tal carácter.

Novena.- COMPENSACIÓN. Las posiciones acreedoras que cada Titular y cada fiador mantenga con Ibercaja, cualquiera que sea su naturaleza, garantizan las posiciones deudoras de este contrato, abarcando esta garantía a todos los Titulares y Fiduciarios del contrato y a todas las posiciones acreedoras de los mismos, incluso las que puedan tener mancomunada o solidariamente con terceros. Cada Titular y cada fiador autoriza expresa e irrevocablemente a Ibercaja

<b>iberCaja</b>	Identificación documento ---	N. Referencia/Contrato ---	N. Pág. 18
-----------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------

para que unilateralmente pueda inmovilizar y traspasar cualquier posición acreedora (anticipando si fuera preciso su vencimiento) que pueda mantener en Ibercaja (de todo tipo, incluso de valores, aun realizando su venta, o de dinero en cualquier moneda), con el fin de cancelar o minorar aquellas posiciones deudoras.

Décima.- Legislación y jurisdicción. La legislación y la jurisdicción aplicables son las españolas.

Undécima.- Solicitud Inscripción parcial. Si la calificación registral de la presente escritura estimase que cualquiera de sus apartados no es inscribible, los otorgantes solicitan la inscripción parcial del mismo para que quede constituida la hipoteca, sin renunciar a la notificación de dicha calificación negativa, en el domicilio indicado por el presentante de esta escritura, según lo previsto en los arts.322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Doce-décima.- I.V.A.: El negocio jurídico que constituye el préstamo con garantía hipotecaria formalizado en la presente escritura, se encuentra sujeto al Impuesto sobre Valor Añadido, I.V.A., (o I.G.I.C., según proceda) aunque exento del mismo en virtud de lo dispuesto en su Ley reguladora.

(Así mismo se solicitará la exención del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en los casos que proceda).

**TRAMITACIÓN DE LA ESCRITURA Y ESCRITURAS DE ACLARACIÓN:** Para poder disponer en el día de hoy del capital entregado, los trámites de inscripción en el Registro de la Propiedad de la presente escritura deberá efectuarlos un gestor administrativo aceptado por el Banco. Además, la parte titular se compromete a otorgar con gastos según lo pactado en esta escritura, cuantas escrituras de subsanación o aclaración de la presente sean necesarias para que ésta pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad, quedando ampliamente facultada el Banco mediante apoderamiento que se le confiere en este acto para asimismo aclarar, subsanar y rectificar los defectos que puedan señalarse por el Registrador, sin que ello pueda suponer en ningún caso agravación de las condiciones de la operación para deudores o fiadores.

**SEGUNDAS COPIAS:** La parte deudora consiente desde ahora, en que tengan carácter ejecutivo cuantas segundas copias, incluso parciales, de la presente escritura, solicite el Banco, requiriendo desde ahora las partes contratantes al señor notario autorizante, para que así lo haga constar al pie de la copia y en la nota de expedición que de ella inserte en la matriz.

#### ADVERTENCIAS LEGALES.- INFORMACIÓN AL CLIENTE Y CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FORMALES.

En la parte expositiva de la escritura el notario ha reseñado el acta prevista en el art. 15.3 de la Ley 5/2019. Igualmente se hace constar que las Condiciones Generales de este contrato se encuentran depositadas en el Registro de Bienes muebles de Zaragoza con la referencia que figura en el encabezamiento de estas Condiciones Generales.

En cumplimiento de la normativa vigente, las partes comparecientes hacen constar el derecho que, en todo momento, asiste a la parte titular para obtener directamente y a su cargo, del notario autorizante, la expedición de copias autorizadas de la presente escritura.

Así mismo la parte titular (y, los fiadores e hipotecantes no deudores, caso de concurrir a esta escritura), reconocen que han tenido a su disposición para examinar el proyecto de esta escritura pública de préstamo hipotecario, al menos durante los tres días hábiles anteriores a su otorgamiento; dicho plazo es de cinco días para los préstamos o créditos regulados por el art. 123.10.2 de la Ley 22/2010 del Parlamento de Cataluña (según redacción dada por la Ley 20/2014). Igualmente, el notario hace constar que ha dado cumplimiento a lo establecido en el art. 30.3 de la Orden EHA/2899/2011.

Ibercaja manifiesta al cliente que no acepta el convenio arbitral a que se refiere el art. 133-1.2 de la Ley 22/2010 del Parlamento de Cataluña (según redacción dada por la Ley 20/2014). De resultar aplicables los artículos 131-3 y 132-4 de la Ley 22/2010 del Parlamento de Cataluña (según redacción dada por la Ley 20/2014), el notario ha informado al cliente de los mecanismos extrajudiciales de resolución de conflictos que previstos en dichos artículos.

La parte deudora, o cada una de las personas que la integren, vendrá obligada a presentar al Banco, al final de cada ejercicio y dentro del semestre siguiente al cierre los siguientes documentos: Balance y cuenta de explotación, siempre que por su actividad esté obligada a formularlos y memoria descriptiva de la misma. Fotocopia de la declaración de la renta o de la hoja de nómina, así como de la declaración de patrimonio si la efectúa, en el caso de personas físicas, y justificantes de pago tanto de los impuestos que venga obligada a satisfacer como de las cuotas de seguros sociales y de accidentes que cubran sus propios riesgos y los de su personal, si lo tuviera. Las personas jurídicas societarias, dentro del mismo plazo y también anualmente, deberán presentar, además, al Banco, relación de los socios o accionistas, con expresión del porcentaje de sus respectivas participaciones.

## INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS

(Puede consultar información adicional y detallada sobre protección de datos en [www.ibercaja.es/privacidad](http://www.ibercaja.es/privacidad) "Información adicional de protección de datos" o contactando con el Delegado de protección de datos del Grupo Ibercaja en dpo@ibercaja.es, así como en cualquiera de nuestras oficinas).

### 1. Responsable, Finalidad principal del tratamiento y su legitimación

Le informamos que IBERCAJA BANCO SA (en adelante "Ibercaja") es la entidad responsable del tratamiento de sus datos personales necesarios para la formalización, mantenimiento, desarrollo y ejecución de este contrato. Para ello Ibercaja evaluará su solvencia y riesgo mediante el estudio de los datos que nos aporte, de la consulta de los ficheros comunes de solvencia patrimonial e información crediticia que se consideren más adecuados, de cualquier fuente de información pública y de la información que sobre sus productos disponen otras entidades del Grupo Ibercaja.

### 2. Otras finalidades y su legitimación

Además, si nos ha autorizado, se le enviará, por cualquier medio, automatizado o no, publicidad y ofertas de los productos comercializados en Ibercaja, de las entidades de su Grupo, de la Fundación Bancaria Ibercaja, así como de los programas de fidelización, eventos y sorteos en las que cualquiera de ellas participen, o de los productos de terceras empresas con las que Ibercaja pueda firmar acuerdos de colaboración. Estas ofertas serán personalizadas en base a perfiles de comportamiento con arreglo a las fuentes internas y externas de Ibercaja, en particular de las empresas de su grupo y de la Fundación Bancaria Ibercaja, datos de navegación y/o internet, fuentes públicas y redes sociales.

También, si nos lo ha autorizado, se comunicarán sus datos a las entidades del Grupo Ibercaja, a la Fundación Bancaria Ibercaja y a terceras empresas con las que se puedan firmar acuerdos de colaboración, para que las mismas le realicen publicidad y ofertas de sus productos.

### 3. Finalidades adicionales y su legitimación

Otras finalidades para las que se tratarán sus datos, como las necesarias para cumplir la ley o la comunicación de datos a las demás entidades del grupo Ibercaja con fines administrativos internos, están detalladas en la "Información adicional de Protección de Datos" que usted puede consultar en [www.ibercaja.es/privacidad](http://www.ibercaja.es/privacidad) o solicitar en cualquiera de nuestras oficinas.

Asimismo para el desarrollo y ejecución del contrato en determinadas situaciones podrá ser necesario evaluar su solvencia y riesgo mediante un tratamiento exclusivamente automatizado de sus datos.

### 4.Destinatarios

Para cumplir con nuestras obligaciones legales podemos tener que comunicar sus datos a entidades de supervisión y control bancario, organismos oficiales o autoridades públicas, situados tanto dentro como fuera de la Unión Europea, tales como la Agencia Tributaria, el Banco de España, CIRBE (Central de Información de Riesgos del Banco de España) o al Fichero de Titularidades Financieras. Además con fines administrativos internos, contables y de control sus datos podrán ser comunicados a las empresas del grupo Ibercaja.

Por otro lado, si nos lo ha autorizado, también se destinarán sus datos a las entidades del Grupo Ibercaja, que figuran todas ellas relacionadas en el tablón de anuncios de nuestras oficinas y en [www.ibercaja.es](http://www.ibercaja.es), la Fundación Bancaria Ibercaja, así como a terceras empresas con las que hayamos formalizado acuerdos de colaboración y cuyos sectores se detallan en la "Información Adicional de Protección de Datos".

Al margen de las anteriores comunicaciones de datos, Ibercaja contará con la colaboración de terceros proveedores de servicios que pueden tener acceso a sus datos personales y que tratarán los referidos datos en nombre y por cuenta de Ibercaja como consecuencia de su prestación de servicios y siguiendo nuestras instrucciones.

De conformidad con lo previsto legalmente en el caso de que se produzcan saldos o cantidades impagadas (por deudas ciertas, vencidas y exigibles) sus datos podrán ser cedidos a bases de datos o ficheros de solvencia patrimonial y crédito, tales como ASNEF, EXPERIAN BUREAU DE CREDITO "fichero BADEXCUG", y a los que para proteger y preservar la estabilidad del sistema financiero podrán acceder las entidades con las que usted mantenga o solicite financiación.

### 5.Derechos

Le informamos que usted podrá acceder, rectificar, suprimir sus datos o limitar algunos tratamientos, oponerse a determinados usos de los mismos, así como ejercer otros derechos adicionales que se detallan en "la Información Adicional de Protección de Datos", aportando copia de su DNI, mediante un escrito dirigido al Servicio de Atención al Cliente del Grupo Ibercaja (Plaza Basilio Paraíso, 2-50008 Zaragoza) o mediante un correo electrónico dirigido al e-mail



Identificación documento

N. Referencia/Contrato

N. Pág.

20

dpo@ibercaja.es. También podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos cuando no haya obtenido satisfacción en el ejercicio de sus derechos a través de la web [www.agpd.es](http://www.agpd.es).

#### 6. Información Adicional de protección de datos

Podrá consultar más información sobre sus derechos y cualquiera de estas cuestiones en el documento de "Información adicional de protección de datos" en [www.ibercaja.es/privacidad](http://www.ibercaja.es/privacidad) "Información adicional de protección de datos" o contactando con el Delegado de protección de datos del Grupo Ibercaja en dpo@ibercaja.es, así como en cualquiera de nuestras oficinas.