

Ref. Ibercaja: rm000010av04

Ref. Registro de Bienes Muebles: 50020-20170009650-137

PROYECTO DE CONTRATO

Los campos a rellenar y revisar por la Notaría se identifican en el presente documento entre los siguientes caracteres /**/

PRÉSTAMO HIPOTECARIO. -----

/*(Encabezamiento)*/

COMPARECEN: -----

/*(Comparecencia)*/

----- **INTERVIENEN** -----

a) El primero como apoderado, en nombre y representación, de la Compañía Mercantil "IBERCAJA BANCO, S.A.", -en adelante El Banco-, constituida mediante escritura de SEGREGACIÓN, ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES Y CONSTITUCIÓN autorizada el día 22 de septiembre de 2011, por el Notario de Zaragoza, don Francisco de Asís Pizarro Moreno, con el número 3.169 de orden de su protocolo, en virtud de la cual se produjo la segregación del conjunto de elementos patrimoniales y accesorios integrantes del negocio bancario de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ZARAGOZA, ARAGÓN Y RIOJA, y su traspaso a favor del Banco quien se subrogó en todos los derechos, acciones y obligaciones de dicho negocio. Aumentó su capital social y declaró la pérdida del carácter de sociedad unipersonal, en virtud de escritura autorizada el 25 de julio de 2013, ante el Notario de Zaragoza Don Honorio Romero Herrero, bajo el número 1922 de su protocolo. -----

En la referida escritura de Segregación, el Consejo de Administración del Banco adoptó el siguiente acuerdo: -----

"ASUMIR como propios todos los apoderamientos otorgados por la CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ZARAGOZA, ARAGÓN Y RIOJA (cuyos elementos del activo y del pasivo que integran el negocio financiero han sido segregados a favor de IBERCAJA BANCO, S.A.U.), por medio de los cuales han venido realizando en el tráfico jurídico los actos propios de su actividad financiera, con el objeto de que no se produzca ningún tipo de interrupción en las actividades mercantiles de la actividad segregada y de

garantizar la continuidad operativa hasta el otorgamiento de los poderes por IBERCAJA BANCO, S.A.U." -----

El Banco está domiciliado en la ciudad de Zaragoza, Plaza Basilio Paraíso número 2; Inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, al tomo 3865, folio 1 hoja número Z-52186, inscripción 1ª, de fecha 23 de septiembre de 2011. Su número de identificación Fiscal es el A99319030, y constituye su objeto social la realización de toda clase de actividades, operaciones, actos, contratos y servicios propios del negocio de banca en general que le estén permitidas por la legislación vigente en cada momento, incluida la prestación de servicios de inversión y servicios auxiliares. -----

Se halla facultado para este acto (...)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre de Medidas fiscales, Administrativas y de Orden Social, yo, el Notario, hago constar que he tenido a la vista copia autorizada de la escritura de poder reseñada, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, de la que resulta que el apoderado está facultado para formalizar esta operación, y, a mi juicio, las facultades representativas acreditadas, son suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de préstamo hipotecario. -----

Afirma el apoderado que las facultades a él conferidas no le han sido revocadas, suspendidas ni limitadas en modo alguno, que continúa en perfecto funcionamiento la Entidad que representa, que la identificación y capacidad de la misma, y, especialmente, el objeto social y domicilio no han variado respecto de los consignados en los documentos fehacientes referenciados. -----

b) en su propio nombre y derecho, como prestatarios (en adelante "prestatarios" o "parte prestataria"). -----

La parte prestataria manifiesta que en la presente operación financiera **/*actúa/no actúa como consumidor [elegir la opción que proceda y eliminar la otra]*/. Si esta situación cambiara antes de la suscripción del contrato de la operación financiera de referencia, el declarante se compromete a comunicarlo inmediatamente a Ibercaja.** -----

c) como fiadores(en adelante, "fiadores" o "parte

fiadora"). -----

La parte fiadora manifiesta que en la presente operación financiera /*actúa/no actúa como consumidor [elegir la opción que proceda y eliminar la otra]*/. Si esta situación cambiara antes de la suscripción del contrato de la operación financiera de referencia, el declarante se compromete a comunicarlo inmediatamente a Ibercaja.

Se entiende como "consumidor" conforme al artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2007: aquellas personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión y (ii) aquellas personas jurídicas y aquellas las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial.

/*[nota para la NOTARIA: esta cualidad de consumidor o no consumidor tiene su impacto tanto para determinar el ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, -cfr. su art. 2.1.b)- como para determinar el tipo de interés moratorio o las causas de vencimiento anticipado].

Resultan las circunstancias personales de los comparecientes de sus manifestaciones, y de su respectivo documento nacional de identidad exhibido por los que quedan identificados. -----

----- */

Les juzgo, según intervienen, con la capacidad y legitimación suficientes para el otorgamiento de la presente Escritura de **PRÉSTAMO HIPOTECARIO conforme a la regulación de la Ley 5/2019 de 15 de marzo Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario** y en relación con la cual, -----

EXPONEN -----

I.- Que /*DON y DOÑA*/ (en adelante "hipotecante" o "parte hipotecante"), son dueños en pleno dominio de la siguiente finca urbana: -----

/*(Descripción de las fincas hipotecadas con arreglo a lo dispuesto en los artículos 170 y siguientes del RN)*/

Valor a efectos de subasta.- **/*[INCLUIR VALOR EN LETRA]**
(_____ €).*/ -----

Valor a efectos del Seguro de Daños: **/*[INCLUIR VALOR**

EN LETRA] (_____ €).*/. -----

Dichos valores resultan de tasación realizada conforme a lo previsto en la legislación del mercado hipotecario (Real-Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre y disposiciones complementarias y de desarrollo). Del certificado de tasación exhibido obtengo testimonio por medio de fotocopia para unir a la presente y reproducir en sus traslados.

El valor a efectos de subasta servirá como valor para el tipo para subasta de conformidad a la disposición final 1º, 3ª de la Ley 5/2019 de 15 de marzo Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario. -----

Título.-

Cargas, gravámenes y limitaciones.- -----

/*[Elegir el que proceda] La finca se halla libre de cargas / Se halla gravada con diversas **afecciones fiscales**, de lo que advierto expresamente. */

En lo demás, se hace remisión a lo que resulta de la nota simple informativa obtenida del Registro de la Propiedad. -----

Yo, el Notario, incorporo a esta matriz la información registral obtenida, mediante el procedimiento de telefax advirtiéndole a las partes de la posible discordancia de las mismas con los libros del Registro. -----

Según manifiesta la parte propietaria, la finca descrita se halla **libre de cualquier otra clase de carga, gravamen y limitación** y al corriente en el pago de contribuciones, impuestos y gastos de comunidad. -----

Tributos.- Declara la parte titular que la finca se encuentra al corriente en el pago de tributos, especialmente del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles. -----

Advierto de que el bien objeto de esta escritura queda afecto al pago de la totalidad de la deuda tributaria que pudiera haber pendiente por dicho impuesto. -----

Arrendamientos.- Según manifiesta, está libre de arrendatarios. -----

Información registral.- La descripción, su titularidad y la situación de cargas antes expuestas, resultan de las manifestaciones realizadas por la parte propietaria. -----

Ante la imposibilidad de acceder telemáticamente al contenido de los Libros del Registro de la Propiedad para comprobar la titularidad, descripción y cargas de las fincas objeto de esta escritura he obtenido mediante telefax información registral continuada en plazo legal,

que **incorporo** a esta matriz, resultando de la misma su coincidencia con lo precedentemente expuesto, en cuanto a la **descripción y estado de cargas, excepto la existencia de afecciones fiscales.** -----

/*En cuanto a la titularidad elegir la que proceda: "figura a nombre de la parte hipotecante" o bien "figura a nombre de la anterior propietaria por haberse otorgado escritura de compraventa el día de hoy".*/ -----

No se ha recibido posterior información registral continuada. -----

Advierto a los señores comparecientes que en todo caso prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia autorizada de esta escritura. -----

II.- [sólo para préstamos para viviendas, cuando la hipoteca se constituya por persona física] Los prestatarios declaran y reconocen a los efectos previstos en la normativa vigente que la vivienda descrita tiene el carácter de inmueble de uso residencial y de conformidad con la el art. 21.3.3 de la Ley Hipotecaria, texto refundido según Decreto de 8/2/1946, en la redacción dada por la Ley 1/2013, la parte prestataria manifiesta el **/*carácter habitual/no habitual [elegir lo que proceda]** que pretende atribuirse a la vivienda hipotecada. Se compromete la parte prestataria a comunicar a la mayor brevedad a la entidad de crédito **cualquier alteración del carácter de vivienda habitual de la finca hipotecada** y afirman que la finalidad de este préstamo **es/no es [elegir el que proceda]** **financiar la adquisición de su vivienda habitual/** -----

[Si se trata de vivienda debe comparecer el cónyuge u otra persona con posible derecho para declarar que "es"/"no es" [elegir lo que proceda] la vivienda habitual y, en su caso, consentir la hipoteca.]*/

La finalidad de la presente operación es ---

III.- Los prestatarios, fiadores y garantes dejan constancia de la dirección de correo electrónico para que el Notario les remita telemáticamente, sin coste, copia simple de la presente escritura y para que el Registrador de la Propiedad le remita también gratuitamente y de forma telemática la nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación con

indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación:

/CORREO ELECTRONICO -----**

[Se ruega a la notaría consigne la dirección de correo electrónico de cada prestatario y también de cada fiador garante que sea persona física; cfr. D.A. 8ª Ley 5/2019, en relación con su art. 15.4]*/

IV.- El representante del Banco, manifiesta que la presente operación se hace en el marco de la Ley 5/2019 de 15 de marzo de 2019 Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliaria y que la Entidad Prestamista cumple con todos los requisitos especiales determinados por dicha Ley y ha observado todas las normas de transparencia y de estudio de solvencia en relación al cliente. -----

Asimismo el mismo representante del Banco manifiesta que es una entidad de crédito establecida en España, por lo que reúne las condiciones y requisitos establecidos en la legislación del mercado hipotecario (Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre y disposiciones complementarias y de desarrollo) y la parte titular e hipotecante hace constar a los efectos del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley concursal, para el supuesto de concurso, que partiendo del hecho de que la parte titular cumple con total regularidad, como así declara, todas sus obligaciones con terceros, que i) no ha solicitado ni conoce que nadie haya instado, para ella, la declaración de concurso, ii) no concurre en la misma alguno de los supuestos que la Ley exige para que tal declaración sea instada iii) ni ha abierto negociaciones con los acreedores (en el sentido del derecho preconcursal regulado en el Libro Segundo del Texto Refundido de la Ley concursal) -----

V.- Que las condiciones generales de la contratación de la presente escritura han sido depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Zaragoza, estando registradas con el número identificador único de depósito **50020-20170009650-137 ("Hipoteca Fija")**. Que estas condiciones pueden ser consultadas por vía electrónica a través de la página web www.registradores.org. -----

VI.- Sobre la base de los expositivos anteriores, las partes OTORGAN el presente contrato de préstamo con garantía

hipotecaria sobre la finca descrita anteriormente, con arreglo las siguientes CONDICIONES:

PRIMERA.- 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); entidad registrada en el Banco de España con el número 2085.

La parte titular designa, como cuenta asociada a este préstamo, la cuenta de depósito a la vista ---, en adelante "cuenta de Ibercaja", abierta en Ibercaja, para la domiciliación de cobros y pagos dimanantes de este contrato.

SEGUNDA- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PRÉSTAMO

Todos los importes de este préstamo se expresan en euros.

Las características principales del préstamo son las siguientes:

2.1. Importe y moneda del préstamo.

El Banco presta a la parte prestataria la cantidad de: (---), 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 (intereses, comisiones y gastos).

2.2. Entrega del préstamo.

***/ELEGIR LA QUE PROCEDA: A) ENTREGA TOTAL o B) POR ENTREGAS**

A) ENTREGA TOTAL:

En el mismo acto de la formalización, recibe la parte prestataria del Banco el importe total de la cantidad prestada, por ingreso en la cuenta del titular abierta a su nombre en Ibercaja, 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.

La parte prestataria conviene con IBERCAJA, que el pago de todas las cuotas del préstamo se haga y efectúe en la cuenta bancaria antes referida, y en este sentido, se ha comunicado a la parte prestataria, que la citada cuenta y el préstamo son productos vinculados. El coste por comisión de mantenimiento de la cuenta asociada es de euros anuales

B) POR ENTREGAS:

El principal de este préstamo se entregará a la parte titular por partes. La primera entrega es de --- euros y lo recibe la parte titular del Banco, por ingreso en la cuenta del titular abierta a su nombre en Ibercaja, 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.

La parte prestataria conviene con IBERCAJA, que el pago de todas las cuotas del préstamo se haga y efectúe en la cuenta bancaria antes referida, y en este sentido, se ha comunicado a la parte prestataria, que la citada cuenta y el préstamo son productos vinculados. El coste por comisión de mantenimiento de la cuenta asociada es de euros anuales.

Las entregas sucesivas se realizarán (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 inmobiliario 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, que no se incurra en ninguna de las causas de vencimiento anticipado pactadas en este contrato y que se encuentre todavía en periodo de carencia (es decir, que no haya entrado el préstamo en periodo de amortización).

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.

En este documento, los importes que figuran en los apartados correspondientes a los pagos a realizar por los prestatarios lo son bajo la hipótesis de que se ha entregado la totalidad 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, 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.

La fecha de vencimiento del préstamo será el día /*(.....)*/. Es decir, la duración del préstamo es de --- meses.

2.6. Intereses remuneratorios y clase de tipo de interés.

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 con una periodicidad ---.

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

Base = 36.000 (en año comercial, en cuyo caso los días del año que se pueden consideran en el numerador son 360).

En ningún caso el interés remuneratorio será negativo.

La clase de tipo de interés de esta operación se ha concertado como Fijo.

La cantidad prestada devengará el interés fijo nominal del --, que será el tipo aplicable durante toda la operación.

2.7 Sistema de amortización: Nueva cuota o Cuota constante.

El importe de la cuota de amortización a pagar en cada vencimiento se calculará mediante el "sistema francés de amortización" (con cuotas comprensivas de capital e intereses), 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.

La aplicación de la fórmula del sistema francés implica (consúltese la tabla de pagos) que al comienzo de la operación se pagan más intereses y se amortiza menos capital que en el sistema de "amortización constante", lo que supone que, por ejemplo, a mitad de la vida del préstamo no ha amortizado la mitad del capital (como sucede con el sistema de "amortización constante"), sino una cantidad inferior (es decir, a mitad de vida del préstamo se debe más de la mitad del capital del préstamo) y, consecuentemente, la suma total de intereses a pagar es mayor que de haberse empleado el sistema de "amortización contante", por el simple hecho aritmético de que la amortización es más lenta; la contrapartida es que las cuotas iniciales son más bajas que de emplearse el sistema de "amortización constante".

Fórmula:

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

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)

Los pagos tendrán lugar de fecha a fecha, el mismo día de mes que el de la formalización (sin perjuicio de indicado en "Aspectos comunes aplicables a todas las fechas de los pagos").

TERCERA.- TIPO DE INTERÉS Y OTROS GASTOS

3.1. TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAE)

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 al préstamo será de: ---.

Esta TAE comprende

- El tipo de interés ---
- Otros costes: Que se podrán diferenciar entre:

"costes que deben abonarse de una vez":

CONCEPTO / IMPORTE en Euros

--- / ---
--- / ---
--- / ---
--- / ---
--- / ---
--- / ---
--- / ---
--- / ---
--- / ---

"costes que deben abonarse periódicamente":

CONCEPTO / IMPORTE en Euros (coste anual)

--- / ---
--- / ---
--- / ---
--- / ---

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 13ª 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).

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 se distribuirán del siguiente modo:

1) TASACIÓN: */si no procede, indicar "no procede"/* los costes de tasación del bien hipotecado serán de cuenta de --
-.

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 su costa, a contratar y mantener vigente durante toda la vida del préstamo, 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.

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 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 de --- euros, 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 --- 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 tipo de interés, se

introduzca o modifique la carencia o se modifique cualquier otra condición de lo pactado inicialmente en el presente contrato. Cuando solo se amplíe el plazo se aplicará la comisión por ampliación de plazo, respetándose en todo caso los límites, en cada momento vigentes, que sean impuestos por norma imperativa para el caso de las ampliaciones de plazo.

- Una comisión por ampliación de plazo del --- de la cifra del capital pendiente de amortizar.

- Indemnización por gastos de reclamación de posiciones deudoras (cuotas impagadas, ya sean de capital o de intereses): el Titular resarcirá a Ibercaja de los costes incurridos derivados de la gestión prudente de sus riesgos, cuando informe al Titular de la necesidad de cubrir la deuda generada por sus posiciones deudoras.

El importe de esta penalización (para los NO consumidores, toda vez que los consumidores se registrarán por lo indicado más adelante) será del importe fijo de 35 euros, con independencia del canal empleado o del importe de la posición deudora.

Este cobro se percibirá en cada ocasión en que se produzca un impagado, siempre que el importe del impagado sea superior a 5 euros y hayan transcurrido al menos tres días hábiles y no se hubiera saldado en ese periodo.

No obstante, en el caso de consumidores (entendiéndose por tales los previstos en el art. 3 del Real Decreto Legislativo 1/2007, que aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias), su importe nunca excederá del importe de la deuda reclamada y, atendiendo a criterios de proporcionalidad, y dependiendo del importe del impagado y de las gestiones realizadas, se aplicará lo siguiente:

Si el importe del impagado es de 5,01 a 25 euros, el importe de la Indemnización será de 5 euros. Las gestiones realizadas para ese impagado serán carta o comunicación correo electrónico o Buzón Ibercaja Directo + SMS Certificado.

Si el importe del impagado es de 25,01 a 50 euros, el importe de la Indemnización será de 20 euros. Las gestiones realizadas para ese impagado serán carta o correo electrónico o Buzón Ibercaja Directo + SMS Certificado. Si el cliente no dispone de móvil se contactará con él por teléfono.

Si el importe del impagado es de más de 50 euros, el importe de la Indemnización será de 35 euros. Las gestiones realizadas para ese impagado serán carta o correo electrónico o Buzón Ibercaja Directo + SMS Certificado + llamada telefónica.

Además, tanto para consumidor como no consumidor, se aplicarán las siguientes particularidades:

.- Para la determinación de la posición deudora se considera el mayor saldo del impagado desde que se inició el impagado hasta el momento del cargo de la penalización.

.- No será posible reiterar el cobro de la penalización para un mismo impagado, ni siquiera cuando, en caso de impago en el tiempo, éste se prolongue en sucesivas comunicaciones.

.- Será incompatible con otras penalizaciones en la medida en que se enmarca en la reconducción del pago de la deuda.

De estas gestiones Ibercaja conservará un registro que estará a disposición del cliente.

• Una comisión de subrogación (cambio de deudor) del --- sobre el capital del préstamo pendiente de amortizar en el momento de efectuarse la subrogación en la obligación de pago.

Asimismo, serán de cuenta del Titular las comisiones que respondan a la prestación de un servicio específico prestado por el Banco a solicitud del Titular, y que sea distinto a la mera administración ordinaria del préstamo y distinto de los anteriormente señalados. Se informará del coste del servicio en el momento de la solicitud.

CUARTA.- PERIODICIDAD Y NÚMERO DE PAGOS

Los pagos se realizarán de forma --- siendo el número total de pagos de ---. El primer pago de intereses será el día _____ y la fecha de primer pago de amortización será el _____.

QUINTA.- IMPORTE DE CADA CUOTA HIPOTECARIA

El importe de la cuota en periodo de amortización será de -- - euros ("importe primera cuota en periodo de amortización") con las siguientes precisiones:

***/ELEGIR LA QUE PROCEDA: A) SIN CARENCIA o B/ CON CARENCIA**

A) SIN CARENCIA

Se trata de un préstamo SIN CARENCIA

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, correspondiendo pagar la primera cuota por el importe señalado anteriormente.

B) CON CARENCIA

Se trata de un préstamo CON CARENCIA de --- meses.

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 ("periodicidad y número de pagos") correspondiendo realizar la primera por el importe de --- euros. 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, correspondiendo pagar la primera cuota, ya en periodo de amortización, por importe de --- euros./*

SEXTA. TABLA ILUSTRATIVA DE REEMBOLSO

Es la incorporada al final de esta escritura, 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.

Vencido el préstamo, serán de aplicación las reglas de imputación de pagos previstas en la legislación procesal.

Mientras no se venza anticipadamente el préstamo, y a salvo de que el prestatario declare, al tiempo de hacer el pago, otra cosa, los pagos al préstamo se imputarán al pago de la cuota que resulte más onerosa para el Titular; no obstante, no podrá estimarse hecho el pago por cuenta del capital mientras no estén cubiertos los intereses. A falta de indicación expresa y siendo todas las cuotas igual de onerosas, 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 ordinarios, segundo, la amortización de capital, en tercer lugar, los intereses de demora y en cuarto y último lugar, las comisiones y gastos. El recibo del capital por parte de Ibercaja no extingue el derecho a los intereses ordinarios o de demora, que expresamente se reserva Ibercaja.

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") son iguales a la suma de los intereses pagados (columna "Intereses a pagar en

cada cuota") el capital pagado (columna "Capital reembolsado 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") 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.

SEPTIMA. OTRAS OBLIGACIONES

VENTA VINCULADA.

Si desea beneficiarse de las condiciones de préstamo descritas en el presente documento, 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.- Contratación de 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.

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 intervinientes 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.- Contratación de Seguro de Daños(sus características mínimas se indican en el documento "Condiciones de las garantías de los seguros que exige Ibercaja Banco") adquirido a un proveedor de elección del prestatario.

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, a su costa, a contratar y mantener vigente durante toda la vida del préstamo, 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 n° 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, sin perjuicio de cualquier otra acción que Ibercaja pueda ejercitar en Derecho, no se devengará ninguna bonificación en el tipo de interés a favor del Titular.

OCTAVA. 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, preavisando a Ibercaja con un mes de antelación y siempre que el importe mínimo a reembolsar sea de 300 euros.

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.

Dado que se trata de una operación sujeta a la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (referencia normativa: artículo 23 Ley 5/2019) cabe señalar: (Las compensaciones que se indican no dependen de diversos factores, únicamente son la aplicación de un porcentaje)

En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo o en aquellos tramos fijos de cualquier otro préstamo, se establece la siguiente compensación o comisión a favor del Banco de

---: ---

---: ---

Esta compensación o comisión a favor del Banco 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 (arriba indicada) que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el Banco 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 (arriba indicada) que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el Banco.

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

NOVENA. ELEMENTOS DE FLEXIBILIDAD.

Información sobre portabilidad o subrogación.

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 la 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.

DÉCIMA.- OTROS ASPECTOS DEL PRÉSTAMO

Este préstamo no es un «Préstamo denominado en moneda extranjera» (según la definición del art. 4.27 y 20 de la Ley 5/2019), por lo que no existe, en ningún momento de la vigencia del préstamo, derecho de conversión a ninguna moneda alternativa.

No obstante, si por una norma/resolución de obligado cumplimiento se considerara lo contrario y se ejecutara la conversión de moneda, ésta deberá ser ejercitada conjuntamente por todos los prestatarios, fiadores y garantes. Las nuevas condiciones financieras del préstamo deberán ser acordadas entre todas las partes (Ibercaja, prestatarios, fiadores y garantes); caso de no llegarse a un acuerdo antes de la fecha de efecto de la conversión, se utilizará para la conversión el tipo de cambio publicado por el Banco Central Europeo en la fecha de efecto de la conversión y, a partir de ese momento el préstamo pasará ser de tipo fijo, al --- nominal anual, cesando, en caso de haberse pactado anteriormente, cualquier tipo de bonificaciones sobre el tipo de interés.

UNDÉCIMA.- 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, 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.

DUODÉCIMA.- 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:

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.

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

7.- 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

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

Advertencia: Si tiene dificultades para efectuar sus pagos, póngase en contacto con Ibercaja enseguida para estudiar posibles soluciones.

El incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo (como puede ser el impago o los pagos atrasados de las cuotas) puede conllevar severas consecuencias para titulares, fiadores y garantes, tales como (i) penalizaciones: intereses de demora, las comisiones previstas en este contrato; (ii) acciones judiciales en su contra, incluso el vencimiento anticipado del préstamo (en última instancia, puede ser desposeído de su vivienda y cualesquiera otros bienes si no efectúa sus pagos puntualmente) con, en su caso la imposición de costas judiciales y (iii) dificultar severamente la obtención de financiación.

Todos los prestatarios y todos los fiadores responden solidariamente frente a Ibercaja Banco con todos sus bienes presentes y futuros conforme al artículo 105 de la Ley Hipotecaria y en el artículo 1911 del Código Civil, sin que tenga la opción de poder dar en pago el inmueble hipotecado en garantía del préstamo con carácter liberatorio de la totalidad de la deuda. Los fiadores renuncian a los derechos de excusión y división; es decir: el acreedor se puede dirigir directamente contra cada uno de los prestatarios y

de los fiadores por la totalidad de la deuda (sin dividirla entre los obligados al pago) y sin necesidad de dirigirse antes ni contra el bien hipotecado ni contra los bienes de los prestatarios (aunque los prestatarios tengan bienes bastantes para para responder de la deuda).

Puede obtenerse más información al respecto, entre otros: en cualquier oficina de Ibercaja, en un profesional independiente (por ejemplo, el notario que vaya a intervenir la operación o un abogado de su elección), en páginas web institucionales (como es el portal del Cliente Bancario del Banco de España, <https://clientebancario.bde.es/pcb/es/>).

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: $\text{base} \times \text{Tipo de interés nominal anual} \times \text{Periodos de cálculo en días} / 36.500$. 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.

El interés de demora será el interés remuneratorio --- a lo largo del período en el que aquel 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.

12.3. LIQUIDEZ.

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 se hace referencia en el artículo 550 de la L.E.C. y concordantes a efectos de seguir acción ejecutiva.

Sin que se pierda esa naturaleza real y la preferencia que conlleva, por acuerdo expreso de las partes, Ibercaja podrá determinar la cantidad líquida y exigible; a tal fin, la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por Ibercaja en la forma pactada en este título ejecutivo.

CLAUSULAS NO FINANCIERAS

1.- 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.

2.- FIADORES. (Eliminar si no procede)

Para garantizar las responsabilidades económicas asumidas por la parte titular en este contrato, se constituyen como fiadores quienes en la comparecencia aparecen designados como "fiadores" o "parte fiadora".

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 excusión, 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.

3.- 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 --- (---) del capital de este préstamo; de sus intereses remuneratorios --- % de interés x importe préstamo x :como máximo --- los intereses moratorios no se aseguran con perjuicio de tercero según admite el artículo 114 L.H. y por --- (---) más para asegurar el reintegro de costas y gastos.

Si se tratare 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 fincas, la distribución de la responsabilidad hipotecaria figura en hoja anexa de la escritura.

4.- EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.

La hipoteca constituida se extenderá a los elementos, bienes y derechos expresados en los artículos 109, 110; también se extenderá (salvo que la parte titular o hipotecante tuvieren la consideración de consumidor) a los expresados en los apartados 1ºbis, 2º y 3º del artículo 111 de la Ley Hipotecaria, así como 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.

5.- 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 cumpliera, 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.

6.- 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 apartado segundo 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.

7.- BASES PARA EL PROCEDIMIENTO DE APREMIO.

Por designación de la parte deudora e hipotecante, se fija para la práctica de notificaciones, citaciones y requerimientos en [REDACTED]. 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 al 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 líquida 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.

8.- 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 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 auto contratación.

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.

9.- 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 Fiadores 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 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.

10.- LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN.

La legislación y la jurisdicción aplicables son las españolas.

11.- SOLICITUD DE 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.

12.- 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.

13.- 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 una gestoría aceptada 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 facultado 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.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social y en el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, los otorgantes me requieren para que, en el plazo máximo indicado en este artículo, remita copia autorizada electrónica del presente instrumento público a los efectos de obtener su inscripción en el Registro de la Propiedad y/o Mercantil correspondiente. A dichos efectos se considera presente, por designación de todos los comparecientes, a la gestoría [REDACTED], con NIF número [REDACTED], domiciliada a efectos de notificaciones en [REDACTED] de [REDACTED].

Quedo autorizado/a para realizar nuevas presentaciones telemáticas desde la notaría de este instrumento público en caso de que fueran necesarias para conseguir su inscripción en el Registro, así como para incorporar en esta matriz los justificantes que estime pertinentes y para expedir copia total o parcial en caso de ser necesarias diversas presentaciones.

Si el Registro no estuviera operativo o por imposibilidad técnica, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 249

del Reglamento Notarial, remitiré por telefax al Registro de la Propiedad y/o Mercantil, dicha comunicación.

Conforme a lo pactado en la presente escritura, la emisión de copias de la escritura en papel se expedirá únicamente en caso de petición expresa por una de las partes, siendo el coste de tal expedición de cargo de la parte que solicite dicha copia en papel.

14.- SEGUNDAS COPIAS.

La parte deudora consiente desde ahora, en que tengan carácter ejecutivo cuantas segundas copias de la presente escritura, incluso parciales, 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.

15.- ENVÍO DE INFORMACIÓN PERIÓDICA Y CORRESPONSAL.

Sin perjuicio del domicilio señalado, a efectos procesales, en "bases para el procedimiento de apremio" y "venta extrajudicial", a los efectos de la información que debe facilitarse a los prestatarios, fiadores y garantes durante la vigencia de préstamo, dichas comunicaciones se practicarán con el interviniente que tengan designado en cada momento como corresponsal. La información comunicada al corresponsal se entiende realizada a todos los intervinientes.

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

En esta escritura el notario reseña 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 PERSONALES

¿Quién es el responsable del tratamiento de tus datos personales?

IBERCAJA BANCO S.A. (en adelante «Ibercaja»), con domicilio social en Zaragoza, Plaza Paraíso 2.

Correo electrónico de contacto: dpo@ibercaja.es

¿Con qué finalidades tratamos tus datos?

La finalidad principal del tratamiento de tus datos personales es atender y formalizar tu relación de negocio con Ibercaja.

Además, si solicitas la contratación de un producto de financiación, deberemos evaluar tu solvencia y riesgo crediticio. Para ello tendremos en cuenta la información que nos facilites consultaremos los ficheros comunes de riesgo

de crédito («CIRBE», del Banco de España) y solvencia patrimonial en los que participe Ibercaja («EXPERIAN»). De ellos recabaremos información sobre los créditos que mantengas con otras entidades. Al ser un proceso automatizado, en estos casos tendrás derecho a solicitar la revisión de la evaluación que resulte y la intervención personal de uno de nuestros agentes.

Por otro lado, si nos lo has autorizado te enviaremos información comercial de los productos de Ibercaja, de entidades de su Grupo y de la Fundación Bancaria Ibercaja. También de programas de fidelización, sorteos y eventos en los que participe cualquiera de ellas, así como de los productos de terceras empresas colaboradoras. Estas comunicaciones estarán personalizadas según tus hábitos y preferencias de consumo, de acuerdo con el "perfil comercial" que Ibercaja elabore con la información que obre en sus archivos y la que obtenga de terceras fuentes (ficheros de solvencia, redes sociales y páginas web que hayas autorizado y los archivos de las entidades del grupo). Este perfil sólo lo utilizaremos para personalizar dichas comunicaciones.

Si nos lo autorizas, también se compartirán tus datos con las entidades del Grupo Ibercaja, la Fundación Bancaria Ibercaja y terceras empresas colaboradoras, para que te puedan enviar información comercial de sus productos.

En todos estos casos, cuando solicitemos tu autorización te concretaremos qué tipo de datos queremos utilizar. Y siempre podrás retirar tu autorización, sin que ello afecte a tu relación de negocio con Ibercaja.

¿Quiénes son los destinatarios de tus datos personales?

Para cumplir con las obligaciones legales que nos son exigibles, podemos tener que facilitar tus datos personales a entidades de supervisión y control bancario, el fichero EXPERIAN, organismos oficiales o autoridades públicas tales como la Agencia Tributaria, el Banco de España (CIRBE) o Juzgados y Tribunales que nos lo puedan requerir.

Por otro lado, y siempre y cuando nos hayas dado tu autorización, también facilitaremos información de tu perfil comercial a las entidades del Grupo Ibercaja y a la Fundación Bancaria Ibercaja, así como a terceras empresas colaboradoras.

¿Cuáles son tus derechos?

Podrás acceder, rectificar, suprimir, pedir la portabilidad de tus datos, limitar y oponerte a algunos tratamientos, así como retirar tu autorización, aportando copia de tu DNI, a través de la dirección dpo@ibercaja.es o de la página web www.ibercaja.es/privacidad.

Información Legal Adicional

Puedes consultar más información detallada sobre protección de datos en www.ibercaja.es/privacidad

-----OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN-----

Así lo dicen y otorgan.

SUJECCIÓN AL PRINCIPIO DE TRANSPARENCIA MATERIAL EXIGIDO Y APLICACIÓN DE LA LEY DE CONTRATOS DE CREDITO INMOBILIARIO 5/2019 DE 15 DE MARZO. -----

En cumplimiento del principio de transparencia material que me impone la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario en su artículo 15, y siguiendo concretamente el apartado 7º de dicho precepto, yo, el Notario, hago constar que: -----

(i) **DON y DOÑA**, han otorgado ante mí, el día ---de --- de 2019, con el número ---- de protocolo el Acta de información precontractual a la que se refiere la citada Ley, en la que he verificado que se han cumplido todos los requisitos de transparencia establecidos en el artículo 14 de dicha Ley, y en particular que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en la Ley. En la citada Acta he informado y asesorado sobre los efectos económicos y jurídicos de la operación; y advertido de sus riesgos, bajo mi responsabilidad, a la parte deudora, -y en su caso a la fiadora e hipotecante-, que me ha manifestado su total conformidad. En consecuencia, y conforme al artículo 17 bis apartado 2.b) de la Ley del Notariado y el artículo 319 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entiende cumplido el principio de transparencia en su vertiente material. -----

(ii) que no existen discrepancias entre las condiciones de la oferta vinculante (documentada en la FEIN) y las condiciones que figuran en la presente escritura. -----

/*(Reservas y advertencias legales). -----

----- */